

Señor Juez
SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E.S.D.

Radicación: 006-2021-00184-00
Proceso: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
Demandante: GLORIA INES CASTILLO OCAMPO
Demandado: KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL

REF: CONTESTACIÓN A LA DEMANDA – EXCEPCIONES DE MERITO

ROCCY STEFANNY LATORRE PEDRAZA, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.113.643.371, abogada en ejercicio con tarjeta profesional No. 221.391, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en uso de Poder Especial que para el efecto me han conferido la señora **KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL** mayor de edad, domiciliada en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.351.793 y con correo electrónico de notificaciones mmorimu88@gmail.com, dentro del término procesal oportuno de manera respetuosa me dirijo a su señoría con la finalidad de **CONTESTAR LA DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO** que en contra de mi representada ha interpuesto la señora **GLORIA INES CASTILLO OCAMPO**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 31.472.322, en los términos que a continuación se indican:

I. A LOS HECHOS

Respecto a los hechos enunciados como fundamento fáctico de la demanda en el proceso de referencia, me permitiré hacer los siguientes pronunciamientos:

HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto, en razón a que la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO, únicamente obra mencionada en el acápite de complementación del certificado de matrícula inmobiliaria No. 370-841827 de la siguiente forma: “ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, ASI: EL 12-03-2009 FUE INSCRITA LA ESCRITURA 2885 DEL 30-12-2008 NOTARIA UNICA DE YUMBO COMPRAVENTA, DE: JOVEN ROJAS DIEGO FERNANDO, A: CASTILLO OCAMPO GLORIA INES, REGISTRADA EN LA MATRICULA 111631.”

Debiendo aclarar que para el 11 de febrero de 2011¹, la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO, únicamente obraba como titular de dominio inscrita en el certificado de matrícula inmobiliaria No. 370-111631 según anotación No. 18; sin embargo, después de constituido el reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali, inscrito hasta el mes de junio de esa anualidad según anotación No. 20, se abrieron las matrículas inmobiliarias 370-841827 apartamento 101 y 370-841828 apartamento 102, a la que ahora hace referencia.

Empero, no existe claridad respecto de la identidad del bien que se pretende reivindicar, cuando la descripción al inmueble realizada en este hecho, corresponde a la contenida en la escritura pública No. 235

¹ Fecha en que la demandada entra en posesión publica, pacifica e ininterrumpida con animo de señora y dueña.



del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali por medio de la cual la actora constituyó el reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, la anotada descripción no corresponde a la realidad del inmueble que posee la demandada, pues únicamente coinciden en que se trata del inmueble ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40, sin estar constituido por primer y segundo piso, sino por seis niveles, cada uno con sus escaleras de acceso, anexidades y dependencias según podrá verificar en la inspección judicial.

De otra parte, no es cierto que la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO sea la propietaria del inmueble ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40, pues en el mes de febrero de 2011 lo vendió a KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL, entregándole la posesión, misma que ha ejercido de manera pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno.

HECHO SEGUNDO: Es cierto, según el contenido de la anotación No. 13 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 370-111631.

HECHO TERCERO: Es cierto que los linderos relacionados en el hecho primero de la demanda coincidan con los que aparecen inscritos en la escritura pública 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali. Pero **NO ES CIERTO** que la descripción y linderos guarden perfecta identidad con el bien objeto de debate. En principio porque desde el inicio de la posesión de la demanda el inmueble está constituido por niveles y no por dos pisos según quedó descrito en el reglamento de propiedad horizontal, y en segundo lugar porque en ejercicio de la posesión la demandada le ha realizado diversas reformas y modificaciones.

HECHO CUARTO: NO ES CLARO respecto de la mención a “la escritura en cita” cuando hasta el momento ha citado varias. Ahora, del certificado de tradición matrícula inmobiliaria 370-111631 se evidencia en la anotación No. 18, que la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO adquirió el inmueble por compraventa realizada al señor Diego Fernando Joven Rojas mediante escritura No. 2885 del 30-12-2008 de la Notaria Única de Yumbo. Previa tradición registrada en la anotación No. 13. Situación que solamente refleja la inscripción de la titularidad de dominio en los certificados más no la real propiedad y posesión con ánimo de señora y dueña que tiene y ha ejercido la demanda por más de 10 años.

HECHO QUINTO: NO ES CIERTO, en razón a que la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO en el mes de febrero de 2011 vendió y entregó la posesión a la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL, del inmueble ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40 identificado con matrícula inmobiliaria 370-111631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali; que conforme a la descripción lo compone UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DONDE ESTA CONSTRUIDA CON AREA DE 264.50 M2., CUYOS LINDEROS SON. NORTE: EN 23.00 MTS CON LOTE # 12, DE LA MISMA MANZANA. SUR: EN 23.00 MTS. CON LOTE # 10 DE LA MISMA MANAZANA. ORIENTE: EN 11.50 MTS. CON LOTE # 5, DE LA MISMA MANZANA. OCCIDENTE. EN UNA EXTENSION DE 11.50 MTS CON LA AVENIDA 2A B NORTE, DE POR MEDIO.- QUE NO OBSTANTE LA MENCION DE SU CABIDA, LA VENTA DEL INMUEBLE SE HACE COMO CUERPO CIERTO. Aunque la compraventa no fue perfeccionada, razón por la que se encuentra vigente el registro de su título.

Debiendo aclarar que para la fecha de la compraventa no se había constituido la propiedad horizontal efectuada por escritura pública No. 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali, y registrada hasta el mes de junio de la misma anualidad, dando apertura a las matrículas inmobiliarias 370-841827 apartamento 101 (correspondiente a la casa ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40) y 370-841828 apartamento 102 (correspondiente al lote contiguo hoy casa ubicada en la Avenida 2B Norte No. 39-42).



Tan contradictorio es el hecho quinto de la demanda, que la prueba documental a ella anexa, esto es, la investigación adelantada ante la Fiscalía General de la Nación², donde la demandante rindió declaración en la que reconoce la compraventa efectuada con la demandada en el año 2011.

HECHO SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, en primer lugar, porque la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO no fue privada de la posesión del inmueble, sino que ella misma con ocasión a la venta que le hizo a la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL le entregó la posesión en cumplimiento de las obligaciones contractuales.

En segundo lugar, porque la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL en la actualidad y desde hace el mes de febrero de 2011 ejerce la posesión con ánimo de señora y dueña, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, sin que hayan acontecido circunstancias engañosas por parte de mi representada ¿Cuáles? pues como se explicó de manera previa, el inicio de la posesión fue de manera pacífica y con la aquiescencia de quien era la propietaria.

Por el contrario, fue la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO quien desde el inicio de la negociación realizó actos engañosos como: no querer suscribir documento que contenga el contrato de compraventa; vender el mismo lote a dos personas distintas; hacer suscribir a la señora Kelly contrato de arrendamiento a fin de desconocer la compraventa; constituir un reglamento de propiedad horizontal sobre un inmueble casa y lote que había vendido en su totalidad como cuerpo cierto; demandar la restitución del inmueble supuestamente arrendado fundado en un contrato falsificado. Según se expone de manera subsiguiente.

HECHO SÉPTIMO: NO ES CIERTO, además es una manifestación grave que deberá probarse. Itero, la posesión con ánimo de señora y dueña que ha ejercido la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL por más de 10 años ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno, sin ningún tipo de engaño y sin ningún acto de violencia o de amenazas. Por el contrario, ha conservado la posesión del inmueble, le ha realizado mejoras, ha defendido sus derechos e intereses en actuaciones judiciales, ha ejercido todas las obligaciones y derechos que como dueña le corresponden y que la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO no realizó durante más de 10 años, pretendiendo ahora a través de esta acción recuperar la posesión que entregó desde el mes de febrero de 2011 cuando vendió la que era su propiedad. Luego es totalmente falso de que se le hayan hecho amenazas en caso de acceder al predio, cuando desde el 2011 no ha hecho presencia en el inmueble objeto de debate, no ha tenido comunicación ni acercamiento con la señora Kelly, incluso ni siquiera se hizo presente en ninguna de las audiencias adelantadas en el proceso de restitución fundado en un contrato de arrendamiento declarado falso.

HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO. La señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL inició la posesión con ánimo de señora y dueña de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el mes de febrero de 2011 cuando la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO vendió y entregó la posesión del inmueble ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40. Por lo que en ejercicio de su derecho como propietaria ha conservado, mantenido, reformado y construido en el inmueble aludido.

Debiendo aclarar que el 17 de junio de 2015 se adelantó la audiencia inicial dentro del proceso de restitución adelantado por las mismas partes, en la que se presentó el dictamen pericial y las demás pruebas con las que se demostró la falsedad ideológica del contrato de arrendamiento, luego en sentencia dictada en audiencia del 23 de junio de 2015 la juez Veinte Civil Municipal de Cali concluye que existe material probatorio que demuestra la calidad de poseedora de la demandada desde el 11 de febrero de 2011, fecha desde la cual acordó con la demandante un contrato de compraventa que no se ha perfeccionado. Quedando

² Proceso con número único de noticia criminal 76001600199201502502.



probado que la posesión de la demandada derivó por la entrega que le hizo la misma actora. Sin que el reconocimiento judicial signifique que desde esa data se considera poseedora comoquiera que la posesión deriva es del ejercicio de sus actos.

Debiendo en este punto cuestionar cuales fueron esos tan mencionados actos engañosos y violentos que realizó mi representad???

HECHO NOVENO. ES CIERTO, se itera, la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL no sólo es la actual poseedora de la casa de habitación ubicada en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40, sino que su posesión con animo de señora y dueña, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno la viene ejerciendo desde hace más de 10 años, esto es desde el 11 de febrero de 2011 cuando compró el inmueble.

Ahora, NO ES CIERTO que la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL sea poseedora de mala fe, manifestación que además deberá probarse, pues, por el contrario, desde que entró en posesión ha actuado de buena fe, pagando el precio de la compra pactado por las partes, ha conservado, defendido, pagado servicios públicos, mejorado, construido, en general ha ejercido todos los derechos y obligaciones que como propietaria le concurren.

HECHO DÉCIMO. NO ES CIERTO, en primer lugar, porque el contrato de arrendamiento de vivienda urbana se suscribió el 8 de junio de 2012 ante la Notaria 16 del Círculo de Cali por un acuerdo entre partes para justificar ingresos económicos de la señora Gloria ante una compañía financiera a fin de obtener un crédito para la compra de un vehículo, y así quedó demostrado dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble Rad 020-2014-833 adelantado ante el Juez Veinte Civil Municipal de Cali, quien declaró la falsedad ideológica por alteración en el llenado y falta de consentimiento en razón a que el contrato adelantado entre las partes había sido de compraventa y no de arrendamiento. Luego en sentencia se resolvió declarar probada la excepción de fondo denominada INEXISTENCIA DEL CONTRATO POR CAUSAL DE NULIDAD INSANEABLE y la de TACHA DE FALSEDAD propuestas por la demandada KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL. Quedando demostrado según prueba grafológica que las alteraciones del documento no fueron efectuadas por la señora Kelly.

En segundo lugar, puede evidenciarse que en el falsificado contrato de arrendamiento nunca se hizo mención al apartamento 101, en razón a que la demandante siempre quiso ocultar la constitución del reglamento de propiedad horizontal.

HECHO DÉCIMO PRIMERO. ES CIERTO de manera fraudulenta se inició en contra de mi representada el proceso de restitución fundado en un contrato de arrendamiento nulo por falsedad ideológica, falta de consentimiento, adulterado, según quedó demostrado³ y declarado dentro del mismo trámite, lo cual quedará probado con la solicitud de prueba trasladada. Contrato de arrendamiento y proceso de restitución con el que la demandante pretendió desconocer la compraventa y entrega de la posesión realizada desde el mes de febrero de 2011 sobre el inmueble ubicado en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40.

HECHO DÉCIMO SEGUNDO. ES CIERTO. Aclarando que la sentencia se dictó en audiencia del 23 de junio de 2015.

³ Con el material probatorio de prueba documental, prueba grafológica, prueba de confesión, prueba de declaración de parte.



HECHO DÉCIMO TERCERO. ES PARCIALMENTE CIERTO. La denuncia penal se inició y adelantó por la compulsa de copias ordenada por la Juez Veinte Civil Municipal de Cali según el numeral quinto de la parte resolutive de la sentencia dictada el 23 de junio de 2015 dentro del proceso verbal de restitución 76001400302020140083300, y no por denuncia realizada por la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL. La investigación fue archivada concluyendo que se configuró la falsedad en el documento privado, alterado por un tercero y llevado al juez civil a fin de obtener un provecho para la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO, quien fue vencida en el proceso civil y condenada al pago de las costas y a la sanción de que trataba el artículo 292 del CPC.

HECHO DÉCIMO CUARTO. NO ES UN HECHO ES UNA APRECIACION EQUIVOCADA DEL ABOGADO DE LA PARTE DEMANDANTE. En razón a que se cumple con todos los presupuestos legales de i.) Posesión material exclusiva en el usucapiente; ii.) lapso de tiempo legal de posesión; iii.) Que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida; y iv.) Que la cosa sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión, para que la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL adquiriera la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40 de la ciudad de Cali. Y así quedará demostrado con el material probatorio.

HECHO DÉCIMO QUINTO. NO ES CIERTO. En razón a que no existe identidad entre la cosa que se pretende y la poseía, así se podrá verificar en la inspección judicial, cuando únicamente coincide en que se trata del inmueble ubicado en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40 de la ciudad de Cali, empero la descripción, linderos y todas las especificaciones no corresponden a la realidad del bien poseído por la demandada. En cuanto al valor del avalúo aquel deberá demostrarse.

HECHO DÉCIMO SEXTO. ES PARCIALMENTE CIERTO. En razón a que, si bien a la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL se le envió una citación para asistir a audiencia de conciliación en el centro de conciliación FUNDAFAS, la misma fue recibida por la demandada el día anterior a la fecha programada para adelantar la diligencia. Por lo que le era imposible asistir debido a la premura para programar permiso laboral, entre otras, y así lo comunicó vía telefónica al centro de conciliación, solicitando se reprogramara la fecha fijada, empero su petición no tuvo vocación de prosperidad como se evidencia de la constancia de inasistencia. Empero se solicitó mediante derecho de petición al mencionado centro que aporte constancia de notificación de la citación a fin de demostrar el indebido cumplimiento del artículo 38 de la ley 640 de 2001 según la excepción previa propuesta.

HECHO DÉCIMO SÉPTIMO. ES CIERTO que la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO ha conferido poder para adelantar el proceso reivindicatorio de dominio empero no existe claridad respecto de la identidad del bien que se pretende reivindicar, cuando la descripción al inmueble realizada corresponde a la contenida en la escritura pública No. 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali por medio de la cual la actora constituyó el reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, la anotada descripción no corresponde a la realidad del inmueble que posee la demandada, pues únicamente coinciden en que se trata del inmueble ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40, sin estar constituido por primer y segundo piso, sino por seis niveles, cada uno con sus escaleras de acceso, anexidades y dependencias según podrá verificar en la inspección judicial.

II. A LAS PRETENSIONES

En términos generales me opongo a las pretensiones de la demanda en las que se persigue la restitución de la posesión del inmueble ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40, por no cumplir la demanda



reivindicatoria de dominio con los requisitos de Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída y que la demandada esté en posesión del inmueble sin la aquiescencia del propietario inscrito. Además de haberse configurado todos los presupuestos legales de i.) Posesión material exclusiva en el usucapiente; ii.) lapso de tiempo legal de posesión; iii.) Que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida; y iv.) Que la cosa sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión, para que la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL adquiera la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40 de la ciudad de Cali.

III. EXEPCIONES

3.1. AUSENCIA DE REQUISITOS PARA ACCEDER AL REIVINDICATORIO DE DOMINIO - IDENTIDAD ENTRE LA COSA QUE SE PRETENDE Y LA POSEÍDA.

Para la procedencia de la acción reivindicatoria de dominio el artículo 946 y s.s. del Código Civil exige el cumplimiento de los siguientes presupuestos axiológicos: 1.- Derecho de dominio en el demandante. 2.- Posesión material en el demandado. 3.- Cosa singular reivindicable o cuota determinada de ella. 4.- Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída. 5.- Que el demandado esté en posesión del inmueble sin la aquiescencia del propietario.

Pero en el presente asunto no se cumple con el requisito de identidad entre la cosa que se pretende y la poseída en el sentido que la descripción al inmueble realizada en la demanda, corresponde a la contenida en la escritura pública No. 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali por medio de la cual la actora constituyó el reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, la anotada descripción no corresponde a la realidad del inmueble que posee la demandada, pues únicamente coinciden en que se trata del inmueble ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40, sin estar constituido por primer y segundo piso, sino por seis niveles, cada uno con sus escaleras de acceso, anexidades y dependencias según podrá verificar en la inspección judicial.

El inmueble ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40 según la descripción contenida en el certificado de matrícula inmobiliaria 370-111631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali corresponde a “DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS (T.M. 425/190.-) UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DONDE ESTA CONSTRUIDA CON AREA DE 264.50 M2., CUYOS LINDEROS SON. NORTE: EN 23.00 MTS CON LOTE # 12, DE LA MISMA MANZANA. SUR: EN 23.00 MTS. CON LOTE # 10 DE LA MISMA MANAZANA. ORIENTE: EN 11.50 MTS. CON LOTE # 5, DE LA MISMA MANZANA. OCCIDENTE. EN UNA EXTENSION DE 11.50 MTS CON LA AVENIDA 2A B NORTE, DE POR MEDIO.- QUE NO OBSTANTE LA MENCIÓN DE SU CABIDA, LA VENTA DEL INMUEBLE SE HACE COMO CUERPO CIERTO.-

Misma descripción que aparece en la ESCRITURA 2885 del 30-12-2008 NOTARIA UNICA de YUMBO por medio de la cual la demandante adquirió el inmueble según anotación No. 18 el certificado de matrícula inmobiliaria 370-111631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali. Documentos de los que no se logra evidenciar a cuantos metros correspondía la casa construida y cuanto metraje de lote sin construir restaban.

De manera subsiguiente a la compraventa adelantada en el mes de febrero de 2011 entre las señoras GLORIA INES CASTILLO OCAMPO y KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL⁴, la demandante constituyó mediante escritura pública No. 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali el reglamento

⁴ Compraventa que se expone más adelante.



de propiedad horizontal inscrito en la anotación No. 20 del certificado de matrícula inmobiliaria 370-111631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, se abrieron las matrículas inmobiliarias 370-841827 apartamento 101 a la que ahora hace referencia y la 370-841828 apartamento 102, dividiendo así el inmueble que había vendido a la demandada para proceder a vender a otra persona el mismo lote que había vendido a aquella y que actualmente identifica como apartamento 102.

Sin embargo, la descripción del inmueble que posee la demandada con ánimo de señor y dueña desde el 11 de febrero de 2011 corresponde a una casa unifamiliar a la que se accede por la puerta principal identificada con el No. 39-40 de la Avenida 2B Norte, la cual contiene en el primer nivel un local, baño, un patio y las escaleras de acceso al segundo nivel en el que se encuentra el comedor, patio, cocina, habitación del servicio, y baño, escaleras de acceso al patio de ropas que da a la altura del primer nivel, y escaleras de acceso al tercer nivel que contiene una habitación, pasillo, habitación principal con closet, baño y balcón, además de las escaleras de acceso al cuarto nivel que se encuentra sala de estar y dos habitaciones, además de las escaleras de acceso al quinto nivel donde se encuentra una terraza y las escaleras de acceso al sexto nivel que contiene otra terraza.

La anterior descripción es totalmente diferente a la anotada en la escritura pública No. 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali por medio de la cual la actora constituyó el reglamento de propiedad horizontal.

Debiendo aclarar que, si bien la demandada en ejercicio de su posesión ha realizado mejoras y reformas, aquellas no han cambiado la estructura de la casa que posee desde el 11 de febrero de 2011. Y tal disimilitud se logra verificar en la inspección judicial y reforzar con la descripción que se hizo del apartamento 102, mismo que solamente empezó a ser construido en el año 2013 pero para la fecha de constitución del reglamento era solo un lote aunque su descripción narra todo lo contrario, construcción que por cierto es completamente diferente a la allí anotada.

En ese orden de ideas, es evidente que no existe claridad respecto de la identidad del bien que se pretende reivindicar y el poseído por la demandada.

3.2. AUSENCIA DE REQUISITOS PARA ACCEDER AL REIVINDICATORIO DE DOMINIO - QUE LA DEMANDADA ESTÉ EN POSESIÓN DEL INMUEBLE SIN LA AQUIESCENCIA DEL PROPIETARIO INSCRITO.

Como se expuso en el pronunciamiento a cada uno de los hechos, y se viene alegando desde el proceso de restitución de bien inmueble arrendado la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO entregó en agosto 4 de 2008 el inmueble ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40 de la ciudad de Cali, de propiedad de su esposo, el señor Diego Fernando Joven Rojas, a título de arrendamiento, a la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL.

La arrendataria ocupó a título de arrendamiento el bien inmueble, hasta el mes de febrero del 2011 terminaron pagando un canon de \$800.000 pesos mensuales; para entonces ya el bien inmueble había pasado a ser propiedad de la arrendadora -aquí demandante- como consecuencia de la separación con su esposo, por lo que siendo propietaria, le ofreció en venta a la arrendataria el bien inmueble por la suma de \$200.000.000 millones de pesos, a lo que la demandada manifestó no tener los recursos de contado para pagar el precio de la compraventa.

Sin embargo la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO, a fin de poder realizar el negocio y conseguir un dinero que necesitaba para sobrellevar su vida y poder dar apertura a una pañalera en la ciudad de



Yumbo, le ofreció hacer el negocio pagando una cuota inicial de \$20.000.000 en 3 cuotas efectuadas en el mismo mes de febrero de 2011 según prueba documental, además de pagar el resto del dinero como si ella fuera el banco que les estuviera haciendo el crédito, por lo que le deberían pagar 120 cuotas mensuales y sucesivas los días 18 del meses por la suma de \$1.800.000 que incluían capital de \$1.500.000 e intereses de \$300.000.

En ese sentido se liquidó y pagó la fracción de los días que correspondían al arrendamiento según recibo de consignación número 392425593 en copia al carbón, en la cuenta de ahorros número cero 641-601-0631 de Bancolombia de la demandante por valor de \$280,000 pesos.

El negocio de compraventa verbal adelantado entre GLORIA INES CASTILLO OCAMPO y KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL se hizo el 11 de febrero de 2011 en la que acordaron la una vender y la otra comprar el bien inmueble distinguido en su momento con matrícula inmobiliaria 370-111631, ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40 de la ciudad de Cali, que correspondía al lote y casa de habitación; fecha a partir de la cual la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO entrega la posesión del bien a KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL quién deja de ser inquilina y pasa a ser poseedora de buena fe con ánimo de señora y dueña de manera pública pacífica e ininterrumpida sin reconocer dominio ajeno.

Negocio de compraventa que fue reconocido por las partes en declaración de parte rendida ante la Fiscalía General de la Nación por la compulsa de copias realizada por el Juez 20 Civil Mpal municipal de Cali, en el que se dijo de manera coincidente con lo aquí expuesto, que la señora Kelly empezó a habitar el inmueble en calidad de tenedora con ocasión al contrato de arrendamiento verbal constituido desde el 2008 pero que por la venta realizada en el mes de febrero del año 2011 inicia la posesión con ánimo de señora dueña.

De igual manera la prueba documental aportada en el proceso de Restitución adelantado ante el juez 20 civil municipal de Cali con radicación 020-2014-833 demuestra la existencia del contrato verbal de compraventa que no fue perfeccionado y los pagos realizados por la demandada en cumplimiento de su obligación. Pagos que hacía a la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL a la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO como si esta fuera la entidad bancaria que hubiera prestado el dinero para adquirir el inmueble, siendo esa la forma, se itera, en que la misma demandante le ofreció hacer el negocio.

Ante este panorama, queda demostrada la aquiescencia de la propietaria inscrita en el certificado de tradición, esto es la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO respecto de la posición que entregó y que aun ejerce la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL desde el 11 de febrero de 2011, de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Resaltando como se dijo de manera previa, y como se probará con la prueba trasladada, que el contrato de arrendamiento que sirvió de base para iniciar el proceso declarativo de restitución de bien inmueble supuestamente arrendado fueron artificios de la demandada para desconocer la compraventa que hizo a la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL, pues el contrato fue declarado nulo por falsedad ideológica y falta el consentimiento.

3.3. COSA JUZGADA Y SEGURIDAD JURIDICA.

Dentro del proceso verbal de restitución de inmueble supuestamente arrendado con radicación 76001400302020140083300 adelantado por la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO en contra de KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL ante el Juez Veinte Civil Municipal de Cali se dictó sentencia oral en audiencia adelantada el 23 de junio de 2015 en la que se resolvió entre otras cosas declarar probada la excepción de fondo denominada INEXISTENCIA DEL CONTRATO POR CAUSAL DE NULIDAD INSANEABLE y la de TACHA DE FALSEDAD propuestas por la demandada. Quedando demostrado según



prueba grafológica que las alteraciones del documento no fueron efectuadas por la demandada. Similares conclusiones se llegó en la investigación adelantada ante la Fiscalía General de la Nación por compulsas de copias realizada por el Juez Civil.

Autoridad judicial que además declaró la falsedad ideológica por alteración en el llenado y falta de consentimiento en razón a que el contrato adelantado entre las partes había sido de compraventa y no de arrendamiento. Y concluyó que existe material probatorio que demuestra la calidad de poseedora de la demandada desde el 11 de febrero de 2011, fecha desde la cual acordó con la demandante un contrato de compraventa que no se ha perfeccionado.

En ese sentido, esto es, la prueba trasladada del proceso de restitución referido, queda demostrado que la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO vendió y entregó la posesión del inmueble ubicado en la Avenida 2B Norte No. 39-40 de la ciudad de Cali, el 11 de febrero de 2011 a KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL, quien ha ejercido desde esa fecha la posesión con ánimo de señora y dueña de manera pública, pacífica e ininterrumpida sin reconocer dominio ajeno, y que el contrato de arrendamiento y el proceso de restitución prácticamente no existieron en razón a la falsedad ideológica y falta de consentimiento pues el verdadero negocio pactado era el de compraventa. Proceso donde quedó probado el pago de la cuota inicial y de \$77.675.000 millones de pesos de las cuotas de capital e intereses pagados por la financiación.

3.4. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

Como se ha dicho en la narración previa y se soporta con la prueba aportada y por practicar en el presente asunto se cumple con todos los presupuestos legales de i.) Posesión material exclusiva en el usucapiente; ii.) lapso de tiempo legal de posesión; iii.) Que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida; y iv.) Que la cosa sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapición, para que la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL adquiera la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40 de la ciudad de Cali, actualmente identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-841827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Cali, según la constitución del reglamento de propiedad Horizontal efectuada mediante escritura pública No. 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali.

Aunque la descripción del inmueble corresponde a una casa unifamiliar a la que se accede por la puerta principal identificada con el No. 39-40 de la Avenida 2B Norte, la cual contiene en el primer nivel un local, baño, un patio y las escaleras de acceso al segundo nivel en el que se encuentra el comedor, patio, cocina, habitación del servicio, y baño, escaleras de acceso al patio de ropas que da a la altura del primer nivel, y escaleras de acceso al tercer nivel que contiene una habitación, pasillo, habitación principal con closet, baño y balcón, además de las escaleras de acceso al cuarto nivel que se encuentra sala de estar y dos habitaciones, además de las escaleras de acceso al quinto nivel donde se encuentra una terraza y las escaleras de acceso al sexto nivel que contiene otra terraza, según se podrá verificar con la inspección judicial. Luego los linderos generales del lote donde esta construido esta anotados en esa escritura y la escritura antecedente No.2885 del 30-12-2008 de la Notaría Única de Yumbo.

La posesión material exclusiva la ejerce la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL desde el 11 de febrero de 2011 por entrega de la posesión que le hizo la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO, derivada de la compraventa informal entre ellas adelantada, pues no fue perfeccionada, sin embargo, la demandada entró en posesión a ciencia y paciencia de la propietaria, con ánimo de señora y dueña sin reconocer dominio ajeno.



Si bien es cierto no se cumplió con los presupuestos legales objetivos para constituir una verdadera compraventa del bien inmueble, sea por la ausencia de promesa de compraventa o en su grado real la ausencia de escritura de compraventa, no es menos cierto, que se agota y cumple lo perceptual en los artículos 762 y siguientes del Código Civil, en tanto mi cliente recibió la casa ubicada en la avenida segunda de manos de quien se reputaba dueña y aparecía inscrita en el certificado de matrícula inmobiliaria, inicialmente la 370111631 y ahora 370-8841827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Cali. Luego la compraventa no logró perfeccionarse en razón a que la demandante defraudó la venta del lote que había hecho a la demandada, comoquiera que vendió la misma proporción a una tercera persona, quién lo empezó a construir en el año 2013, fecha a partir de la cual se rompe por completo el vínculo de financiación que había entre las partes pues no había lugar a seguir pagando un crédito con cuotas de \$1.800.000 por un inmueble fraccionado y vendido a otro. En efecto hasta esa fecha se realiza el pago del crédito por el lote y la señora K KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL continúa únicamente con la posesión del inmueble identificado con el número 39-40, ya que actualmente en el lote contigo se construyó una casa identificada en su puerta de acceso con el número 39-42.

Además, desde el mes de febrero del 2011 ha ejercido actos de señora y dueña, públicos, pacíficos e ininterrumpidos sin reconocer dominio ajeno, cómo quiera que desde el 2011 realizó las adecuaciones que por humedad y termitas tenía la casa quitando casi toda la madera que estaba instalada, ha pagados todos los servicios públicos de acueducto, electricidad, gas durante estos 10 años, ha conservado la propiedad, la ha pintado, le ha hecho remodelaciones que incluyen el local comercial, la fachada, a habitado con toda su familia durante más de 10 años, constituyó su empresa la cual inscribió en Cámara de Comercio y reportó ante la Dian con la dirección Avenida 2 B Norte # 39 – 40, empresa que funciona en el inmueble el del que detenta posesión. Gastos que ha sufragado con sus ingresos como trabajadora empleada y ahora independiente. También ha defendido la posesión de terceros pues no ha permitido su perturbación, incluso la defendió de la señora Gloria en el proceso de restitución fundado en un contrato de arrendamiento falso con el que pretendió desconocer la compraventa y entrega de la posesión que había efectuado desde el mes de febrero del 2011.

Esta posición que detenta mi mandante, se ejerce en apego a las normas civiles colombianas y de buena fe, conforme lo perceptual artículo 762 y siguientes del Código Civil, sin exigencia de más solemnidades que aquellos que establece la misma norma en cuanto a tener la cosa como señora y dueña, siendo así reconocida en la comunidad.

Prueba de ello consta en el proceso de restitución tan mencionado en el que se había portado la prueba documental de los pagos realizados la declaración de parte y la falta de interés de la demandante incluso en ese proceso, quien únicamente radicó la demanda, pero lo abandonó por completo ya que no asistió a ninguna de las audiencias programadas ni volvió a hacerse parte en el mismo lo que demuestra su completo desinterés en el inmueble. Abandono que ha constituido por más de 10 años ya que todos los derechos y obligaciones de dueño los ha ejercido la señora Kelly. Proceso en el que también la demandante relató la forma como se había adelantado el negocio y se aportó toda la prueba documental que soporta lo dicho.

Tiempo de posesión que ha ejercido por mas de 10 años, esto es desde el 1 de febrero de 2011 cuando dejó de ser inquilina y paso a ser poseedora con ánimo de señora y dueña por aplicación del artículo 6 de la ley 791 de 2002, considerando lo dispuesto en el artículo 41 de la ley 153 de 1987 que dispone: *“La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aun al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”*.



Finalmente ha de aclararse que el bien que posee la demandada y que pretende se declare la prescripción adquisitiva de dominio es particular según se advierte de los certificados de matrícula inmobiliaria y escrituras públicas antecedentes.

3.5. INNOMINADA. Señor juez de manera respetuosa solicito que de encontrarse probada alguna excepción que no hubiese sido formulado, pero existe certeza sobre ella, sea declarada.

IV. PRETESIONES

PRIMERO: Declarar probadas las excepciones propuestas por la parte demandada, especialmente la de declarar que mi representada la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO el inmueble ubicado en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40 de la ciudad de Cali, hoy identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-841827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, el cual hace parte del EDIFICIO QUINTERO PROPIEDAD HORIZONTAL según el reglamento constituido mediante escritura pública 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali.

SEDUNDO: Ordenar la inscripción de la sentencia en el bien inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria 370-841827 y 370-111631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali.

TERCERO: En caso de que por alguna razón se acceda a las pretensiones de la demanda, sírvase señor juez condenar a la demandante a indemnizar a la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL por las expensas necesarias realizadas al inmueble durante 10 años, de que trata el artículo 965 del Código Civil.

CUARTO: PETICION ESPECIAL. Ordenar el emplazamiento de las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el respectivo bien inmueble ubicado en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40 de la ciudad de Cali, hoy identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-841827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali.

V. MEDIDAS CAUTELARES

PRIMERO: Ordenar la inscripción de la demanda en el bien inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria 370-841827 y 370-111631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali.

VI. PRUEBAS

Solicito Señor Juez sean tenidas en cuenta las siguientes pruebas:

4.1. DOCUMENTALES: Las aportadas con el escrito de demanda y las aportadas con el escrito de contestación a la demanda para un total de 59 folios que corresponden a:

- Copia del certificado de matrícula inmobiliaria 370-111631 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Cali



- Copia del certificado de matrícula inmobiliaria 370-841827 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Cali.
- Copia de la escritura pública No. 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali por medio de la cual la señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO constituyó el reglamento de propiedad horizontal.
- Copia de los anexos al reglamento de propiedad horizontal.
- Copia del certificado de existencia y representación legal del establecimiento de comercio Morimo de la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL.
- Copia del RUT de la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL.
- Copia de la constancia del derecho de petición radicado ante la Oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Cali. A fin de conseguir el certificado especial de que trata el artículo 375 del CGP.
- 13 fotos que dan fe de las adecuaciones realizadas al inmueble ubicado en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40 de la ciudad de Cali, hoy identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-841827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali.
- Copia de pago recibo de servicios públicos.

4.2. PRUEBA TRASLADADA. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 174 del CGP solicito señor juez tenga como prueba trasladada la totalidad de las pruebas documentales aportadas y las pruebas practicadas en el proceso verbal de restitución radicado 76001400302020140083300 adelantado ante el juez Veinte Civil Municipal de Cali, así como la totalidad del expediente teniendo en cuenta las audiencias de práctica de pruebas y la sentencia dictada.

4.3. INTERROGATORIO. a la parte demandante señora GLORIA INES CASTILLO OCAMPO y a la demandada KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL, que se surtirán en audiencia.

4.4. TESTIMONIALES. Solicito se citen como testigos de la parte demandada a:

- **ALEXANDER GUTIERREZ LEAL.**
Dirección de ubicación. Calle 13 No. 49 A -19 Avenida Pasoancho de la ciudad de Cali
Correo electrónico. moflesyexostosjeronimo@hotmail.com
Quien puede dar testimonio del negocio que hizo la demandante con la demandada.
- **AMERICA VARGAS VIVAS.**
Dirección de ubicación. Calle 39 # 1 AN – 27 de Cali.
Correo electrónico. no tiene
Quien puede dar testimonio del inicio de la posesión con ánimo de señora y dueña que ejerce la demandada, del inicial contrato de arrendamiento y de la posterior venta, del tiempo de posesión, de los arreglos.



4.5. INSPECCION JUDICIAL. Se ordene y practique la inspección judicial con intervención de perito sobre el bien inmueble ubicado en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40 de la ciudad de Cali, hoy identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-841827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, el cual hace parte del EDIFICIO QUINTERO PROPIEDAD HORIZONTAL según el reglamento constituido mediante escritura pública 235 del 01-02-2011 de la Notaria Octava del Círculo de Cali. Con el fin de: identificarlo por sus linderos, extensión, descripción, junto con la comprobación de construcciones, adecuaciones y mejoras. Verificar el hecho de la posesión material. Verificar la actividad económica que desarrolla la demandada.

VII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Fundo la contestación de demanda en los artículos 673, 762 891, 2512, 2518 y 2534 del Código Civil. Artículo 375 del CGP.
- **FUNDAMENTOS JURISPRUDENCIAL.** ACTA No. 68 Cali, once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021) -TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI SALA DE DECISIÓN CIVIL Magistrada: Dra. ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

VIII. ANEXOS

Con la presente contestación de demanda, anexo:

- 6.1. Documentos relacionados en el capítulo de pruebas.

IX. NOTIFICACIONES

7.1 Personalmente las recibiré en la secretaria del despacho o en mi oficina de abogado situada en esta ciudad en la Carrera 4 No. 10 – 44 Edificio Plaza de Cayzedo Oficina 1005, Cali. e-mail roccylatorre@hotmail.com

7.2 Mi representada la señora KELLY JOHANNA REINA SANDOVAL, las recibe en la Avenida 2 B Norte # 39 – 40 en Cali (Valle), correo electrónico mmorimu88@gmail.com

Atentamente,

ROCCY STEFANNY LATORRE PEDRAZA
C.C. 1.113.643.371 de Palmira
T.P. 221.391 DEL C.S.J.

