



**\*\*URGENTE MAÑANA LECTURA FALLO\*\* AUD. ART. 372//RAD:  
05490408900120210024700//ALEJANDRO JARAMILLO ARANGO VS LENA MARÍA YABUR ESPITIA Y  
COMCEL S.A.**

Desde Gustavo Andrés Fernández Calderón <gfernandez@gha.com.co>

Fecha Mar 4/03/2025 16:42

Para Informes GHA <informes@gha.com.co>; CAD GHA <cad@gha.com.co>; Mayerly Ayala Rivera <mayala@gha.com.co>; Lorena Jurado Chaves <ljurado@gha.com.co>

Cordial saludo a todos, remito reporte de audiencia, del caso relacionado a Continuación:

<b>JUZGADO</b>	PROMISCOU MUNICIPAL DE NECOCLÍ
<b>REFERENCIA:</b>	REIVINDICATORIO DE MENOR CUANTÍA ACUMULADO CON PERTENENCIA
<b>RADICADO:</b>	05490408900120210024700
<b>DEMANDANTES:</b>	ALEJANDRO JARAMILLO ARANGO
<b>DEMANDADOS:</b>	LENA MARÍA YABUR ESPITIA Y COMCEL S.A.
<b>LLAMADOS:</b>	N/A
<b>CASETRACKING</b>	14682

El 4 de marzo del año 2025 se llevó a cabo ante el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE NECOCLÍ a la inspección judicial y audiencia inicial en los términos del artículo 373 del Código General del Proceso a la cual asistí en calidad de apoderado de COMUNICACIÓN CELULAR – COMCEL S.A. dentro del proceso, que se adelantó en los siguientes términos:

- a. Rendición de dictamen: La perito auxiliar de la justicia procedió a justificar su dictamen, mediante el cual estableció que la señora Lena Yabur realizó actos posesorios con el predio donde se encuentra instalada la antena. Indicó que no ha prueba sobre los posibles actos posesorios del señor Jaramillo, y tampoco que el señor hiciera posesión del área de 1400m<sup>2</sup>, pues se demostró que los impuestos prediales han salido solo por 400m<sup>2</sup> aproximadamente.
- b. Testimoniales
  - a. LUDYS VELASQUEZ CORDERO: Afirmó los actos de posesión realizados por la señora Yabur. Afirmo la longevidad del contrato con COMCEL S.A. negó conocer intereses del señor Jaramillo en el predio antes de presentar la demanda.
  - b. EMEDIT HERRERA PEREZ: Afirmó los actos de posesión realizados por la señora Yabur. Afirmo la longevidad del contrato con COMCEL S.A. negó conocer intereses del señor Jaramillo en el predio antes de presentar la demanda.
  - c. MATILDE PEÑA MORENO: Afirmó los actos de posesión realizados por la señora Yabur. Afirmo la longevidad del contrato con COMCEL S.A. negó conocer intereses del señor Jaramillo en el predio antes de presentar la demanda.

- d. FELIPE GARCÍA (RL CLARO): Rindió su declaración sobre las condiciones del contrato, la inexistencia de reclamación por parte del señor Jaramillo, la renovación de contrato y la falta de actos posesorios por parte de Claro.
- e. EDWARD CAMARGO (TESTIGO CLARO): Rindió su declaración sobre las condiciones del contrato, la inexistencia de reclamación por parte del señor Jaramillo, la renovación de contrato y la falta de actos posesorios por parte de Claro.

c. Alegatos de conclusión: Muchas gracias, señor juez. Mis alegatos de conclusión tendrán en cuenta diversos aspectos fácticos que fueron objeto del debate probatorio en el presente proceso y, adicionalmente, los elementos jurídicos propios aplicables al caso desde la fuente del derecho sustancial.

Sea lo primero decir que el presente proceso tiene génesis en una demanda de tipo reivindicatoria presentada por el señor Alejandro Jaramillo Arango en contra de la señora Elena María Yabur Espitia, con ocasión a la disputa causada por la propiedad respecto del predio en el que se encuentra instalada una antena, perteneciente a mi representada, Comunicación Celular S.A. (Comcel S.A.), quien también fue demandada en el presente asunto. Sin perjuicio de lo anterior, es importante señalarle al despacho desde este momento que la demanda instaurada en contra de mi representada en los derroteros de un proceso reivindicatorio no tiene vocación alguna de prosperidad, así como tampoco la totalidad de las pretensiones establecidas en el libelo introductor.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, si bien mi representada ha conocido la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito con la señora Yabur Espitia, lo cierto es que Comunicación Celular S.A. (Comcel S.A.) no ha realizado un solo acto tendiente a mostrarse como propietaria o poseedora del predio que es objeto del presente asunto. Tal como se ha manifestado por parte de su representante legal, la compañía, desde el momento 1 de suscribir el contrato de arrendamiento, ha aclarado y manifestado ser una mera tenedora de una fracción del bien inmueble, conociendo en todo momento la propiedad del tercero que suscribió en calidad de arrendador.

Bajo esa perspectiva, resulta cristalino que en contra de mi representada no se puede pretender una demanda reivindicatoria cuando la misma no tiene intenciones de ejercer actos posesorios. De modo que la parte demandante desnaturaliza las pretensiones de un proceso reivindicatorio, máxime cuando ni siquiera ha hecho un esfuerzo probatorio en demostrar que el espacio donde se encuentra localizada la antena colocada por mi representada con ocasión al contrato de arrendamiento antes señalado sea en un área del predio que sea objeto de su propiedad.

Aunado a lo anterior, se le pone de presente al despacho que los esfuerzos probatorios realizados por la parte demandante, el señor Alejandro Jaramillo Arango, han fracasado en demostrar la presunta conducta que lo hace susceptible a ser indemnizado por mi representada, tal como lo pretende en su escrito de demanda. Pues, tal y como se ha venido demostrando a lo largo del proceso, especialmente en las declaraciones tanto de las partes como de los testigos señalados, el mismo no ha ejercido acto alguno encaminado a demostrar la posesión del inmueble objeto del presente litigio, asimismo, no se demuestra un acto ilegítimo o de mala fe realizado por parte de la hoy contratante. Contrario a ello, queda en plena evidencia la existencia de una relación

contractual entre la codemandada y mi representada, vínculo que, desde el año 2004 hasta el 2021, no presentó interrupción alguna y que se reputa existente hasta la fecha de hoy.

Todo lo anterior adquiere relevancia con el dictamen pericial presentado por la auxiliar de la justicia, quien ha relacionado oportunamente, en un hito temporal claro, que el contrato de arrendamiento antes señalado inició su vigencia incluso antes de la presunta adquisición del señor Alejandro Jaramillo del bien en el que se encuentra actualmente instalada la antena. Así las cosas, una de las primeras interrogantes que surgen de la inactividad por parte del extremo demandante es: ¿por qué demandar 14 años después de haber adquirido presuntamente el predio, máxime cuando la antena lleva instalada tres años antes de su adquisición? Frente a esto, también es importante señalar que el señor Jaramillo tampoco presentó en algún momento reclamación en contra de mi representada por los hechos que hoy son objeto del presente proceso.

Asimismo, el dictamen rendido por la auxiliar de la justicia deja en evidencia que el señor Jaramillo no ha ejercido acto alguno encaminado a demostrar su propiedad del inmueble durante todos los años transcurridos desde la presunta compra del mismo hasta la presentación de la demanda. Situación que se confirma con los testimonios rendidos en esta instancia procesal, quienes describen a la señora Elena Yabur como propietaria conocida del inmueble y no dejan ver la existencia de acto alguno ejercido por el señor Jaramillo tendiente a demostrar su propiedad del predio objeto del presente asunto.

Cabe señalar, señor juez, que hay otras circunstancias que no encuentran soporte, tales como la aseveración de que COMCEL S.A. o sus arrendadores hayan alterado los linderos del inmueble en disputa, o que proceda la accesión sobre los elementos instalados por COMCEL S.A., lo cual no es así, ya que existe un pacto contractual que establece su retiro al finalizar el arrendamiento.

De conformidad con lo anterior, se puede concluir que es absolutamente improcedente cualquier clase de pedimento en contra de mi representada, quien es una contractual de buena fe.

☒ **La acción reivindicatoria es improcedente**, pues el conflicto es de colindancia y debió tramitarse mediante un proceso de deslinde y amojonamiento.

☒ **COMCEL S.A. no es sujeto pasivo de la acción reivindicatoria**, ya que no posee el inmueble en litigio ni ha ocupado indebidamente el bien del demandante.

☒ **El demandante no ha probado la supuesta perturbación de su posesión**, por lo que se infringe el principio de carga de la prueba.

☒ **Las mejoras y estructuras de COMCEL S.A. no forman parte del predio del demandante**, ya que han sido instaladas en otro inmueble y deben ser retiradas según el contrato de arrendamiento.

☒ **COMCEL S.A. es arrendataria de buena fe y está protegida por la garantía de saneamiento**, por lo que no puede ser perjudicada por una eventual decisión que afecte a terceros.

**No se configura la accesión inmobiliaria**, ya que la jurisprudencia ha establecido que esta solo opera cuando no existe un acuerdo expreso que regule la propiedad de las obras, y en este caso, **el contrato de arrendamiento prevé la obligación de retirar las estructuras.**

d. Suspensión: **El juez suspendió la audiencia con el fin de proferir fallo MAÑANA 5 DE MARZO A LA 1 PM de forma virtual. @Mayerly Ayala Rivera y @Lorena Jurado Chaves** PSC.

Con un cordial saludo,



**Gustavo Andrés Fernández Calderón**  
*Abogado Senior*

Email: [gfernandez@gha.com.co](mailto:gfernandez@gha.com.co) | 311 517 5364

Cali - AV 6A Bis # 35N - 100 Of 212 | +57 315 577 6200

Bogotá - Cra 11A # 94A - 23 Of 201 | +57 317 379 5688

[gha.com.co](http://gha.com.co)



**Aviso de Confidencialidad:** La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

**Confidentiality Notice:** The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments.