



**Carlos Arturo Cobo García**  
Abogado Asesor  
Avenida 3 Norte # 8 N – 24 Of. 413 Cali  
Teléfonos 8835886/87 fax 6601424  
Celufijo 315 5502174

Cali, agosto 31 de 2021

**Doctor:**  
**Carlos Eduardo Campillo Toro**  
**Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira**  
**E. S. D.**

Referencia: Proceso de Restitución  
Demandante: Yannick Lionel Aparicio Denis  
Demandado: Cely Verónica Aparicio Sánchez  
Radicado: 2021 - 210  
Asunto: Contestación de la demanda

Yo, **Carlos Arturo Cobo García**, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 16'820.403 de Jamundí, abogado en ejercicio con tarjeta Profesional No. 38.081 de la C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de la parte Demandada, conforme ya consta en el expediente, a Usted, dentro del término legal me permito darle respuesta a la demanda de la referencia para lo cual manifiesto:

#### **I.- A la Aclaración Previa**

En atención a este acápite de la demanda, debemos señalar que, a despecho de lo afirmado por el apoderado de la parte actora, mi cliente, la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** no ha sido declarada "*tenedora de mala fe*", del predio "**San Francisco**" como se afirma. Dicho calificativo, no está incluido ni en la parte considerativa ni resolutive de la sentencia de primera instancia dictada por el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira ni por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) dictada dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00.

El principio de buena fe se desprende, específicamente, del artículo 83 de la Constitución, al establecer que "*las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas*" La jurisprudencia ha señalado que dicho principio constituye un verdadero postulado constitucional, y que debe entenderse como una exigencia de honestidad y rectitud en las relaciones entre los ciudadanos y la Administración.

Ha dicho nuestra Constituyente del 2991 que "*La buena fe, como principio general que es, no requiere consagración normativa, pero se hace aquí explícita su presunción respecto de los particulares en razón de la situación de inferioridad en que ellos se encuentran frente a las autoridades públicas y como mandato para éstas en el sentido de mirar al administrado primeramente como el destinatario de una actividad de servicio. Este*

*mandato, que por evidente parecería innecesario, estaría orientado a combatir ese mundo absurdo de la burocracia, en el cual se invierten los principios y en el cual, para poner un ejemplo, no basta con la presencia física del interesado para recibir una pensión, sino que es necesario un certificado de autoridad que acredite su supervivencia, el cual, en ocasiones, tiene mayor valor que la presentación personal".* (Gaceta Constitucional No. 19. Ponentes: Dr. Álvaro Gómez Hurtado y Juan Carlos Esguerra Portocarrero. Pág. 3)

La Corte constitucional ha realizado interesantes exposiciones, y una de ellas contenida en la sentencia C-544 de 1994, en la que llama la atención de este principio constitucional, determinando que la buena fe se presume, es decir, **la ley obliga a presumir que todo el mundo actúa de buena fe, luego, si alguien actúa de mala fe, algo muy común sobre todo en asuntos de negocios, habrá necesidad de cuestionar esa presunción de buena fe, significando esto que es necesario entrar a probar que la otra parte ha actuado de mala fe.**

## **II.- Referente a los Hechos de la Demanda:**

Me refiero a los hechos expuestos en la demanda así:

**Al hecho 1: Es parcialmente cierto:** En lo que hace referencia a la propietaria inscrito del inmueble aquí referido, me remito al texto de la matrícula inmobiliaria No. 378-27130 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Palmira correspondiente al predio "**San Francisco**"; lo que si es cierto es que, en el texto de la sentencia de primera instancia dictada por el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira y en el proveído del Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) se declaró al demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** como titular del derecho de propiedad sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-27130 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Palmira y mucho menos de "*todas las mejoras existentes sobre el mismo*" como se afirma por el apoderado del actor.

Si nos remitimos a la parte resolutive de la sentencia 109-2018 del 1 de noviembre de 2018 dictada en primera instancia por el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira, en ella se declara (para lo que nos interesa) que las pretensiones de mi cliente señora **Aparicio Sánchez** se niegan, y se le condena a pagar costas procesales, disponiendo consecuentemente a la cancelación de la inscripción de la demanda en el referido predio "**San Francisco**" con folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130, y se ordenan compulsar copias a la fiscalía General de la Nación. Por su parte, el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia en sentencia de segunda instancia del 3 de diciembre de 2019, resolvió confirmar la sentencia de primera instancia, condenando en costas en esa instancia a ambas partes (\$828.116.00 para cada una de las partes).

En ese orden de ideas, ni el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira (Primera Instancia) y el del Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) no se pronunció expresamente referente a que el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** era titular del derecho

de propiedad sobre el inmueble materia de este proceso y **mucho menos se declaró que el ahora actor era el dueño de “todas las mejoras existentes sobre el mismo”**.

**Al hecho 2: Es parcialmente cierto:** Me remito al texto del folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Palmira. No obstante, hay que dejar en claro que, el ordenamiento jurídico colombiano, específicamente el Código Civil adoptado en 1883, sigue la tradición jurídica romana clásica, según la cual, para transmitir efectivamente la propiedad de una cosa o bien, se requiere de un título y un modo. Puede que el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** aparezca inscrito en el predio “**San Francisco**” con folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130 , pero frente a dicho sujeto procesal no se ha configurado el modo de adquisición (tradición)<sup>1</sup> de que trata el artículo 673 del Código Civil; Frente al señor **Aparicio Denis**, nunca se ha dado el fenómeno de la ocupación<sup>2</sup>, la accesión<sup>3</sup>, la tradición<sup>4</sup>, la sucesión por causa de muerte<sup>5</sup> y la prescripción<sup>6</sup>, referido al inmueble base de este proceso tal como lo señala el citado artículo 673 del Código Civil.

En ese orden de ideas, frente al demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** (quien reside en Francia) no se ha dado el fenómeno de la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

**Al hecho 3: No me consta:** Me remito al texto del concepto del uso del suelo que se señala en este punto.

**Al hecho 4: No es cierto en la forma que se indica:** Me remito al texto del folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Palmira correspondiente al predio “**San Francisco**” en donde aparece que el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** (quien reside en Francia), mediante la escritura publica No. 1310 del 2 de septiembre de 1981, corrida en la Notaria 1 del Circulo de Palmira, liquidado una comunidad que tenía sobre el bien con otras cinco (5) personas más. SE desconoce cuáles fueron los actos se señor y dueño (poseedor) que el demandante señor **Aparicio Denis** dice haber efectuado sobre el predio “**San Francisco**” aquí relacionado.

Es de resaltar que, conforme el texto de la antes citada escritura pública No. 1310 del 2 de septiembre de 1981, corrida en la Notaria 1 del Circulo

---

<sup>1</sup> La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo

<sup>2</sup> Se adquieren cosas que no tienen dueño y cuyo aprovechamiento no está prohibido.

<sup>3</sup> En la accesión el dueño de una casa pasa a serlo también de lo que la cosa produzca o de lo que se adhiera a ella.

<sup>4</sup> Es la entrega que se hace de una cosa a otra persona, habiendo la facultad e intención de transferirla

<sup>5</sup> Cuando se heredan bienes por la muerte de la una persona de la cual somos herederos.

<sup>6</sup> Por el transcurso del tiempo de adquieren bienes, sobre los cuales se ejercía posesión.

de Palmira (liquidación de comunidad) el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** no intervino de manera personal sino por intermedio de su apoderada especial (su Tía) señora **Rosa Amanda Aparicio Bejarano**.

**Al hecho 5: No me consta el mandato aquí citado;** Simplemente me remito al Folio 24 de la sentencia de segunda instancia del 3 de diciembre de 2019 dictada por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia, en la que se determina de manera diáfana que *“la señora CELY VERONICA no se limitaba a comentarle (a su padre **Guillermo Aparicio Bejarano**) sus planes con respecto al terreno en pleito sino, que le pedía autorización y le daba detallada explicación de los gastos, máxime que reclamarle porque, según el señor APARICIO BEJARANO al parecer le tildaba de querer apropiarse de sus cosas, luego de aclararle que en la conciencia le quedaba que hizo las cosas bien, y que siempre le ayudo en lo que mas pudo, reafirma que esta siempre le rendirá cuentas de forma provocada, y no, por mera voluntad o agradecimiento”*.

Siendo así, la calidad de administradora del referido predio **“San Francisco”** vinculado a este proceso, se le reconocen expresamente a mi poderdante señora **Aparicio Sánchez**, el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia en la ya citada sentencia de segunda instancia del 3 de diciembre de 2019, quien desde que ejerció dicha función, efectuó obras de mejoras sobre dicho feudo que a la fecha tienen un valor de \$508'301.894.00, y realizó pagos y gastos de mantenimiento por un monto de \$567'402.788.00 en la forma y manera que más adelante se señalara, situación está que faculta a mi poderdante a invocar los artículos 970 del Código Civil en concordancia con el artículo 310 del C.G.P., o de lo contrario, nos encontraríamos ante el fenómeno del enriquecimiento sin causa figura está consagrada por el derecho para proteger a particulares (en este caso a mi cliente señora **Aparicio Sánchez**) que se han empobrecido de forma injustificada y a favor titular del derecho de propiedad del predio **“San Francisco”** que cuenta con la citada matrícula inmobiliaria No. 378-27130.

**Al hecho 6: Es cierto y esta afirmación se debe tener como una confesión de parte:** Como se ha dicho, la calidad de administradora del referido predio **“San Francisco”** vinculado a este proceso, se le reconocen expresamente a mi poderdante señora **Aparicio Sánchez**, el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia en la ya citada sentencia de segunda instancia del 3 de diciembre de 2019, quien desde que ejerció dicha función, efectuó obras de mejoras sobre dicho feudo por un valor de \$508'301.894.00, y realizó pagos y gastos de mantenimiento por un monto de \$567'402.788.00 en la forma y manera que más adelante se señalara

**Al hecho 7: Es absolutamente falso;** Como quedo establecido en la parte motiva de la sentencia de segunda instancia del 3 de diciembre de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia ya tantas veces citado, mi cliente señora **Aparicio Sánchez** viene ocupando el inmueble denominado **“San Francisco”** desde *“tiempo atrás”* (y no desde el 2014 cuando falleció su Padre). Mi poderdante era conocedora de que dicho

predio era de propiedad de su abuelo **Guillermo Aparicio A.** y que se lo había dejado a su padre **Guillermo Aparicio Bejarano**: El ingreso a ese fundo de parte de mi poderdante señora **Aparicio Sánchez** fue “*con la aquiescencia de su padre, quien le permitió explotar el inmueble libremente porque sabía que no podría hacerse cargo de la finca desde la distancia, pues vivía en Europa hace muchos años*” (Folio 17 y 18 de la sentencia de segunda instancia del 3 de diciembre de 2019 dictada por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia)

Por ello, es una falacia la afirmación que hace el apoderado de la parte actora, al determinar que mi clienta señora **Aparicio Sánchez** haya ingresado al predio “*San Francisco*” relacionado en este proceso “*en forma abusiva y contraria a la voluntad del señor Yannick Lionel Aparicio Denis*” El referido ingreso de mi cliente a dicho fundo, data desde el día en que su padre **Guillermo Aparicio Bejarano** le permitió el ingreso al inmueble y efectuar en el labores y explotaciones de todo tipo y no desde el 9 de febrero de 2014 como se afirma.

**Al hecho 8: No han existido actor perturbatorios aquí narrados.** El demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** nunca ha tenido la tenencia<sup>7</sup> y mucho menos la posesión de la finca “*San Francisco*” vinculada a esta causa. En lo demás, me remito al texto del *Statuo Quo* aquí señalado y a la decisión del Director Jurídico del Departamento Administrativo del Valle del Cauca.

**Al hecho 9: Es Parcialmente** cierto y para ello me remito al texto de la sentencia de tutela aquí señalada. Entiendo eso sí que con la resolución 006 del 3 de noviembre de 2016 no se accedió a las pretensiones de amparo policivo del demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**.

Lo que sí es claro es que en el “*amparo policivo*” propuesto el 12 de febrero de 2014 por el ahora demandante señor **Aparicio Denis**, y que aquí se comenta, no se discutió ni decide, por tanto, sobre la fuente del derecho que podría proteger al ahora demandante e incluso mi poderdante señora **Aparicio Sánchez**: El debate en aquella oportunidad se limitó exclusivamente a preservar o a restablecer la situación de hecho al estado anterior (*statu quo*) a la perturbación o a la pérdida de la posesión o tenencia que el señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** alego sobre el inmueble denominado “*San Francisco*”.

Es de resaltar que en la acción policiva de amparo a la posesión propuesta por el ahora demandante señor **Aparicio Denis** y que se resolviera con la resolución 006 del 3 de noviembre de 2016, **no le confirió a dicho querellante la protección** de la posesión o si se quiere la mera tenencia que este frente a la finca “*San Francisco*” vinculada a este proceso. A mi poderdante señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** como querellada en

---

<sup>7</sup> Conforme al Art. 775 del Código Civil, “*se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. “Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno”*”

dicha causa, no se ordenó suspenda ningún tipo de acto, ni se determinó que ella, mi patrocinada, estaba cometiendo actos arbitrarios.

**Al hecho 10: Es Cierto.**

**Al hecho 11: No es Cierto en la forma en que se plantea.** Ni en el texto de la sentencia de primera instancia dictada por el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira ni por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) dictada dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00, no se determina que mi poderdante señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** haya sido una trabajadora de su padre **Guillermo Aparicio Bejarano** y mucho menos que tal condición se dio con la aquiescencia del ahora demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**.

Es absolutamente falso que el señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** haya administrado el predio denominado “*San Francisco*” trabado en el presente proceso “desde el exterior” como se afirma. Contrario a lo aquí afirmado, la calidad de administradora del referido predio “*San Francisco*” vinculado a este proceso, se le reconocen expresamente a mi poderdante señora **Aparicio Sánchez**, el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia en la ya citada sentencia de segunda instancia del 3 de diciembre de 2019, quien desde que ejerció dicha función, efectuó obras de mejoras sobre dicho feudo que a la fecha tienen un valor de \$508'301.894.00, y realizo pagos y gastos de mantenimiento por un monto de \$567'402.788.00 en la forma y manera que más adelante se señalara, situación está que faculta a mi poderdante a invocar los artículo 970 del Código Civil en concordancia con el artículo 310 del C.G.P.

**Al hecho 12:** Me remito al texto de la sentencia de primera instancia dictada por el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira y a la proferida por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) dictada dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00.

**Al hecho 13:** Me remito al texto de la sentencia del Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) dictada dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00. Las conclusiones y comentarios que haga la parte actora de dicho fallo son opiniones de su propia cosecha, por lo cual, me atengo al tenor literal del proveído emitido por el *a-quem* en aquella oportunidad.

Por ello contrario a lo acotado por el apoderado del demandante, no existe una cita de parte de la sentencia de segunda instancia dictada el 3 de

diciembre de 2019 por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia, en la que se indique expresamente que el señor **Guillermo Aparicio Bejarano** interviniera frente a mi clienta señora **Aparicio Sánchez** como delegado del ahora demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**.

Es una falsedad (Por decir lo menos) afirmar por parte del actor que, el *a-quem* en la sentencia de segunda instancia del 3 de diciembre de 2019 haya afirmado que mi clienta señora **Aparicio Sánchez** ingreso al predio denominado “**San Francisco**” de manera arbitraria, cambiando los candados de la portada; lo que afirmo el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia realmente fue:

*“Para finalizar, téngase en cuenta que fue solo hasta el mes de febrero del año 2014, que no en vida de si padre, que CELY VERÓNICA se revelo dejándose de recibir órdenes, tras cambiar los candados a la puerta de acceso a la finca para impedir la entrada de terceras personas, nítida expresión de señorío que no se adoptó frente al señor APARICIO BEJARANO”*

Con la anterior cita literal del texto de la sentencia de segunda instancia del 3 de diciembre de 2019, se desmiente que mi poderdante señora **Aparicio Sánchez** haya ingreso al predio denominado “**San Francisco**” de manera arbitraria como afirma el actor.

**Al hecho 14:** Me remito al texto de la sentencia del Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) dictada dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00.

Lo que si es cierto es que en dicha decisión de segunda instancia **no se afirma en ninguno de sus acápite, que el inmueble denominado “San Francisco”, sus cultivos, frutos naturales y en general toda su producción pertenecieran al ahora demandante señor Yannick Lionel Aparicio Denis como lo señala el apoderado del actor en este punto.**

**Al hecho 15:** No es un hecho sino una conclusión personal del apoderado del actor que no comparto.

Ahora bien, en cuanto a los pantallazos de unos correos electrónicos inserto en el escrito primigenio por la parte actora (Flo 12 al 14), y aquellas que se anexan como pruebas documentales **no pueden considerarse como pruebas validas ya que no cumplen con las tres condiciones se deben cumplir a cabalidad, esto es, Primero, deben ser obtenidas a través de una orden judicial emitida por un juez. Segundo, no pueden vulnerar el derecho a la intimidad, salvo en los casos en los que sea vea comprometida la vida, seguridad o integridad de una persona. Tercero, tienen que presentarse en su estado original, es decir, no se pueden descontextualizar, editar ni manipular, bajo ningún concepto.**

**Al hecho16: Es parcialmente cierto:** Como se indicó al contestar el hecho 2 de la demanda, me remito al texto del folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Palmira. No obstante, hay que dejar en claro que, el ordenamiento jurídico colombiano, específicamente el Código Civil adoptado en 1883, sigue la tradición jurídica romana clásica, según la cual, para transmitir efectivamente la propiedad de una cosa o bien, se requiere de un título y un modo. Puede que el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** aparezca inscrito en el predio "**San Francisco**" con folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130 , pero frente a dicho sujeto procesal no se ha configurado el modo de adquisición de que trata el artículo 673 del Código Civil; Frente al señor **Aparicio Denis**, nunca se ha dado el fenómeno de la ocupación<sup>8</sup>, la accesión<sup>9</sup>, la tradición<sup>10</sup>, la sucesión por causa de muerte<sup>11</sup> y la prescripción<sup>12</sup>, referido al inmueble base de este proceso tal como lo señala el citado artículo 673 del Código Civil.

En ese orden de ideas, frente al demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** (quien reside en Francia) no se ha dado el fenómeno de la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

**Al hecho17: No es cierto** que se haya sentenciado por el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira ni por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) dictada dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00, **que mi poderdante es una tenedora ilegal del predio "San Francisco"**.

Los demás aspectos aquí señalados, como la vocación del predio "**San Francisco**", los perjuicios que predica, más que hechos desde punto de vista procesal, corresponden a pretensiones que en su oportunidad me pronunciare. Afirmamos que, entre mi cliente señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, y el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**, no ha existido ningún tipo de contrato de ninguna clase que recaiga sobre el fundo denominado "**San Francisco**"

**Al hecho18: No es cierto.** En ningún acápite de la sentencia del Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira y por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia dictada dentro del proceso de partencia por prescripción

---

8 Se adquieren cosas que no tienen dueño y cuyo aprovechamiento no está prohibido.

9 En la accesión el dueño de una casa pasa a serlo también de lo que la cosa produzca o de lo que se adhiera a ella.

10 Es la entrega que se hace de una cosa a otra persona, habiendo la facultad e intención de transferirla

11 Cuando se heredan bienes por la muerte de la una persona de la cual somos herederos.

12 Por el transcurso del tiempo de adquieren bienes, sobre los cuales se ejercía posesión.

agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00, se afirma que mi poderdante, desde el 9 de febrero de 2014 es una tenedora ilegal y de mala fe del predio “*San Francisco*”

Como se ha dicho, la calidad de administradora del referido predio “*San Francisco*” vinculado a este proceso, se le reconocen expresamente a mi poderdante señora **Aparicio Sánchez**, el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia en la ya citada sentencia de segunda instancia del 3 de diciembre de 2019, quien desde que ejerció dicha función, efectuó obras de mejoras sobre dicho feudo que a la fecha tienen un valor de \$508'301.894.00, y realizo pagos y gastos de mantenimiento por un monto de \$567'402.788.00 en la forma y manera que más adelante se señalara, situación está que faculta a mi poderdante a invocar los artículo 970 del Código Civil en concordancia con el artículo 310 del C.G.P., o de lo contrario, nos encontraríamos ante el fenómeno del enriquecimiento sin causa figura está consagrada por el derecho para proteger a particulares (en este caso a mi clienta señora **Aparicio Sánchez**) que se han empobrecido de forma injustificada y a favor titular del derecho de propiedad del predio “*San Francisco*” que cuenta con la citada matrícula inmobiliaria No. 378-27130.

**A los hechos 19 y 20: No son hecho en el sentido procesal de la palabra sino una afirmación del apoderado del actor que no comparto.** La cita jurisprudencial que se inserta en este hecho no es aplicable al caso que nos ocupa.

Se reitera que, en ningún acápite de la sentencia del Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira y por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia dictada dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00, se afirma que mi poderdante, es una tenedora ilegal y de mala fe del predio “*San Francisco*”

**A los hechos 21 y 22: No son hechos sino pretensión de la demanda.** Como se podrá verificar por el despacho, en ninguna parte de la sentencia del Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira y por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia dictada dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00, se reconoce al ahora demandante como propietario del feudo trabado en este proceso ni se ordena que mi poderdante restituir el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-27130 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Palmira correspondiente al predio “*San Francisco*” ni se ha determinado un término para ello.

Se reitera que, en el ordenamiento jurídico colombiano, específicamente el Código Civil se señala que, para transmitir efectivamente la propiedad de una cosa o bien, se requiere de un título y un modo. Puede que el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** aparezca inscrito en el predio "**San Francisco**" con folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130, pero frente a dicho sujeto procesal no se ha configurado el modo de adquisición de que trata el artículo 673 del Código Civil; Frente al señor **Aparicio Denis**, nunca se ha dado el fenómeno de la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción, referido al inmueble base de este proceso tal como lo señala el citado artículo 673 del Código Civil.

Además, y como elemento de capital importancia, debemos señalar que, de ser jurídicamente posible la restitución que se pretende, el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** debió previamente a impetrar esta demanda constituir en mora a la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** a través de requerimiento judicial, ya que, nos podríamos ante una obligación de restituir de la forma solicitada pura y simple, y en ese caso, solo mi poderdante estaría en mora de restituir, si el ahora demandante la hubiera interpela judicialmente para su cumplimiento; Como quiera que entre el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** no existe ni ha existido una obligaciones de restituir el predio "**San Francisco**" sometidas a plazo ni existe norma que señala un término en que deben ser restituido dicho feudo, y además, tal restitución no está sometida a condición no puede existir una mora automáticamente, ni se puede aplicar el inciso 2 del artículo 94 del C.F.P.

### III.- A Las Pretensiones De La Demanda.

En nombre de mi poderdante señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte **Demandante**, consignadas en el escrito introductorio por cuanto la acción aquí impetrada no tiene sustento fáctico ni legal habida cuenta que, entre mi cliente señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, y el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**, no ha existido ningún tipo de contrato de ninguna clase que recaiga sobre el fundo denominado "**San Francisco**".

- **A La primera Pretensión: Me opongo**, ya que, el proceso de restitución de tenencia de que trata el artículo 384 y siguiente del C.G.P., no tiene la finalidad de que se haga ningún tipo de declaración, como la de que la tenencia del predio "**San Francisco**" por parte de mi poderdante señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** es de mala fe e ilegal. Esta pretensión, además de improcedente en esta clase de proceso, es abiertamente violatoria a los postulados del artículo 83 de la Constitución

Además, ni el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira en primera instancia ni el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) en las sentencias dictadas dentro del proceso de partición por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio**

**Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00, se afirma o se concluye que mi poderdante es una tenedora ilegal del predio “*San Francisco*”.

Debemos recordar que la acción de restitución de tenencia como la que se pretende en esta oportunidad debería tener como fin de que la tenencia del bien “*San Francisco*” se restituya a su dueño. Por lo general, esa restitución está precedida por la terminación del contrato (arrendamiento, comodato, habitación etc.), ya que es una obligación del tenedor es regresar el bien inmueble a su dueño una vez se dé por terminado el contrato.

- **A la segunda pretensión: Me opongo** por cuanto mi cliente señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** no tiene la obligación legal ni contractual de restituir el fundo denominado “*San Francisco*”; Como ya se había mencionado con antelación, el señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** tiene un título o causa de la adquisición consignado en escritura pública No. 1310 del 2 de septiembre de 1981, corrida en la Notaria 1 del Circulo de Palmira<sup>13</sup>, liquidado una comunidad que tenía sobre el bien con otras cinco (5) personas más, pero su condición carece de modo o causa próxima de la misma (la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo). Como se ha dicho, frente al señor **Aparicio Denis**, nunca se ha dado el fenómeno de la ocupación<sup>14</sup>, la accesión<sup>15</sup>, la tradición<sup>16</sup>, la sucesión por causa de muerte<sup>17</sup> y la prescripción<sup>18</sup>, referido al inmueble base de este proceso tal como lo señala el citado artículo 673 del Código Civil.

Al señor **Aparicio Denis** no se la ha efectuado la tradición del fundo denominado “*San Francisco*” (entrega) como un modo de adquirir el dominio de dicho inmueble; Nunca le efectuaron la entrega real y efectiva de dicho inmueble, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. La liquidación de la comunidad consignada en la citada escritura pública No. 1310 del 2 de septiembre de 1981, corrida en la Notaria 1 del Circulo de Palmira, le dio al señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** la posibilidad de adquirir el dominio sobre la finca “*San Francisco*” pero este (El dominio) se materializa a través del modo (la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo, cosa que en el presente caso no ha ocurrido.

---

13 De acuerdo con Alessandri, “El título es el hecho que da posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real; y el modo de adquirir es el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona. Alessandri Rodríguez, A., Somarriva, M. and Vodanovic, A Tratado de los Derechos Reales. 5ta ed. Temis, Bogotá, 1993.

14 Se adquieren cosas que no tienen dueño y cuyo aprovechamiento no está prohibido.

15 En la accesión el dueño de una casa pasa a serlo también de lo que la cosa produzca o de lo que se adhiera a ella.

16 Es la entrega que se hace de una cosa a otra persona, habiendo la facultad e intención de transferirla

17 Cuando se heredan bienes por la muerte de la una persona de la cual somos herederos.

18 Por el transcurso del tiempo de adquieren bienes, sobre los cuales se ejercía posesión.

Reitero además que, ni el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira en primera instancia ni el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) en las sentencias dictadas dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00, se afirma o se concluye que mi poderdante es una tenedora ilegal del predio "**San Francisco**". Además, esta pretensión se está violando el principio constitucional consagrado en el artículo 83 de la Constitución y por ello este pedimento carece de sustento factico y legal.

- **A La tercera Pretensión: Me opongo categóricamente**, ya que, como se ha manifestado frente a las pretensiones anteriores, el proceso de restitución de tenencia de que trata el artículo 384 y siguiente del C.G.P., tiene la finalidad de que se haga la declaración de responsabilidad por perjuicios, cuando la demandada (en este caso la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**) hubiera incumplido algún tipo de contrato, cosa que en el presente asunto no ha ocurrido.

Además, la petición de que se tenga a mi poderdante como tenedora legítima del predio "**San Francisco**" no es una postulación que se pueda tramitar por la cuerda del proceso verbal de restitución de tenencia. Esta pretensión, además de improcedente en esta clase de proceso, es abiertamente violatoria a los postulados del artículo 83 de la Constitución.

- **A La cuarta Pretensión: Me opongo decididamente**; Reiteramos que entre mi cliente señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, y el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**, no ha existido ningún tipo de contrato de ninguna clase que recaiga sobre el fundo denominado "**San Francisco**"; Como ya se había mencionado con antelación el proceso de restitución de tenencia de que trata el artículo 384 y siguiente del C.G.P., no tiene la finalidad de que se haga ningún tipo de condena por frutos civiles y naturales como la que aquí se solicita, cuando entre las partes no ha existido ningún tipo de relación contractual de cuyas obligaciones haya incumplido mi cliente.

Insisto que, ni el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira en primera instancia ni el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) en las sentencias dictadas dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00, se afirma o se concluye que mi poderdante es una tenedora ilegal del predio "**San Francisco**". Sin duda, esta pretensión se está violando el principio constitucional consagrado en el artículo 83 de la Constitución y por ello este pedimento carece de sustento factico y legal.

- **A La quinta Pretensión:** Como en los casos anteriores opongo; Insistimos que el proceso de restitución de tenencia de que trata el artículo 384 y siguiente del C.G.P., no tiene la finalidad de que se haga ningún tipo de condena por reparaciones, trabajos como la que aquí se solicita ya que, entre mi cliente señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, y el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**, no ha existido ningún tipo de contrato de ninguna clase que recaiga sobre el fundo denominado **“San Francisco”**.
- **A la pretensión sexta:** Es una causa del proceso.

#### **IV.- Petición que solicito declare en favor de la señora demandada.**

Por lo anterior, solicito al despacho declarar no probado los hechos de la demanda y no acceder a las pretensiones solicitadas por la parte actora, condenándolo al pago de las costas, perjuicios y agencias en derecho que Usted sabrá liquidar oportunamente.

#### **V.- Frente al Juramento estimatorio**

Desde ya, soportado en el artículo 206 del C.G.P., objeto el juramento estimatorio señalado por la parte actora en su acápite VI de la demanda en atención a que el proceso de restitución de tenencia de que trata el artículo 384 y siguiente del C.G.P., no tiene la finalidad de que se haga ningún tipo de condena por frutos civiles y naturales como la que aquí se solicita, ya que entre mi cliente señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, y el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**, no ha existido ningún tipo de contrato de ninguna clase que recaiga sobre el fundo denominado **“San Francisco”**, siendo imposible que mi cliente haya podido incumplir algún tipo de obligación a su cargo.

Frente al proceso verbal de restitución, señala el Tratadista **Hernán Fabio López Blanco** en su obra **“código general del proceso parte especial**. editorial Dupre Última edición, pagina 198 y 1999 que:

*“Finalidad del proceso de restitución de inmueble arrendado  
 Existe un malentendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues estima que busca el pago de cánones adeudados. En absoluto, se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia torga por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente si es antes de proferidas la sentencia estimada de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo previsto el art. 306 del CGP; además, se persigue con esa actuación la fijación y pago de los perjuicios que el incumplimiento del contrato por el arrendatario ha ocasionado al arrendador y que se deban solicitar,*

(...)

*En conclusión, destacó que el proceso de lanzamiento verbal se ha instituido para que, siguiendo los trámites especiales del art.384 del CGP; se tramiten todas las controversias que, en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble dado en arrendamiento, pueden suscitarse, así como lo atiendo atinente a las indemnizaciones que sean pertinentes basadas en el mismo".*  
(Negrilla fuera del texto original).

Por ello, y al no existir sobre el fundo denominado "**San Francisco**" algún tipo de contrato que vincule a mi cliente señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, y el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**, y como consecuentemente mi poderdante no ha incumplido ningún tipo de obligación a su cargo, no es posible que se pueda presentar un juramento estimatorio en el que se pretenda una indemnización de \$30'000.000.00 por lucro cesante consolidado o causado en los términos y en el periodo aquí señalado. Esta potísima razón debe ser suficiente para que se considere que el juramento estimatorio hecho por la parte actora es inexacto.

Las pruebas de esta objeción reposan en el expediente, y en especial, en la sentencia de primera instancia dictada por el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira ni por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) dictada dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00

#### **VI.- Excepciones De Fondo**

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto en este escrito sobre todos y cada uno de los hechos de la demanda, propongo en nombre de mi clienta las siguientes excepciones perentorias o de fondo que he denominado así:

**1.- Inexistencia de contrato del cual mi cliente derive la tenencia del predio "San Francisco":** Como se ha afirmado, entre mi cliente señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, y el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**, no ha existido ningún tipo de contrato de ninguna clase que recaiga sobre el fundo denominado "**San Francisco**".

Con las lecturas de las pruebas arrimadas al expediente por la parte actora, se puede concluir sin lugar a dudas que, ni el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira en primera instancia ni el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) en las sentencias dictadas dentro del proceso de partencia por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00, se afirma, se ordena o se concluye que mi poderdante debe restituir el predio "**San Francisco**".

**2.- Inexistencia de mora e Imposibilidad de fallar de fondo por cuanto no existe ningún tipo de contrato sobre el fundo denominado "San Francisco"**

en el que hayan intervenido mi cliente señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, y el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis**, y como consecencialmente de ello mi poderdante no ha incumplido ningún tipo de obligación a su cargo

Además, de ser jurídicamente posible la restitución que se pretende, el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** debió previamente a impetrar esta demanda constituir en mora a la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** a través de requerimiento judicial, ya que, nos podríamos ante una obligación de restituir de la forma solicitada pura y simple, y en ese caso, solo mi poderdante estaría en mora de restituir, si el ahora demandante la hubiera interpela judicialmente para su cumplimiento; Como quiera que entre el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** no existe ni ha existido una obligaciones de restituir el predio "**San Francisco**" sometidas a plazo ni existe norma que señala un término en que deben ser restituido dicho feudo, y además, tal restitución no está sometida a condición no puede existir una mora automáticamente, ni se puede aplicar el inciso 2 del artículo 94 del C.F.P

3.- **Falta de legitimación por activa y pasiva:** Como es sabido, la legitimación en la causa presenta dos facetas. De un lado se encuentra la "**legitimación por pasiva**", que, como presupuesto procesal de la acción, La legitimación pasiva se consagra como la facultad procesal que le atribuye al demandado la posibilidad de desconocer o controvertir la reclamación que el actor le dirige mediante la demanda sobre una pretensión de contenido material. La identificación cabal del demandado es una exigencia de tipo procesal sin la cual no puede haber un pronunciamiento de fondo. Correlativamente, la "**legitimación por activa**" es también requisito de procedibilidad. Esta exigencia significa que la pretensión de la demanda se soporta en un derecho radicado en cabeza del demandante y no de otra persona.

Bajo la anterior premisa tenemos que, al no existir el convenio contractual recaído sobre el predio "**San Francisco**" que es soporte de la demanda que nos ocupa, donde la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, y el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** hayan intervenido como "partes", mal se podría dictar la sentencia rogada en el presente asunto, afectando a mi poderdante, que no tiene ninguna relación contractual con el demandante señor **Aparicio Denis**.

4.- **Innominada.** Teniendo como sustento el artículo 306 del C.P.C. Alego a favor de mi cliente cualquier hecho que constituya una excepción la cual deberá ser reconocida y declarada de oficio por el juez de conocimiento en la sentencia, salvo la de prescripción, compensación y nulidad relativa.

#### **VII.- Derecho de retención:**

Si no obstante lo anterior, el señor Juez considera que la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, debe restituir al demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** el predio "**San Francisco**" invoco en favor de mi

poderante el derecho de retención con base en los artículos 970 del Código Civil en concordancia con el artículo 310 del C.G.P.

Así las cosas, la demandante señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**, tiene derecho a no devolver el predio “**San Francisco**” con folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130 de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Palmira, en atención a que:

1.- Conforme consta en el trabajo realizado por el Dr. **Walter Ante Potes** Contador Público, portador de la C.C.16.610.642 de Cali, quien se ubica en la Carrera 83A No. 16-31 Of. 601 de Santiago de Cali (Valle) Teléfono Res. (092) 3083872 Celulares: (318) 5436500 - (322) 7436969 - (311) 760 6722 - **E-MAIL: [walter.ante@gmail.com](mailto:walter.ante@gmail.com)** que anexo a este escrito, con todos sus soportes, por la labor de mantenimiento, gastos de administración y la labor realizada por mi poderante señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en el predio “**San Francisco**” desde 2014 a 2021, se han generado en resumen los siguientes rubros en favor de mi clienta:

<b>RESUMEN VALORES INDEXADOS</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR PAGADO</b>	<b>VR. INDEXADO</b>
Gastos de salarios y prestación de servicios	\$173.463.851	\$180.417.198
Gastos de mantenimiento y operación	\$147.813.150	\$151.910.093
Gastos de administración	\$226.173.160	\$235.075.497
Pagos de impuestos y servicios públicos	\$36.519.792	\$37.955.250
Remodelación pesebreras	\$67.093.503	\$69.780.149
Compra y gastos de adecuación	\$11.922.372	\$12.623.875
Arreglos casa finca San Francisco	\$50.324.107	\$53.593.096
<b>Gran Total</b>	<b>\$713.309.935</b>	<b>\$741.355.158</b>

Estos gastos de administración fueron indexados con base en parámetros o porcentajes del IPC para cada año ejecutado, descritos en dicho informe, teniendo en consideración los valores causados o pagados por la Señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**.

2.- Igualmente apporto al presente escrito, el trabajo realizado en el mes de agosto de 2021 por el señor **Carlos Humberto Perez S.** Arquitecto valuador Registro Abierto de Avaluado R.A.A. No.AVAL-94486271, quien puede ser citado en la Calle 13G # 54 - 63 PISO 2 de Cali, con correo [carloshperezavaluos@gmail.com](mailto:carloshperezavaluos@gmail.com) y celular 3155575121, quien realizado un trabajo de Valorización de las Mejoras implantadas en el predio “**San Francisco**” (hoy “**Villa Verónica**”) identificado catastralmente como “**Lote N.º 5**”, con folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130 de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Palmira

De acuerdo con las consideraciones generales anteriormente expuestas y a las metodologías y fuentes consultadas se decidió asignar a las construcciones, anexos y mejoras, el siguiente valor:

CONSTRUCCIONES	VALOR
Casa principal	\$93.499.076
Casa principal-corredor cubierto	\$59.153.638
Casa principal-terraza cubierta	\$30.545.588
Zona húmeda - Piscina	\$56.947.651
Zona húmeda - Jacuzzi	\$9.274.550
Zona húmeda - Pisos duros	\$13.114.571
Garaje cubierto	\$4.947.393
Deposito herramienta	\$6.721.785
Pesebrera	\$120.140.812
Casa mayordomo	\$7.016.918
Alojamientos empleados	\$11.753.045
<b>Total construcciones</b>	<b>\$413.115.027</b>

ANEXOS Y MEJORAS	VALOR
Marquesina - Vivero	\$1.916.893
Aljibes (Tubería $\Phi$ 40" X 8ml)	\$3.637.200
Caseta aljibe	\$1.772.532
Cerca interna - guadua y madera	\$5.644.449
Cerramiento perimetral - postes	\$51.208.480
Cerramiento perimetral - swinglea	\$13.155.000
Vías internas	\$11.831.937
Castillo infantil - mad. Inmunizada Und	\$6.020.375
<b>Total mejoras</b>	<b>\$508.301.894</b>

Estas mejoras tienen consistencia con lo consignado en la escritura pública No. 1310 del 2 de septiembre de 1981, corrida en la Notaria 1 del Circulo de Palmira, liquidado una comunidad, en la que se determina que el predio "**San Francisco**" (hoy "Villa Verónica") identificado catastralmente como "Lote N.º 5, con folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130 de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Palmira, no se encuentra levantada construcción alguna.

En ese orden de ideas, invoco en favor de mi poderdante el referido derecho de retención manteniendo en su poder el fundo "**San Francisco**" como garantía hasta tanto y el demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** cumpla con el pago de estos valores y sus intereses a la tasa señalada en el artículo 884 del Co de CO.

#### VII.- Pruebas:

Con el entendido que, quien alega un hecho debe de demostrarlo, solicito al despacho que además de las pruebas acompañadas en por la parte demandante, solicito a su señoría decretar las siguientes pruebas a saber:

a) **Confesión:** Si a partir de ahora espontáneamente La Demandante, por sí mismo o por medio de apoderado confiesa judicialmente hechos, como ya lo hicieron en su demanda, le ruego Señor Juez que aquellas confesiones se tengan como prueba de mis asertos.

**b) Documentales:** Además de los documentos aportados con la demanda, en especial la sentencia de primera instancia dictada por el Señor Juez Primero Civil del Circuito de Palmira ni por el Tribunal Superior de Buga, Sala Civil-Familia (segunda Instancia) dictada dentro del proceso de partición por prescripción agraria, impetrado por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en contra del señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** y otros con radicado en dichos despachos judiciales con el No. 76-520-31-03-001-2014-00111-00, y la escritura pública No. 1310 del 2 de septiembre de 1981, corrida en la Notaria 1 del Circulo de Palmira anexo para que sean tenidas en cuenta en su valor probatorio:

1. Un nuevo poder conferido por la señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez**
2. El trabajo realizado por el Dr. **Walter Ante Potes** Contador Público, portador de la C.C.16.610.642 de Cali, quien se ubica en la Carrera 83A No. 16-31 Of. 601 de Santiago de Cali (Valle) Teléfono Res. (092) 3083872 Celulares: (318) 5436500 - (322) 7436969 - (311) 760 6722 - E-MAIL: [walter.ante@gmail.com](mailto:walter.ante@gmail.com), que anexo a este escrito, con todos sus soportes, por la labor de mantenimiento, gastos de administración y la labor realizada por mi poderdante señora **Cely Verónica Aparicio Sánchez** en el predio "**San Francisco**" desde 2014 a 2021.
3. Los documentos contables que sirvieron de sustento al Dr. **Walter Ante Potes** Contador Público, en 1041 Folios.
4. El trabajo realizado en el mes de agosto de 2021 por el señor **Carlos Humberto Pérez S.** Arquitecto valuador Registro Abierto de Avaluado R.A.A. No.AVAL-94486271, quien puede ser citado en la Calle 13G # 54 - 63 PISO 2 de Cali, con correo [carloshperezavaluos@gmail.com](mailto:carloshperezavaluos@gmail.com) y celular 3155575121 quien realizó un trabajo de Valorización de las Mejoras implantadas en el predio "**San Francisco**" (hoy "Villa Verónica") identificado catastralmente como "Lote N.º 5 , con folio de matrícula inmobiliaria No. 378-27130 de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Palmira

**c) Citación a los peritos.** Si el despacho lo considera pertinente, y soportado en el artículo 228 del C.G.P. Solicito se ordene la comparecencia de Dr. **Walter Ante Potes** Contador Público, portador de la C.C.16.610.642 de Cali, quien se ubica en la Carrera 83A No. 16-31 Of. 601 de Santiago de Cali (Valle) Teléfono Res. (092) 3083872 Celulares: (318) 5436500 - (322) 7436969 - (311) 760 6722 - E-MAIL: [walter.ante@gmail.com](mailto:walter.ante@gmail.com), y al señor **Carlos Humberto Pérez S.** Arquitecto valuador Registro Abierto de Avaluado R.A.A. No.AVAL-94486271, quien puede ser citado en la Calle 13G # 54 - 63 PISO 2 de Cali, con correo [carloshperezavaluos@gmail.com](mailto:carloshperezavaluos@gmail.com) y celular 3155575121, soporten sus trabajos arrimados con este escrito.

**d) Interrogatorio De Parte:** Sírvase citar y hacer comparecer a su despacho al demandante señor **Yannick Lionel Aparicio Denis** de condiciones civiles ya conocidas, para que el día y hora por Usted señalado responda al interrogatorio de parte que en forma verbal o escrita le haré sobre los hechos de la demanda, la contestación y las excepciones aquí consignadas.

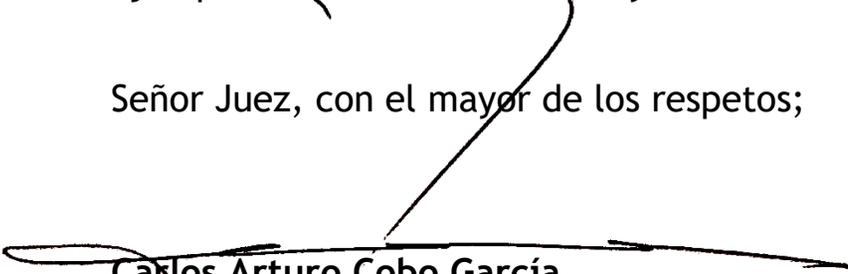
### **VIII.-Notificaciones:**

El lugar y correos electrónicos donde recibirán notificaciones la parte actora y la demandada ya es conocida por su despacho; Las mías las recibiré en la secretaría de su despacho o en mi oficina de ABOGADO situada en la Avenida 3 Norte # 8 N - 24 Oficina 413 Teléfonos 8835887/86 6601394 Fax 6601424 Cali, correo [coboasoc@cable.net.co](mailto:coboasoc@cable.net.co) o al [coboasoc@hotmail.com](mailto:coboasoc@hotmail.com)

### **IX.-Decreto 806 de 2020 y el artículo del 78-14 C.G.P.**

En cumplimiento de lo dispuesto en las normas en cita, estamos enviando al demandante en este proceso ([Yannick.aparicio@gmail.com](mailto:Yannick.aparicio@gmail.com)) y su apoderado (notificaciones@gha.com.co), vía correo electrónico, un ejemplar de esta contestación y sus anexos.

Señor Juez, con el mayor de los respetos;

  
**Carlos Arturo Cobo García**  
C.C. No. 16.820.403 expedida en Jamundí  
Tarjeta Profesional No. 38.081 C. S. de la J.