

Señor

**Juez Segundo Civil del Circuito de Cali**

E. S. D.

**Referencia:** Proceso de Declaración de Pertenencia promovido por Leonardo Córdoba Muñoz contra Eternit Colombiana S.A. **Radicación:** 2022-00162-00.

**Álvaro Pío Raffo Palau**, domiciliado en Cali, identificado con la cedula de ciudadanía 79.143.310, abogado provisto por el Consejo Superior de la Judicatura con tarjeta profesional 30.509, en ejercicio del poder especial que me fue conferido por **Eternit Colombiana S.A.**, constituida por medio de la escritura pública 1820 del 21 de mayo de 1942 otorgada en la Notaría Cuarta de Bogotá, con domicilio en Bogotá y NIT 860.002.302-9, a través del señor **Jorge Andrés Palacio Laserna**, domiciliado en Cali, identificado con la cedula de ciudadanía 75.069.170, en su calidad de tercer suplente del presidente, dentro de la oportunidad procesal pertinente doy contestación a la demanda con que se inició el proceso de la referencia.

### **A las Pretensiones**

Me opongo a todas y cada una de las tres peticiones que formula el demandante, por cuanto no ha ejercido la posesión material sobre ese predio por el tiempo exigido en la ley para ganar el dominio a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Por lo tanto deben negarse las súplicas de la demanda y condenarse a la parte actora al pago de las costas y agencias en derecho.

### **A los Hechos**

**Al Primero.** No es cierto que el señor Leonardo Córdoba Muñoz ejerza desde hace más de treinta (30) años, posesión material sobre el predio objeto de la demanda. Cualquier explotación agrícola o ganadera desarrollada por el demandante en el predio, la ha realizado como tenedor por cuenta y a nombre de Eternit Pacífico S.A. hoy Eternit Colombiana S.A.

**Al Segundo.** Es cierto que el demandante ocupa el denominado Lote 2, con la precisión de que lo hace de mala fe. Es cierto que el predio se encuentra ubicado en el barrio La Estancia del municipio de Yumbo, aclarando que el área es de 38.261,47 M<sup>2</sup> y que su descripción, linderos y coordenadas no corresponden a las que realmente tiene dicho predio.

Por lo demás hay que precisar que esa posesión de mala fe sólo se inició el 3 de marzo de 2022.

**Al Tercero.** Es cierto.

**Al Cuarto.** Contiene varios aspectos a los cuales respondo así:

**A)** Es cierto que el inmueble objeto de esta prescripción hacía parte de otro de mayor extensión, del cual Eternit Pacífico S.A. enajenó a favor de Imviyumbo un lote de terreno con área de 219.603,53 M<sup>2</sup> a través de la escritura pública 3277 del 19 de diciembre de 2013 otorgada en la Notaría Única de Yumbo. Con ello confiesa el demandante que no ejerce una posesión por más de treinta (30) años, puesto que en el año 2013 dicha posesión la tenía Eternit Pacífico S.A. hoy Eternit Colombiana S.A., ya que de no ser así no habría podido hacer entrega real y material del área objeto de venta parcial indicada anteriormente.

**B)** Es cierto que como actos preliminares a la venta que Eternit Pacífico S.A. le hizo a Imviyumbo, aquella adelantó trabajos de campo, mediciones para la elaboración del avalúo así como el trámite de subdivisión del Lote 1, lo que demuestra una vez más que en el año 2013 Eternit Pacífico S.A. hoy Eternit Colombiana S.A. ejercía la posesión material sobre el predio. De no ser así no habría podido realizar estos actos preparatorios.

**C)** No es cierto que el demandante ejerza posesión material sobre el Lote 2 desde hace más de treinta (30) años. Téngase en cuenta que el demandante suscribió un contrato de arrendamiento el 17 de enero de 2011 con Eternit Pacífico S.A. el cual permaneció vigente hasta el 3 de marzo de 2022.

**Al Quinto.** No es cierto que el demandante haya ejercido la posesión desde el 8 de agosto de 1990, pues en esta fecha y después de la misma la posesión la ejercía Eternit Pacífico S.A. por haber adquirido el inmueble de Compañía de Negocios Generales Bolívar S.A. mediante escritura pública 5662 del 18 de septiembre de 1987 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Bogotá, en la cual consta que el vendedor le hizo entrega real y material de la posesión.

**Al Sexto.** Contiene dos aspectos que se responden así:

**A)** Es cierto que el demandante ejerce una posesión material sobre el predio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, precisando que es de mala fe y que se inició el 3 de marzo de 2022.

**B)** No es cierto que la posesión que ejerce el demandante exceda los diez (10) años, razón por la cual no está habilitado para adquirir el predio por declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

**Al Séptimo.** No es cierto en la forma como está redactado. Con este hecho el demandante confiesa nuevamente su reciente posesión, ya que a partir del momento en que formuló la querrela indicada en el hecho, es decir el 3 de marzo de 2022, abandonó su condición de mero tenedor y se rebeló contra el dominio y posesión que legalmente venía ejerciendo Eternit Colombiana S.A. convirtiéndose ahora sí en un poseedor de mala fe.

### **Excepciones de Mérito**

Propongo las siguientes que deberán resolverse en la sentencia estimatoria que se dicte en esta instancia.

#### **1. Carencia del derecho del demandante para ejercer la acción de declaratoria de pertenencia.**

La hago consistir en los siguientes hechos:

**1.1.** De conformidad con el artículo 2531 del Código Civil modificado por el 5 de la Ley 791 de 2002, quien pretenda adquirir el dominio de un inmueble por prescripción extraordinaria, deberá haberlo poseído por un período de tiempo no inferior a 10 años y además demostrar que esa posesión la ha ejercido sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

**1.2.** El demandante suscribió el 17 de enero de 2011 en su carácter de inquilino un contrato de arrendamiento con Eternit Pacífico S.A. hoy Eternit Colombiana S.A. que tuvo por objeto el predio denominado Lote La Estancia, ubicado en la Carrera 12 No. 16-06 del municipio de Yumbo, que es el mismo que ahora Leonardo Córdoba Muñoz pretende adquirir en esta acción de pertenencia.

**1.3.** En el citado contrato de arrendamiento se dispuso en su cláusula quinta que este tendría una duración de un año contado a partir de su firma, pero *“podrá prorrogarse por el mismo tiempo y así sucesivamente, si ninguna de las partes avisa a la otra con mínimo 30 días de anticipación su intención de no prorrogar el contrato”*.

**1.4.** El demandante Leonardo Córdoba Muñoz permaneció detentando la tenencia del inmueble en su condición de arrendatario desde el 17 de enero de 2011 hasta el 3 de marzo de 2022, cuando de manera pública, abierta, franca y de frente al verdadero dueño Eternit Colombiana S.A. le desconoció el derecho de dominio que antes reconocía, al formular en su contra una querrela policiva por perturbación a la posesión ante la Inspección de Policía de la Secretaría de Gobierno del municipio de Yumbo.

Fue esta la fecha del 3 de marzo de 2022 cuando Leonardo Córdoba Muñoz se puso en rebeldía con el titular del derecho de propiedad, desconociéndole públicamente su dominio o señorío y rechazándolo de frente como dueño y señor.

**1.5.** Como fácilmente se advierte el demandante no cumple con el término de los 10 años exigidos por el artículo 5 de la Ley 791 de 2002 para solicitar que se decrete la prescripción adquisitiva extraordinaria, por cuanto su posesión ejercida de mala fe sólo empezó a correr a partir del 3 de marzo de 2022, es decir, hace escasos 6 meses.

**1.6.** En consecuencia el demandante carece del derecho a ejercer la acción de pertenencia que pretende en este proceso y por esta sola razón deberán negarse las súplicas de la demanda.

**2. Ilegitimidad en la causa por el extremo activo de la relación procesal, consistente en que el demandante Leonardo Córdoba Muñoz no ejerce una posesión material por más de 10 años sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 370-247363 que es de propiedad de Eternit Colombiana S.A.**

Se apoya esta excepción en los siguientes fundamentos:

**2.1.** La acción de pertenencia ejercida en este proceso por el actor Córdoba Muñoz, está montada sobre la falacia jurídica de que el viene poseyendo el predio objeto de la demanda durante más de treinta (30) años.

**2.2.** Tal consideración es falsa puesto que como ya se ha explicado suficientemente en este escrito, el demandante ingresó al predio La Estancia en su condición de arrendatario el 17 de enero de 2011 y en el carácter de mero tenedor ha permanecido hasta el 3 de marzo de 2022, fecha en la cual trocó de mala fe el título para convertirse en poseedor al haber formulado contra Eternit Colombiana S.A. que es su verdadero propietario, una querrela policiva de perturbación a la posesión.

**2.3.** Entonces si el demandante Córdoba Muñoz no ha tenido la posesión que dice tener por más de treinta años, para adquirir el predio mediante prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, consiguientemente su acción, por ilegítima, está predestinada a sucumbir.

**3. Temeridad en la acción de Declaratoria de Pertenencia.**

Tiene como fundamento los siguientes hechos:

**3.1.** La Corte Constitucional ha definido la temeridad en las acciones judiciales en los siguientes términos:

*“La jurisprudencia constitucional ha estimado que la actuación temeraria es aquella que vulnera el principio constitucional de la buena fe (C.P. artículo 83) y, por lo tanto, ha sido entendida como ‘la actitud de quien demanda o ejerce el derecho de contradicción a sabiendas de que carece de razones para hacerlo, o asume actitudes dilatorias con el fin de entorpecer el desarrollo ordenado y ágil del proceso. En estas circunstancias, la actuación temeraria*

*ha sido calificada por la Corte como aquella que supone una 'actitud torticera', que 'delata un propósito desleal de obtener la satisfacción del interés individual a toda costa', que expresa un abuso del derecho porque 'deliberadamente y sin tener razón, de mala fe se instaura la acción', o, finalmente, constituye 'un asalto inescrupuloso a la buena fe de los administradores de justicia'" <sup>1</sup>*

**3.2.** En el presente caso es evidente la mala fe de Leonardo Córdoba Muñoz, ya que, como ha quedado claro, pretende usucapir el predio denominado La Estancia de matrícula inmobiliaria 370-247363 a sabiendas que no reúne los requisitos de ley para que prospere la acción de pertenencia, particularmente por el escaso tiempo de seis (6) meses durante los cuales se ha constituido en poseedor, tratando de confundir a la administración de justicia para que declare en su favor una pertenencia y en contra de los intereses de su legítimo propietario Eternit Colombiana S.A.

**3.3.** Hay aquí un claro abuso del derecho de litigar valiéndose de afirmaciones y pruebas falaces para confundir al juzgado y llevarlo a la equivocada decisión de que su posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno durante más de 30 años, todo esto a sabiendas de que ingresó al predio el 17 de enero de 2011 en su condición de arrendatario, es decir de mero tenedor.

**3.4.** Por todo lo expuesto ha de tenerse al señor Leonardo Córdoba Muñoz como un poseedor de mala fe que actúa con temeridad, tratando de inducir en error al operador judicial, razón por la cual éste debe compulsar copias a la Fiscalía General de la Nación para que se investigue el posible delito de Fraude Procesal.

**4. Carencia absoluta de fundamento real y jurídico en las pretensiones del demandante y, en general, cualesquiera otras excepciones del mismo linaje que llegaren a configurarse o demostrarse en el curso del proceso.**

### **Medios de Prueba**

#### **Documentales:**

Aporto con este escrito los siguientes:

- 1.** Certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- 2.** Escritura pública 5662 del 18 de septiembre de 1987 de la Notaría 1 de Bogotá por medio de la cual Eternit Pacífico S.A. adquirió el inmueble indicado en el numeral anterior de Compañía de Negocios Generales Bolívar S.A.

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-655/98, Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

3. Escritura pública 3277 del 19 de diciembre de 2013 de la Notaría Única de Yumbo por medio de la cual Eternit Pacífico S.A. subdividió el predio La Estancia y realizó una venta parcial en favor de Imviyumbo.
4. Contrato de arrendamiento suscrito entre Eternit Pacífico S.A. en calidad de arrendador y Leonardo Córdoba Muñoz en calidad de arrendatario sobre el predio La Estancia.

Oficio:

Que se libre oficio a la Oficina de Catastro del municipio de Yumbo, para que certifique si el 17 de enero de 2011 el predio ubicado en la Carrera 12 No. 16-06 del municipio de Yumbo, conocido como La Estancia tenía la cédula catastral 010203660001000 y si en la actualidad equivale a la cédula 0102000003660001000000000 cuyo propietario es Eternit Pacífico S.A.

Se le solicitará asimismo que remita el plano o planos de este predio que reposan en los archivos de esa oficina o entidad.

Declaración de Parte:

- Confesión de apoderado judicial: Que conforme al artículo 193 del Código General del Proceso, se tengan como confesión de parte todas las manifestaciones realizadas por la apoderada de Leonardo Córdoba Muñoz en la demanda principal.
- Interrogatorio de Parte: Que se cite y haga comparecer a Leonardo Córdoba Muñoz, para que en la audiencia respectiva absuelva bajo la gravedad del juramento las preguntas que oralmente le formularé acerca de los hechos en que se funda la demanda.

Me reservo el derecho de presentar el interrogatorio en sobre cerrado antes de iniciarse la audiencia y de reemplazarlo si fuere el caso al momento de practicarse la prueba.

Declaración de Terceros:

1. Milton Barrera Sánchez, domiciliado en Bogotá, quien puede ser citado en el correo electrónico [milton.barrera2018@gmail.com](mailto:milton.barrera2018@gmail.com) para que rinda testimonio sobre todo lo que le conste acerca de la supuesta posesión que el demandado ejercía para la época en la que él laboró en Eternit Pacífico S.A. hoy Eternit Colombiana S.A.
2. Carolina Patiño Alvear, domiciliada en México, quien puede ser citada en el correo electrónico [cpa.quintero@gmail.com](mailto:cpa.quintero@gmail.com) para que rinda testimonio sobre todo lo que le conste acerca de la supuesta posesión que el demandado ejercía para la época en la que ella laboró en Eternit Pacífico S.A. hoy Eternit Colombiana S.A.

3. Verónica Giraldo Millán, domiciliada en Yumbo, quien puede ser citada en los correos electrónicos [vgiraldo@elementia.com](mailto:vgiraldo@elementia.com) o [aramosr@elementia.com](mailto:aramosr@elementia.com) para que reconozca su firma en el contrato de arrendamiento suscrito entre Eternit Pacífico S.A. hoy Eternit Colombiana S.A. y el señor Leonardo Córdoba Muñoz y declare todo lo que le conste respecto a dicho contrato.

4. Rodrigo Ayerbe Muñoz, domiciliado en Cali, quien puede ser citado en el correo electrónico [rayerbesr@ayerbeabogados.com](mailto:rayerbesr@ayerbeabogados.com) para que rinda testimonio sobre todo lo que le conste acerca de la supuesta posesión que el demandado ejercía para la época en la que fue directivo y asesor legal de Eternit Pacífico S.A. hoy Eternit Colombiana S.A.

5. Jairo Calderón Hernández, domiciliado en Cali, quien puede ser citado en el correo electrónico [jairo.calderonh@gmail.com](mailto:jairo.calderonh@gmail.com) , para que rinda testimonio sobre todo lo que le conste acerca de la supuesta posesión que el demandado ejercía para la época en la que era Gerente de Eternit Pacífico S.A. hoy Eternit Colombiana S.A.

#### Inspección Judicial:

Que se decrete una inspección judicial en asocio de un ingeniero civil que actuará como perito, al inmueble objeto de esta acción de pertenencia con el objeto de establecer el lugar de ubicación, área superficial y linderos del mismo para verificar que el inmueble de matrícula inmobiliaria 370-247363 que es de propiedad de Eternit Colombiana S.A. es el mismo que Leonardo Córdoba Muñoz empezó a poseer el 3 de marzo de 2022. El ingeniero civil podrá contar con la asesoría de un topógrafo profesional.

#### **Anexos**

1. Poder Especial, amplio y suficiente conferido por Eternit Colombiana S.A. al suscrito.
2. Certificado de existencia y representación legal de Eternit Colombiana S.A.

#### **Notificaciones**

Para efectos de todas las comunicaciones que deban surtirse en esta actuación doy las siguientes direcciones:

Eternit Colombiana S.A. las recibirá en Autopista Sur Km 1 vía Silvania, Sibaté (Cundinamarca) o en el correo electrónico [aramosr@elementia.com](mailto:aramosr@elementia.com)

El suscrito las recibirá en la Avenida 6 A Bis No. 35N-100, Centro Empresarial Chipichape, oficina 303 de Cali o en el correo electrónico [judiciales@raffopalauabogados.com](mailto:judiciales@raffopalauabogados.com)

Del señor juez, atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Álvaro Pío Raffo Palau', with a large, stylized initial 'A' at the top.

**Álvaro Pío Raffo Palau**

C.C. 79.143.310

T.P. 30.509 del C. S. de la J.

Cali, septiembre 8 de 2022

Doctor  
**VICTOR HUGO SANCHEZ FIGUEROA**  
Juez Segundo Civil del Circuito de Cali  
E. S. D.

---

**DEMANDANTE:** ETERNIT COLOMBIANA S.A.  
**DEMANDADO:** LEONARDO CORDOBA MUÑOZ  
**PROCESO:** REIVINDICATORIO (RECONVENCIÓN)  
**RADICADO:** 2022-00162-00  
**REFERENCIA:** CONTESTACIÓN DEMANDA EN RECONVENCIÓN

---

**KAMMILA FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, de autos conocida, estando dentro de los términos legales para pronunciarme, conforme a las facultades de que trata el artículo 77 del CGP para representar los intereses de mi poderdante Leonardo Córdoba Muñoz, me permito allegar a su despacho la contestación de la demanda en reconvención, en los siguientes términos:

#### **A LAS PRETENSIONES:**

**A LA PRIMERA:** Me opongo a esta pretensión por no estar conforme a derecho, toda vez que la demandante en reconvención hace referencia únicamente a la escritura pública 1873<sup>1</sup> del 14 de julio de 2022 de la Notaría Catorce de Cali, con la que Eternit Colombiana S.A. aclaró los linderos del terreno que pretende en reivindicación **MÁS NO SE ACREDITA SU TITULARIDAD**, elemento esencial para la prosperidad de esta demanda conforme lo determinan los artículos 946 y 950 del Código Civil. Se ofrece mayor claridad al respecto, en las excepciones que se formulan seguidamente.

Además de los presupuestos establecidos en los artículos 946 y 950 del Código Civil para acciones como la incoada, es necesario hacer referencia a lo establecido por el Código Civil en relación con la tradición de bienes inmuebles, así:

*Artículo 756. Tradición de bienes inmuebles*

*Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces **por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.** (negrilla y subrayado fuera del texto original)*

Téngase en cuenta que la Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral) al respecto prevé:

**ARTÍCULO 2o. OBJETIVOS.** *El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:*

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;*
  - b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;*
  - c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.*
- (...)

---

<sup>1</sup> Acto celebrado en una fecha posterior a la radicación de la demanda de pertenencia impetrada por el señor Leonardo Córdoba Muñoz

Específicamente en el caso que nos ocupa se puede observar que en el folio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali no esta acreditada la titularidad del Lote No. 2 (materia de este litigio) en favor de Eternit Colombiana S.A.

Inclusive, salta a la vista el afán desmedido de la demandante en reconvención por adelantar el acto de aclaración de área que realizó mediante la escritura pública 1873 del 14 de julio de 2022 de la Notaría Catorce de Cali, lo cual muy seguramente se hizo para figurar en el folio de matrícula inmobiliaria como Eternit Colombiana y desaparecer ligeramente la razón social Eternit Pacifico, saltándose bruscamente los lineamientos establecidos por el IGAC y la SUPERNOTARIADO contenidos en la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 del 31/12/2020, con la que se fijaron los procedimientos catastrales con efectos registrales para asuntos relacionados con la aclaración de área, la cual debe hacerse a través del gestor catastral competente y no mediante escritura aclaratoria como aquí se realizó. Al leer los requisitos exigidos para tal trámite, tampoco habría podido acreditar Eternit Colombiana la titularidad del Lote No. 2 ante la entidad catastral.

**A LA SEGUNDA:** Me opongo a esta pretensión, puesto que está demostrado ampliamente en el proceso de pertenencia que se adelanta ante su despacho que mi cliente, el señor Leonardo Córdoba Muñoz ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño desde hace más de 30 años sobre “La Finca de Leo” que es el mismo terreno que hoy se conoce como el Lote No. 2 ubicado en el barrio La Estancia del municipio de Yumbo, con folio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Además, téngase en cuenta señor juez que la demandante en reconvención indica que existe un contrato de arrendamiento vigente sobre el inmueble objeto de la reivindicación, argumento con el que claramente desconoce el ejercicio posesorio del señor Córdoba Muñoz, por lo tanto, esta negación de la calidad de poseedor del demandado en reivindicación le imposibilita a la demandante en reconvención cumplir los elementos de esta acción pretendida.

**A LA TERCERA Y CUARTA:** En esta pretensión, en defensa de los intereses de mi cliente, me atengo al resultado de la valoración de las pruebas arrimadas al proceso y al debate probatorio que se suscite.

**A LOS HECHOS:**

**AL PUNTO 1:**

- 1.1 No me consta, me atengo al resultado del ejercicio probatorio que se ha de llevar a cabo en la oportunidad procesal correspondiente.
- 1.2 Es cierto, Este hecho es una afirmación que se deriva del contenido de la escritura pública que se indica por la demandante en reconvención.
- 1.3 No es cierto. se aclara. – Conforme al folio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que corresponde al Lote No. 2, no se evidencia la transferencia de dominio de la empresa Eternit Pacifico S.A. a Eternit Colombiana S.A. Téngase en cuenta que la escritura pública 1873 del 14 de julio del 2022 de la Notaría Catorce de Cali, se refiere a la aclaración del área, la cual fue realizada ligeramente y de manera posterior a la presentación de la demanda de pertenencia instaurada por el señor Leonardo Córdoba Muñoz.

## **AL PUNTO 2:**

**2.1** Es cierto. Se explica. – Es una afirmación contenida en la norma.

**2.2** Es cierto. Se explica. – Es cierto, lo manifestado consta en el instrumento público referido.

**2.3** No es cierto. Se explica. – De acuerdo con lo que se evidencia en el folio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, no se observa que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 178 del Código de Comercio, así como tampoco a lo determinado por el artículo 922 del Código de Comercio, ni al artículo 4 de la Ley 1579 de 2012, entre otros. No existe en ninguna de las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al Lote No. 2 lo aquí manifestado por la demandante en reconvención.

**2.4** No es cierto. Se explica. – Como se dijo en el punto anterior, no es cierto que esté acreditada en debida forma la titularidad de la que aquí se predica.

## **AL PUNTO 3:**

**3.1** No es cierto. De acuerdo con lo manifestado por mi cliente, durante los más de 30 años en los que ejerce la posesión de la “Finca de Leo”, hoy Lote No. 2, nunca ha celebrado contrato alguno ni con la empresa Eternit Pacifico, ni con Eternit Colombiana, ni con terceras personas. El señor Leonardo manifiesta desconocer tal documento, no obstante, mi mandante reconoce la existencia de un contrato de arrendamiento que existió respecto del área que hoy corresponde al Lote que adquirió Imviyumbo, además, de acuerdo a la afirmación de la demandante en reconvención, cabe preguntarse ¿Si existiera un contrato de arrendamiento vigente entre las partes, acaso sería esta la vía para obtener la restitución del inmueble arrendado? ¿Puede probar Eternit Pacifico o Eternit Colombiana el pago de los cánones de arrendamiento por parte del señor Leonardo Córdoba Muñoz en, al menos los últimos 10 años? ¿Cómo pudo Eternit Pacifico el 17 de enero del año 2011 haber entregado en arrendamiento el Lote No. 2, cuando éste no había nacido a la vida jurídica?

**3.2** No es cierto. Ninguna comunicación existió entre mi poderdante y la empresa Eternit Pacifico o Eternit Colombia respecto del terreno conocido como “La Finca de Leo”, hoy Lote No. 2 por cuanto jamás ha existido un contrato de arrendamiento. Como se dijo en el proceso de pertenencia, el señor Leonardo nunca ha sido requerido o perturbado por ninguna persona natural o jurídica durante sus más de 30 años de ejercicio posesorio, por ende, tampoco ha entregado dinero alguno por concepto de arrendamiento sobre dicho terreno.

**3.3** No es cierto. Como se dijo en la demanda de pertenencia que cursa en su despacho, el señor Leonardo Córdoba interpuso oportunamente y por primera vez una querrela por perturbación a la posesión para defender su ejercicio posesorio el cual siempre ha sido público, pacífico, e ininterrumpido desde hace más de 30 años.

**3.4** No es cierto. Si se observa el material probatorio arrimado al proceso, sin lugar a dudas se puede deducir que al señor Leonardo Córdoba le asiste el derecho de pertenencia que pretende por ostentar la calidad de

poseedor de manera quieta, publica, pacífica e ininterrumpida por más de 30 años, explotando comercialmente “La Finca de Leo” de manera directa, sin interpuesta persona.

## EXCEPCIONES DE FONDO

### FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA:

Teniendo en cuenta que mediante la escritura pública 2803 del 22 de julio de 2015, de la Notaría Sexta de Bogotá<sup>2</sup>, se efectuó la FUSIÓN de Eternit Pacífico S.A. y otra, como absorbidas, y Eternit Colombiana S.A. como absorbente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 178 del Código de Comercio, **para que dicho ejercicio societario tuviera efectos contra terceros**, esta última tenía la responsabilidad de adelantar los respectivos trámites de registro, en este caso el del Lote No. 2 ubicado en el barrio La Estancia del municipio de Yumbo, inmueble que hoy es materia de este litigio, transferencia de dominio que no se evidencia en el folio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Téngase en cuenta que conforme lo determina el artículo 178 del Código de Comercio, la tradición de los bienes inmuebles ha de constar en la misma escritura de fusión o por escritura separada, asunto que no se observa haber sido realizado en dicho instrumento que se aporta con esta contestación, además, la entrega del bien inmueble que es otra de las solemnidades que ha de ocurrir en este tipo de operaciones, tampoco se llevó a cabo por las sociedades, si se tiene en cuenta que el señor Leonardo Córdoba Muñoz, en sus más de 30 de posesión años nunca ha sido requerido ni estorbado de manera alguna en su ejercicio posesorio tal como se ha demostrado ampliamente en el proceso de pertenencia, obsérvese la norma en comento:

**Artículo 178. Derechos y obligaciones de la sociedad absorbente**

*En virtud del acuerdo de fusión, una vez formalizado, la sociedad absorbente adquiere los bienes y derechos de las sociedades absorbidas, y se hace cargo de pagar el pasivo interno y externo de las mismas.*

**La tradición de los inmuebles se hará por la misma escritura de fusión o por escritura separada, registrada conforme a la ley.** *La entrega de los bienes muebles se hará por inventario y se cumplirán las solemnidades que la ley exija para su validez o para que surtan efectos contra terceros. (negrilla y subrayado fuera del texto original)*

En consonancia con lo anterior, señor Juez con suficientes argumentos se está demostrando en este asunto que la titularidad del Lote No. 2 ubicado en el barrio La Estancia del municipio de Yumbo, con folio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, (materia de litigio) dejó de pertenecer a Eternit Pacífico S.A., en virtud de la fusión antes referida, inclusive, en este aspecto en particular ha de señalarse que la empresa demandante en la actualidad le pertenece al Grupo Mexicano Elementia SAB<sup>3</sup>, por lo tanto, con mayor razón se puede inferir que no hay lugar a que prospere esta acción, si se tiene en cuenta que una de las exigencias fundamentales que se prevén en el artículo 950 del Código Civil para quien reivindica, es que este debe probar el dominio a través de la respectiva escritura pública y que esté debidamente inscrita en el FMI, lo cual como se ha expuesto, no se encuentra acreditado.

---

<sup>2</sup> Visible en el certificado de existencia y representación legal de la compañía, de la Cámara de Comercio de Bogotá aportado por la demandante en reivindicación (reconvención)

<sup>3</sup> Véase el acápite de verificación del quorum en la que se hizo presente la accionista Elementia SAB (antes Elementia S.A. de CV) en la Asamblea con la que se realizó la reforma estatutaria que consta en la escritura pública 4259 del 27 de octubre de 2015 de la Notaría Sexta de Bogotá

Adicional a lo anterior, es importante destacar lo estipulado por el artículo 922 del Código de Comercio, que reza:

**Artículo 922. Tradición de inmuebles y de vehículos automotores**

*La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa.*

De tal suerte que, Eternit Pacifico SA. al haber perdido la titularidad de inmueble (amén a la fusión) debió haber realizado la correspondiente entrega material del Lote No. 2 ubicado en el barrio La Estancia del municipio de Yumbo, con folio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, del cual, como se dijo en la demanda de pertenencia, ha estado por más de 30 años en posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del señor Leonardo Córdoba Muñoz.

Por otra parte, la Ley 223 de 1995, acerca de los términos para realizar la inscripción de los inmuebles sujetos a registro prevé:

**ARTÍCULO 231. TERMINOS PARA EL REGISTRO.** *Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para el registro, la solicitud de inscripción de los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos a registro deberán formularse de acuerdo con los siguientes términos, contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición:*

*a) Dentro de los dos meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el país, y*

*b) Dentro de los tres meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el exterior.*

*(...)*

A su turno el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012 señala los actos han de ser sometidos a registro, situación inexistente en cuanto al acto de FUSIÓN de la demandante en reconvencción y que no se acredita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de este litigio.

**“Artículo 4.- Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro: a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;**

**(...)”**

Finalmente, sobre este particular es importante resaltar que dando cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 375 del CGP, a la demanda verbal de pertenencia que cursa en su despacho, se acompañó el certificado especial expedido por el registrador de instrumentos públicos de Cali donde certifica, (al momento de dicha demanda) que el derecho real de dominio del Lote No. 2 ubicado en el barrio La Estancia del municipio de Yumbo, con folio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali se encontraba como propietaria inscrita la sociedad ETERNIT PACIFICO S.A., de ahí en adelante y hasta la fecha no existen anotaciones con las que se haya inscrito transferencia de dominio alguno.

## **FALTA DE FUNDAMENTOS Y PRESUPUESTOS LEGALES PARA LA ACCIÓN REIVINDICATORIA**

Es un contrasentido que la demandante en reconvencción pretenda la reivindicación del Lote No. 2 ubicado en el barrio La Estancia del municipio de Yumbo, con folio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina

de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuando señala la existencia de un contrato de arrendamiento vigente (hecho 3.2) suscrito entre aquella y el poseedor.

Haciendo una comparación en una línea de tiempo se puede observar que por simple lógica el “tal contrato de arrendamiento” al que hace referencia Eternit Colombiana no existió respecto del Lote No. 2 en mención, si se tiene en cuenta que dicho documento señalado y aportado data del 17 de enero del 2011, época en la cual no existía el Lote No. 2, tal como se lee en la escritura 3277 del 19/12/2013 de la Notaría Única de Yumbo, la cual fue inscrita y se observa en la anotación No. 10 del FMI 370-247363, por lo tanto, como se dijo en la demanda de pertenencia, si existió un contrato de arrendamiento entre Eternit Pacifico y el señor Leonardo Córdoba, más no fue del lote objeto de este litigio, por lo tanto, esta afirmación de la demandante en reconvención se cae por su propio peso.

El artículo 946 del Código Civil, prevé que la acción de reivindicación ha de instaurarse por el titular del dominio contra el poseedor del bien que se pretende restituir.

Por lo tanto, conforme a las evidencias sustantivas expuestas en esta contestación, las excepciones y las pruebas arimadas al proceso no concurren los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

#### **PRUEBAS:**

Comedidamente solicito al señor(a) Juez se sirva, además de otorgar valor probatorio a los documentos relacionados en éste acápite, y decretar durante el trámite del proceso la práctica de las siguientes pruebas:

#### **INSPECCIÓN JUDICIAL:**

Comedidamente me permito solicitar a su despacho se sirva fijar fecha y hora para determinar las excepciones propuestas a la presente demanda y los que Su Despacho a bien tenga determinar, conforme a lo previsto en el artículo 236 del Código General del Proceso,

#### **TESTIMONIALES**

De manera respetuosa me permito solicitar a su Despacho se sirva fijar fecha y hora para recepcionar el testimonio de las siguientes personas para que expongan todo lo que les conste sobre los hechos y excepciones de esta demanda:

Jhon Jairo Rengifo Arango  
C.C. 16766011  
Calle 25 13A-17 La Estancia, Yumbo  
Cel. 323 4654712  
[Jhonssrengifo@hotmail.com](mailto:Jhonssrengifo@hotmail.com)

Fernando Vásquez Palacios  
C.C. 16.450.047  
Calle 25 14A-17 barrio La Trinidad

Cel. 315 6730850  
[fervas34567@gmail.com](mailto:fervas34567@gmail.com)

María Fabiola Escobar Lame  
C.C.1.061.725.500  
Cel. 321 7785682  
[fabiolaescobar232@gmail.com](mailto:fabiolaescobar232@gmail.com)

## DOCUMENTALES

1. Folio de matrícula inmobiliaria **370-247363** de la ORIP de Cali, perteneciente al Lote No. 2
2. Escritura pública No. **2803** del 22 de julio de 2015, de la Notaría Sexta de Bogotá, con la que se protocolizó la FUSIÓN de Eternit Pacifico S.A.
3. Escritura pública No. **4259** del 27/10/2015 de la Notaría Sexta de Bogotá, con la que se realiza una Reforma estatutaria en la que participa Elementia SAB accionista propietaria de Eternit Colombiana S.A.
4. Escritura pública No. **1873** del 14 de julio de 2022, de la Notaría Catorce de Cali, con la que se aclararon los linderos del Lote No. 2.
5. Certificado especial del FMI **370-247363** expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, del 20/05/2022 (obra en el expediente del proceso verbal de pertenencia)
6. Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 del 31/12/2020

## NOTIFICACIONES

### A LA DEMANDANTE (REIVINDICANTE)

Eternit Colombiana S.A.  
Autopista Sur Km. 1, vía Silvania, Sibaté, Cundinamarca  
[aramosr@elementia.com](mailto:aramosr@elementia.com)

Álvaro Pio Raffo Palau  
Apoderado de Eternit Colombiana  
Av. 6A Bis No. 35N-100 Oficina 303 Cali  
[judiciales@raffopalauabogados.com](mailto:judiciales@raffopalauabogados.com)

### AL DEMANDADO (EN RECONVENCIÓN)

**LEONARDO CORDOBA MUÑOZ**  
C.C. 16.446.117 de Yumbo  
Finca de Leo, La Estancia, Yumbo  
Cel. 310-4385269  
[leocordoba2300@gmail.com](mailto:leocordoba2300@gmail.com)

Finalmente, en armonía con lo dispuesto por el artículo 946 del Código Civil, se trae a colación lo manifestado por la doctrina y la jurisprudencia<sup>4</sup> en cuanto a los cuatro elementos que estructuran la acción reivindicatoria para su viabilización:

1. El derecho de dominio en el demandante,
2. La posesión del demandado,
3. La identidad entre el bien perseguido por aquel y el detentado por este y
4. Que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular.

De los anteriores presupuestos, el primero y el segundo evidentemente no se configuran por lo que la demanda reivindicatoria en reconvencción ha de fracasar rotundamente.

De esta manera agradezco a su señoría se sirva tener por contestada la demanda en los términos procesales oportunos.

Del señor Juez,

Atentamente,

**KAMMILA FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**

C.C. 29.119.494 de Cali

T.P. 270197 del C. S. de la J.

Cel. 316-3521137

[consultas.csr@gmail.com](mailto:consultas.csr@gmail.com)

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia SC-2982021 (13001310300220090056601), 02/15/2021. M. P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

# **RAFAELA SINISTERRA HURTADO**

## **ABOGADA**

---

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI.

LA CIUDAD.

REFERENCIA : PROCESO VERBAL.  
DEMANDANTE : LEONORDO CORDOBA MUÑOZ.  
DEMANDADO : ETERNEIT COLOMBIA S.A., y las PERSONAS  
INCIERTAS E INDETERMINADAS.  
RADICACIÓN : 76001-3103-002 - 2022-000162 00

**RAFAELA SINISTERRA HURTADO**, mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Cali, abogada en ejercicio, distinguida con la Cédula de Ciudadanía No 31.378.931 expedida en B/tura., y portadora de la Tarjeta profesional No 49.030 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Curadora Ad Litem de los demandados, **ETERNEIT COLOMBIA S.A., y las PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**, me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

### **A LOS HECHOS:**

**AL PRIMER HECHO:** Es cierto según consta en los documentos anexos al expediente.

**AL SEGUNDO HECHO:** Es cierto, según se acredita con la escritura pública número 3277 del 19 de diciembre de 2013, de la Notaría Única de Yumbo (hoy Notaría Primera de Yumbo), y según las inscripciones realizadas en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 370-816699** y numero predial **0102000003660001000000000.**

**AL SEGUNDO HECHO:** Es cierto según consta en los documentos anexos al expediente.

# **RAFAELA SINISTERRA HURTADO**

## **ABOGADA**

---

**AL HECHO TERCERO:** Es cierto, según las inscripciones realizadas en el folio de matrícula inmobiliaria 370-247363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la empresa Eternit Pacifico S.A. con Nit. 890301829 – 1 (hoy, ETERNIT COLOMBIANA S.A., con Nit. 860002302 – 9).

**AL HECHO CUARTO:** No me consta, que se pruebe.

**AL HECHO QUINTO:** No me consta, deberá ratificar la declaración a la que hace mención.

**AL HECHO SEXTO:** No me consta, deberá probarse.

**AL HECHO SÉPTIMO:** No me consta, me atengo a los resultados del debate probatorio.

### **A LAS PRETENSIONES DE LA DE LA DEMANDA:**

Ni acepto ni me opongo a las pretensiones de la demanda, me atengo a los resultados del debate probatorio.

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO:**

Ni de los documentos aportados al expediente, ni de los hechos planteados puede configurarse alguna excepción, además como no he tenido contacto directo con el demandado, carezco de elementos de juicio, que me permitan formular excepciones.

### **PRUEBAS:**

### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Citar y hacer comparecer a la parte actora, para que bajo la gravedad del juramento absuelva interrogatorio que en forma oral le formularé sobre los hechos y contestación de la demanda.

**RAFAELA SINISTERRA HURTADO**  
**ABOGADA**

---

**DOCUMENTALES:**

Solicito se tengan como pruebas los documentos aportados en la demanda principal.

**NOTIFICACIONES:**

Las direcciones tanto de la parte demandada como de la parte demandante están dadas en la demanda, la suscrita recibe notificaciones en la secretaría de su Despacho o en mi oficina de abogada ubicada en la Carrera 39 No. 3-27 de Cali

En los anteriores términos dejo contestada la presente demanda.

Cordialmente,



**RAFAELA SINISTERRA HURTADO**  
C.C. No 31.378.931 de B/tura.  
T.P. No 49.030 Del C. S. de la J.  
raffa111@hotmail.com