CONTESTACIÓN DEMANDA

Jairo Enrique Rodriguez Galvis <jairorodriguez.g@hotmail.com>

Vie 15/01/2021 8:55

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - N. De Santander - Cucuta <jcivmcu3@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (6 MB)

CONTESTACION DEMANDA.pdf; CONTESTACION DEMANDA.docx;

JUZGADO
TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA (N. DE S).
E. S. D.

Clase de Proceso : VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
Radicado : No.: 54-001-4003-003-2020-00479-00
Demandante : LUZ JENITH GIRALDO VALENCIA
Demandado : YOBANY TORO MONTEJO

JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GALVIS, abogado titulado, identificado con Cedula de Ciudadanía No.13.481.368 expedida en Cúcuta, portador de la Tarjeta Profesional No. 210464 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me dirijo a su despacho, en mi condición de APODERADO del Señor **YOBANY TORO MONTEJO** identificado con cedula de ciudadanía No. 88.236.948 Expedida en la ciudad de Cúcuta, según poder que se adjunta, mediante el presente escrito, procedo a contestar la demanda formulada por la parte actora, conforme a lo preceptuados en el artículo 391 y siguientes del C. G.P. y normas concordantes.

Me permito adjuntar archivo en PDF en el cual se encuentra el memorial que contiene la contestación de la demanda, las pruebas y el respectivo poder; e igualmente en archivo por separado adjunto en formato Word escrito de la contestación de la demanda Reivindicatoria de dominio, para facilitar a su despacho el acceso a los datos transcrito.

Atentamente,

JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GALVIS
C. C. No.13.481.368 DE CUCUTA
T.P. No. 210464 del C. S. J.
jcivmcu3@cendoj.ramajudicial.gov.co

Jairo E Rodriguez Galvis
Abogado - Contador Público
Especialista en Revisoria Fiscal
UNIVERSIDAD LIBRE

JUZGADO
TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA (N. DE S).
E. S. D.

Clase de Proceso : VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
Radicado : No.: 54-001-4003-003-2020-00479-00
Demandante : LUZ JENITH GIRALDO VALENCIA
Demandado : YOBANY TORO MONTEJO

JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GALVIS, abogado titulado, identificado con Cedula de Ciudadanía No.13.481.368 expedida en Cúcuta, portador de la Tarjeta Profesional No. 210464 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me dirijo a su despacho, en mi condición de APODERADO del Señor **YOBANY TORO MONTEJO** identificado con cedula de ciudadanía No. 88.236.948 Expedida en la ciudad de Cúcuta, según poder que se adjunta, mediante el presente escrito, procedo a contestar la demanda formulada por la parte actora, conforme a lo preceptuados en el artículo 391 y siguientes del C. G.P. y normas concordantes en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

Conforme a lo preceptuado en al artículo 368 del C.G.P., el cual prevé: "Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días" y su notificación conforme a lo establecido en los artículos 291 y 292 ibídem, articulo 8 del Decreto 806 de 2020.

Para los fines pertinente, mi prohijado fue notificado de la presente demanda el día diez (10) de Diciembre de 2020, por vía electrónica a su correo; según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo Octavo (8) del decreto 806 de 2020, el cual establece "*la notificación personal, se entenderá realizada una vez transcurrido dos días hábiles siguientes al envió del mensaje y los términos empezaran a correr a partir del día siguientes al de la notificación*".

Así las cosas, el termino para la contestación de la demanda corren a partir del catorce (15) de diciembre de 2020, lo cual a la fecha presente fecha, estoy dentro del término establecido para contestar, previendo que el día 17 de diciembre de 2020, se llevó acabo la celebración del día de la justicia, el sistema judicial no presto servicio y el sábado 19 del mismo mes y año, la rama judicial salió a vacaciones colectivas, para lo cual se suspendieron términos y estos reiniciaron el 11/01/2021. Para el presente caso, el término para contestar la demanda vence el Tres de (03) febrero de 2021

Avenida 5 No. 9-58 Ofic. 303 Edif. Mutuoauxilio Cel: 311-4740345
Telefax: 5836752 Cúcuta - Colombia - e-mail: jairorodriguez.g@hotmail.com

Jairo E Rodriguez Galvis
Abogado - Contador Público
Especialista en Revisoria Fiscal
UNIVERSIDAD LIBRE

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO RESPECTO DE CADA UNO DE LOS HECHOS.

PRIMERO: ES CIERTO, en el entendido de lo que reposa en el documento que aporta la parte actora, sin que por ello se acepte la cavidad superficiaria del bien inmueble.

SEGUNDO: NO CIERTO, puesto que el bien inmueble objeto de esta Litis, no se ha demostrado que haga parte del mismo.

TERCERO: NO ES CIERTO, puesto que la parte actora SI sostuvo una negociación con mi prohijado, en el cual en el negocio jurídico, la parte demandante mediante promesa de compraventa verbal, le vendió a mi prohijado el bien inmueble objeto de esta Litis, por la suma de $9.500.000, como consta en el acta de conciliación que la parte actora sostuvo con mi prohijado y que anexo a la demanda, Acta de Conciliación que se suscribió el día cuatro (4) de febrero de 2020, en la Inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad y que en el Folio primero de la misma, la señora Jenith Giraldo Valencia (Parte Demandante) Admite que sostuvo promesa de venta, siendo este un hecho confeso

CUARTO: ES CIERTO, en el entendido que la parte actora, gozaba de Justo título, como es la escritura No.1620 del 03/09/2007 que arrima a la demanda y que da buena cuenta que era propietaria plena del Bien Inmueble objeto de la presente Litis y que gozaba de la posesión, que con ocasión a la negociación que sostuvo con mi Prohijado, en la venta de dicho bien inmueble, la cedió a título de venta, que se niega a protocolizar la respectiva escritura de venta.

QUINTO: NO ES CIERTO, y a la vez es temeraria y falso lo que esgrime la profesional del derecho en representación de la demandante, a la luz de la negociación entre la parte actora y mi representado, la Demandante entrego la posesión a título de venta, conforme al documento que ella misma aporta en la demanda, llamado Acta de Conciliación suscrita entre las partes, el día cuatro (4) de febrero de 2020, en la Inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad, que a folio primero acepta que entre las partes hubo una negociación jurídica en la compra y venta de dicho bien inmueble y que ahora se sustrae de realizarlo, queriendo engañar a su señoría.

SEXTO: ES CIERTO,

SEPTIMO: PARCIALMENTE CIERTO, Cierto que entre la parte actora y mi prohijado acordaron como precio de venta del bien Inmueble por valor de Nueve Millones Quinientos Mil ($9.500.000), **NO ES CIERTO, que** se haya pactado arras en el negocio, es una invención de la parte actora representada por la profesional del derecho, pues jamás se nombró en la negociación entre mi

Avenida 5 No. 9-58 Ofic. 303 Edif. Mutuoauxilio Cel: 311-4740345
Telefax: 5836752 Cúcuta - Colombia - e-mail: jairorodriguez.g@hotmail.com

poderdante y la demandante, ni en la conciliación realizada el cuatro (4) de febrero de 2020, en la Inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad, que los dineros entregados por mi defendido constituyeran arras, lo que si se acordó, fue que la parte demandante debía efectuar el des-englobe del bien inmueble, para así, protocolizar la respectiva escritura venta por el área vendida y con ello, mi defendido entregaría los Tres millones quinientos mil ($3.500.000) M. Cte. Restantes. La entrega de los Seis millones de pesos ($6.000.000) a la señora Luz Jenith Giraldo Valencia, se entregaron de buena fe por parte de mi defendido y sin ningún recibido y según la señora Luz Jenith los necesitaba para pagar el Curso del hijo que estaba en la Policía.

OCTAVO: PARCIALMENTE CIERTO, Es Cierto en el entendido, que la negociación fue verbal y que se acordó que al momento de efectuar el des-englobe del bien inmueble por parte de la señora Luz Jenith Giraldo Valencia, se protocolizaría la respectiva escritura venta por el área vendida que incumplió, pues nunca hizo el respectivo des-englobe, pero **NO ES CIERTO,** que los seis millones entregados a la parte demandante hayan sido a título de arras, es una invención de la parte actora.

NOVENA: NO ES CIERTO, No es cierto que mi poderdante haya incumplido con el negocio jurídico, por el contrario, como lo describe la parte actora en la demanda, ésta debió realizar el des-englobe del bien inmueble y no lo hizo, condición para recibir el restante de la negociación, que es la suma de **Tres millones quinientos mil pesos ($3.500.000),** por lo que constituye un Incumplimiento al contrato de venta verbal, coligiendo con ello, que solo el incumplimiento ha sido por parte de la señora Luz Jenith Giraldo Valencia. y han pasado más de ocho años y no le ha querido cumplir con la escritura de venta, como se constante en el acta de conciliación del 04/02/2020.

DECIMO: PARCIALMENTE CIERTO, En el entendido que mi prohijado buscaba a la parte actora en su domicilio para que iniciara el trabajo de des-englobe y posteriormente protocolizar le respectiva escritura de venta ante notario, se puede presumir que es cierto; mas no se tiene certeza que la fecha fuese el dos (2) de septiembre de 2012 y que se haya acordado protocolizar el negocio en el domicilio de la señora Jenith Giraldo Valencia, no es cierto, puesto que no hay competencia para dicho acto jurídico, pues la actuaciones de venta se hacen ante notario.

DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, pues siempre mi prohijado le insistió a la parte actora que realizara el des-englobe del bien Inmueble y así, protocolizar la venta mediante la escritura pública como se había acordado en la negociación, pero siempre encontraba la desidia por parte de la señora Luz Jenith Giraldo Valencia para realizar el desenglobe y por ende de efectuar la escritura de venta, pero si quería que se le entregara el valor restante, para seguir incumpliendo, No es cierto que la parte actora ejerciera derechos de posesión sobre el bien prometido en venta, por el contrario, lo entrego al momento de la negociación, como quedo reseñado en el acta de Conciliación, cuanto

admitió que ella quito el candado que mi prohijado había puesto en la puerta de entra a dicho bien inmueble, lo cual demuestra que mi defendido ejercía la posesión del bien inmueble objeto de la presente Litis y que era producto de la negociación jurídica.

DECIMO SEGUNDA: NO ES CEIRTO, No Es cierto que mi prohijado haya invadido el bien inmueble objeto de la presente Litis, solo es una invención de la parte actora, con el objeto de sustraerse de la responsabilidad de protocolizar la respectiva escritura de venta del inmueble, lo que demuestra la mala fe por parte de a actora y su intención de arribarle por la fuerza la posesión que mi defendido ejerce sobre el bien inmueble, que esta le dio con motivo del negocio jurídico, Inmueble que mi prohijado lo adecuo, con mejoras, como fue levantamiento de pared en bloques y un portón a la entrada del mismo con su respectivo candado. El 30 de enero de 2020, mi prohijado en su calidad de poseedor legítimo, quiso ingresar al inmueble, unas estructura metálicas y de manera violenta la señora Jenith Giraldo Valencia, no se lo permitió e inclusive llegando al extremo de violentar el candado que mi defendido coloco en la puerta de la entra al lote, reemplazándolo por otro de su propiedad.

DECIMO TERCERA: ES PARCIALMENTE CIERTO; En cuanto a la llegada de los agentes policiales es cierto, con ocasión a ello y no habiendo documento que demostrara en el momento, que mi defendido era poseedor legitimo del bien inmueble, los agentes impidieron que mi defendido entrara las estructuras metálicas a su inmueble, con lo que se puede denotar, las artimañas de la parte actora en querer quitarle la posesión a mi defendido y seguir incumpliendo con el negocio jurídico.

DECIMO CUARTA: ES CIERTO: Solo en el entendido que la parte actora haya citado a mi prohijado a la Inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad, pero a su vez esta esta no asistió, con el objeto de llegar a una amigable conciliación, buscando que la parte accionante hiciera el desenglobe del inmueble y preconizara la escritura de venta del lote en comento. En dicha acta la señora Luz Jenith Giraldo Valencia reconoció que existe un negocio jurídico, el cual consistió que la demándate se comprometía a efectuar del desenglobe del bien Inmueble prometido en venta y protocolizar la respectiva escritura, cuyo valor de la negociación fue de Nueve millones quinientos mil pesos ($9.500.000), recibiendo la suma de Seis Millones de pesos ($6.000.000) y el saldo cuando se efectuara el desenglobe y la correspondiente escritura de venta.

DECIMO QUINTO: ES CEIRTO: Es cierto que mi defendido acudió a la inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad, puesto que la parte actora tomo las vías de hecho, tomando posesión del inmueble de forma violenta al

dañar el candado de la entrada al lote, en el cual mi defendido ha estado en posesión hace más de 8 años, fruto de la negociación que sostuvo con la parte accionante.

DECIMO SEXTO: NO ES CIERTO, No es cierto lo que esgrime la parte actora, lo que busca es seguir incumpliendo con el contrato y así, quedarse con el bien inmueble más las mejoras que mi defendido realizo sobre el bien inmueble e inclusive, quedarse con la palta que se le entrego.

DECIMO SEPTIMO, NO ES CIERTO, lo que esgrime la parte accionante, es temerario y engañoso, que busca proteger sus intereses a bases de mentiras, pues la posesión de dicho bien inmueble, fue entregada por la demandante en el momento de la negociación, cuando mi defendido le hizo entrega de los Seis millones de pesos ($6.000.000) como ella misma lo reconoce en el acta de conciliaron que sostuvieron las partes el 04/02/2020 en la inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad y que debió haber efectuado el desenglobe del mismo, para con ello protocolizar la respectiva escritura de venta y no lo ha hecho, sustrayéndose de la obligación.

DECIMO OCTAVO, NO ES CIERTO, No es cierto y carece de validez lo que alega la parte demandante, se contradice así mismo, pues si en el acta de conciliación admite que entre mi prohijado y ella, sostuvieron una negociación jurídica que consistía, en que el Demandante se comprometió a ceder la posesión de un bien inmueble a título de venta por valor de $9.500.000, recibiendo inicialmente la suma de $6.000.000 y el saldo cuando esta hiciera el des-englobe del bien inmueble y se protocolizara la respectiva escritura de venta y a razón de ello, mi prohijado le entregaría el saldo en ese momento, pero la accionante ha incumplido con efectuar el desenglobe ni la efectuado la respectiva escritura de venta, Lo cual es admisible, que diga que es poseedor de mala fe.

DECIMO NOVENO, ES PARCIALMENTE CIERTO, en el entendido que si mi prohijado buscara la ganar la posesión por prescripción de dominio, lo que no es de su interés, se busca es que el honorable Juez Impartiendo Justicia, declare que existe un contrato de venta verbal de un bien inmueble y se obligue a su ejecución, en los términos como quedaron pactados, se obligue a la parte actora realice el desenglobe del bien inmueble y realizar la respectiva escritura de venta a favor de mi prohijado y a su vez, este le entregue el sado pendiente por la suma de $3.500.000.

VIGESIMO: no me consta que lo comp**ruebe**

Jairo E Rodriguez Galvis
Abogado - Contador Público
Especialista en Revisoria Fiscal
UNIVERSIDAD LIBRE

II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO A LAS PRETENSIONES.

ME OPONGO A LA DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y CONTRACTUAL Y DE CUALQUIER CONDENA, de todas y cada una de las pretensiones contenidas en el petitorio, por carecer las mismas, de Fundamentos Jurídicos y Facticos. Puesto que la parte actora lo que busca por medio de esta vía, es substraerse de una obligación que surge de un contrato de promesa de compraventa Verbal, que a la fecha ha incumplido al negarse de efectuar el desenglobe del bien inmueble ubicado en la avenida 2 No.8-06 Barrio la Libertad y en su defecto extender o realizar la Escritura de Venta a favor de mi defendido y así, quedarse con los dineros que mi prohijado le entrego y con las mejoras realizadas al mismo.

Siendo así, Solicito desde ya, al señor Juez, se denieguen las pretensiones incoadas en la demanda por la parte actora y se deniegue la entrega del bien inmueble y por el contrario, se obligue a efectuar el desenglobe del bien inmueble ubicado en la avenida 2 No.8-06 Barrio la Libertad y de protocolizar la escritura de venta a favor de mi prohijada, producto del contrato de compraventa verbal que sostuvieron las partes y se condene en costas a la parte actora.

III. EXCEPCIONES

EXCEPCIONES DE MERITO

Concomitantemente y de acuerdo con el debate probatorio, desarrollado en el curso del proceso y sin que implique un reconocimiento tácito o expreso de la demanda y en consonancia con lo preceptuado en artículo 370 del C.G.P. con todo el mayor respeto, me permito proponer las siguientes excepciones y reconvengo en oficio separado, Art.371 del C.G.P. demanda de reconvención:

1. **ABUSO DE LA ACCION REIVINDICATORIA:** La parte actora, haciendo uso de los documentos que aporta y en la calidad que invoca como propietaria del bien inmueble en el cual habita, se aprovecha de la presenta acción, para vincular como dueña el bien inmueble que cedió a mi prohijado, mediante promesa de compraventa verbal y que hace más de ocho años esta como poseedor legítimo y que viene insistiéndole a la parte actora, que le protocolice la respectiva escritura pública de venta, esta se ha negado y quiere aprovecharse de la ocasión, para quedarse con el bien inmueble y las mejoras que mi porhijado le ha hecho a dicho bien y quedarse con el dinero que le ha entregado que fue la suma de $6.000.000

Avenida 5 No. 9-58 Ofic. 303 Edif. Mutuoauxilio Cel: 311-4740345
Telefax: 5836752 Cúcuta - Colombia - e-mail: jairorodriguez.g@hotmail.com

2. **ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA:** La parte actora, viene sustrayéndose de su responsabilidad de realizar el desenglobe del bien inmueble ubicado en la avenida 2 No.8-06 Barrio la Libertad y de protocolizar la escritura de venta a favor de mi prohijada, producto del contrato de compraventa verbal que sostuvieron las partes. Se ha venido aprovechando de la situación como se realizó el negocio jurídico, puesto que solo fue de pablara y o existía documento alguno que sustentara dicha negociación, hasta que se le requirió el 04/02/2020 en la inspección de policía casa de justicia ubicado en la calle 18 CON Avenida 12 Esquina barrio la libertad, fue ahí donde admitió la negociación y a pesar de ello, se ha negado a cumplir, queriendo quedarse injustamente con los $6.000.000 que le entrego mi defendido, y con las mejoras realizadas al bien inmueble objeto de la presente Litis.

.

3. **EXISTENCIA DEL VINCULO CONTRACTUAL:** Entre la Parte actora y mi prohijado, existe un contrato de Promesa de compraventa verbal, como se puede constatar en el acta de conciliación efectuado el 04/02/2020 en la inspección de policía casa de justicia ubicado en la calle 18 CON Avenida 12 Esquina barrio la libertad, en cuyo contenido se puede apreciar que la negociación consistió, en que parte actora entregaba una parte de un bien Inmueble ubicado en la avenida 2 No.8-06 Barrio la Libertad de su propiedad, que representa el 40% del mismo a mi prohijado y este lo recibió a título de venta; que el valor de dicho bien inmueble fue por la suma de $9.500.000, la forma de pago fue la siguiente, Mi prohijado entregaba la suma de $6.000.000 a la parte actora al momento de recibir la posesión de dicho bien inmueble, el saldo lo entregaría al momento que la accionante realizara el desenglobe del bien inmueble y entregar el saldo de los $3.500.000 a la firma de la respectiva escritura de venta, pero la parte demandante se ha negado a cumplir con dicha negociación. Es clara la intensión de la parte actora de retractarse de la negoción y acude a su despacho impetrando un procedimientos que no es acorde con los hechos expuestos, aun cuando el mismo procedimiento en su artículo 390 del C.G.P. lo contemple, buscando sacar provecho de su condición, para no cumplir y quedarse con el dinero que mi prohijado le entrego y quedarse con las mejoras efectuadas por mi defendido al bien inmueble objeto de la presente Litis.

4. **POSEEDOR DE BUENA FE:** Como se puede observar en el desarrollo del presente petitorio y las pruebas allegadas, mi prohijado obtuvo la posesión del lote ubicado en la avenida segunda No.8-06 Esquina, del Barrio Sana Ana del municipio de Cúcuta, directamente y por voluntad de la señora **Luz Jenith Giraldo Valencia,** como consecuencia de la compraventa realizada en el mes de

Febrero del año 2012, como quedo reseñado en el acta del Cuatro (04) de febrero de 2020, producto de la conciliación, realizada en la Inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad del mismo al presente petitorio.

5. **BUENA FE DEL DEMANDADO:** No hay discusión que entre m prohijado y la parte actora existió un Contrato de Promesa de compraventa de bien inmueble, pues es un hecho confeso por pare de la señora Luz Jenith Giraldo Valeque, que se puede constatar acta de conciliaron que sostuvieron las partes el 04/02/2020 en la inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad, donde hubo consentimiento por las partes de realizar la venta del bien inmueble por la parte actora y la compra por mi defendido, con la obligación de protocolizar la escritura de venta una vez se realizara el des-englobe por parte de la accionante y en ese mismo momento saldar lo que se había pactado, ahora la parte actora se sustrae del compromiso, y busca mediante la presente demanda hacer efectivo un derecho inexistente. Como se puede apreciar en el contenido del presente escrito, Desde el inicio de la negociación entre las partes, mi prohijado ha actuado de buena FE, tanto así, que le entrego a la parte actora la suma de $6.000.000 de pesos, al momento que la entrega del bien inmueble, sin que esta le diera un documento de recibido y ha venido soslayando los intereses de mi prohijado, pues no se contaba con documento alguno, que demostrara la existencia del negocio jurídico, al estreno de usar las vías de hecho y con violencia arrebatar la posesión que mi defendido ejercía sobre el bien inmueble que esta le vendió, hasta que a buena hora, se requirió a la parte demandante asistir a la inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz, para que efectuar conciliar y llegar a un buen término, donde ella misma narro como fue la negociación.

6. **DEMANDA DE RECONVENCIÓN:** En los términos previstos en el artículo 271 del C.G.P. reconvengo y presento por separado, dentro del mismo proceso, demanda de reconvención, contra el presente requerimiento efectuado por la parte actora ante su despacho.

7. **LA GENÉRICA:** Igualmente, formulo cualquier otra excepción que favorezca a mi poderdante y que se encuentre demostrada en el trámite de instancia

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo lo anteriores expuesto junto con las excepciones y el ejercicio de defensa de mí prohijada en las siguientes normas: Artículos 96 y 368, al 390 y ss. Del C. G. P. Artículo 905 Código de Comercio. Art.762, 763, 764 y 765 C.C

V. MEDIOS DE PRUEBAS

Solicito señor juez, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

1.- LAS QUE SE APORTAN EN EL PRESENTE ESCRITO

DOCUMENTALES

A. Acta de conciliación de la inspección de policía casa de justicia ubicado en la calle 18 CON Avenida 12 Esquina barrio la libertad realizada el 04/02/2020
B.

2.- LAS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

3.- LAS QUE SE SOLICITAN

Interrogatorio de parte a la señora **LUZ JENITH GIRALDO VALENCIA,**

ANEXOS

1. Poderes para actuar.
2. Pruebas documentales relacionadas en el acápite de pruebas.

VI. NOTIFICACIONES

DEMANDANTE Y APODERADO:

DEMANDANTE: YOBANY TORO MONTEJO

Dirección electrónica: yobanytoro@hotmail.com

Dirección Física: **Avenida 5 No.9-58 Oficina 303 Edificio Mutuo Auxilio, Cúcuta Norte de Santander**

Teléfonos: **Móvil No.320-8990678**

Jairo E Rodriguez Galvis
Abogado - Contador Público
Especialista en Revisoria Fiscal
UNIVERSIDAD LIBRE

APODERADO

Dirección electrónica:	jairorodriguez.g@hotmail.com
Dirección Física:	Avenida 5 No.9-58 Oficina 303 Edificio Mutuo Auxilio, Cúcuta Norte de Santander.
Teléfonos:	Fijo No.5836752 Móvil No.3114740345

Cordialmente, del señor Juez.

Atentamente,

JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GALVIS
C. C. No.13.481.368 DE CUCUTA
T.P. No. 210464 del C. S. J.

INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA
CASA DE JUSTICIA
CALLE 18 AV. 12 ESQUINA

En San José de Cúcuta a los Cuatro (4) días del mes de Febrero del años Dos Mil veinte (2020), previa citación se hizo presente La señora LUZ JENITH GIRALDO VALENCIA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.880.478 expedida en Floridablanca, residente Av. 2 No. 8-06 Barrio Santa Ana y el señor YOBANY TORO MONTEJO, identificado con la cedula No. 88.236.948 expedida en Cúcuta, residente Av. 2 No. 9-05 Barrio Santa Ana. La suscrita Inspectora concede la palabra a la señora LUZ JENITH GIRALDO VALENCIA, quien manifiesta : Hice un negocio de palabra con el señor YOBANY TORO MONTEJO, quien me entrego la suma de Seis millones de pesos ($6.000.000), por la venta de un lote que se encuentra ubicado en la Av. 2 No. 8-06 Barrio Santa Ana de mi propiedad, quedando como constancia que el señor me entregaría el restante para hacer papeleo que eran TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($3.500.000), la venta del lote era de NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($9.500.000), yo le permití encerrar recién hecho el acuerdo después se fue a buscar para hacer los papeles y me entregar el resto de plata y el señor no lo encontrábamos por ningún lado de esto hace ya 7 años, tiempo en el cual nunca el señor se acercó hacerle mantenimiento al lote. Hasta hace 6 meses apareció pidiendo papeles porque iba a vender, en el momento yo le pregunte que en cuento iba a vender porque estaba interesada en recuperar mi lote y el señor en el momento me dice los seis que le día mas seis que invertí es decir DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000), con lo cual accedimos y le dijimos que si que nos diera un tiempo para conseguir el dinero y el dijo que sí. Después fue a mi casa y me dijo que le hiciera papeles, luego apareció el jueves 30 de Enero del presente a meter unas estructuras y yo no se lo permití, alcanzo entrar unas y allá aún se encuentra. Se le concede la palabra al señor YOBANY TORO MONTEJO, quien manifiesta: En el mes de Febrero de 2012, hice el negocio con la señora LUZ JENITH, ella me vendió un lote POR VALOR DE nueve millones y medio ($9.500.000), entregándole la suma de SEIS MILLONES DE PESOS y los TRES MILLONES QUINIENTOS ($3.500.000) a la firma de la correspondiente escritura, con el tiempo se solicita el correspondiente desenglobe del lote para formalizar la respectiva escritura de venta lo cual no fue posible ya que la señora LUZ JENIH no contaba con el dinero para hacer el desenglobe, asi como lo dijo la señora LUZ JENITH, tomo posesi9ón del lote y fue encerrado con ladrillo y levantamiento de columnas y un portón de estructura metálica, el lote se encuentra ubicado en la Av. 2 No. 8-06 Barrio Santa Ana. Dentro de las conversaciones sostenidas con la señora

Sigue.... LUZ JENITH – YOBANY TORO .....

LUZ JENITH, se buscó mediar para hacer las escrituras y entregar la plata que se le debía, no se llegó a ningún acuerdo, el dia 30 de Enero del presente fue a ingresar un material lote de mi propiedad del cual tengo posesión hace 7 años y la señora LUZ JENIT, no me permito ingresar se opuso a que ingresara dichos materiales de manera arbitraria aunque pude ingresar algunas vallas. Me acerque a este despacho para solicitar una conciliación con la señora LUZ JENITH, cuando me comunica que ella me había citado para ese día 3 de Febrero de 2020, pero ella no se presentó, ese mismo día yo le lleve una boleta de citación para el día de hoy, la señora me solicito que le vendiera el lote que ella me reconocía la plata y lo que habia invertido es decir que se lo vendiera en DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000), lo cual no accedí y le ofrecí nuevamente pagarle el saldo adeudado de ($3.500.000), la señora LUZ JENITH allano el lote de mi posesión rompiendo el candado abusivamente y puso otro que allego. En este estado de la diligencia la señora LUZ JENITH, manifiesta que no acepto en esos términos que dice el señor YOBANI TORO, yo quite el candado y coloque uno mío. Una vez oída las partes y viendo que no llegan a ningún acuerdo se les deja en libertad para que acudan a la justicia ordinaria, la señora Inspectora le manifiesta a la señora LUZ JENTIH, que mientras no diriman la situación se deben dejar el candado que tenía el señor YOBANY TORO. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se da por terminada y se firma por quienes en ella intervinieron y se da constancia a solicitud del interesado.

Dra. **MARITZA GALAVIS ARAMBULA**
Inspectora

LUZ JENITH GIRALDO VALENCIA
c.c. 65 880478 Florida (V)

YOBANY TORO MONTEJO,
c.c. 88.236.948

CARMEN ARAQUE M.

LA PRESENTE FOTOCOPIA ES FIEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DE ESTE DESPACHO.

SAN JOSE DE CUCUTA SIETE (7) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2020).-

Dra. MARITZA GALAVIS ARAMBULA
Inspectora

República de Colombia Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta	SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO **OFICIO**	VERSION: 1 FECHA: Junio 2011
	GESTION URBANO AMBIENTAL	GESTION CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CIUDADANA
Macroproceso	**Proceso**	**Subproceso**

INSPECCION QUINTA URBANA DE POLICIA
CASA DE JUSTICIA Y PAZ
CALLE 18 AVENIDA 12 ESQUINA

IQUP – 005-20

San José de Cúcuta, Febrero 24 de 2020

Señor:
Cap. WALTER FABIAN RANGEL RAMIREZ.
Estación de Policía La Libertad.
Ciudad.

Cordial Saludo.

Comedidamente me permito solicitar el acompañamiento al señor YOBANY TORO MONTEJO, identificado con cedula de ciudadanía No. 88.236.948 Expedida en Cúcuta, para colocar candado al lote ubicado en Av. 2 No. 8-06 Barrio Santa Ana, por compra que le hizo a la señora LUZ JENIT GIRALDO VALENCIA, en audiencia en este despacho se requirió para que dejara el lote sin candado, el cual el señor YOBANY, tenía con candado y ella retiro el candado hace 20 días.

El señor YOBANY, le va a colocar candado al lote, mientras la situación se dirima ante la justicia ordinaria.

Agradezco de antemano la atención prestada.

Atentamente,

Maritza Galavis Arambula
MARITZA GALAVIS ARAMBULA
Inspectora

Pt Rafael A. Navas
Secretario Estacion La Libertad 10:40
24-02-2020

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA (N. DE S).
E. S. D.

Clase de Proceso : VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
Radicado : No.: 54-001-4003-003-2020-00479-00
Demandante : LUZ JENITH GIRALDO VALENCIA
Demandado : YOBANY TORO MONTEJO

YOBANY TORO MONTEJO, identificado con cedula de ciudadanía No. 88.236.948 Expedida en la ciudad de Cúcuta, por medio del presente documento confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al Doctor **JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GALVIS, identificado con Cedula de Ciudadanía Nº 13.481.368 de la ciudad de Cúcuta, abogado inscrito en ejercicio, que porta la Tarjeta Profesional Nº 210464 del Consejo Superior de la Judicatura**, para que, en mi Nombre y Representación, conteste la presente demanda, defienda mis los intereses y presente Demanda de Reconvención dentro del Proceso de le referencia.

Mi apoderados cuenta con todas las facultades inherentes al mandato por mi conferido, Notificarse de la demanda, solicitar medidas cautelares extraprocesales, presentar Demanda de Reconvención, presentar Pruebas extraprocesales y demás actos preparatorios del proceso, interponer recursos ordinarios, de casación y de anulación, para realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente y cobrar las ejecutivamente las condenas impuestas en aquella; Recibir notificaciones del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo, Contestar la Demanda o el mandamiento de pago, Proponer todo tipo de Excepciones prestar juramento estimado y confesar espontáneamente, Solicitar desistimientos, Reconvenir y representarme en todo lo relacionado con la reconvención y la intervención de otras partes o de terceros; recibir, conciliar, transigir, desistir, sustituir, reasumir, en general las establecidas en el artículo 77 del C. G. P.

Solicito su señoría, se sirva reconocer personería para actuar a mi apoderado.

De usted, atentamente,
Quien otorga el poder.

YOBANY TORO MONTEJO
C. C. No.88.236.948 DE CUCUTA

Quienes aceptan el poder.

JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GALVIS
CC No. 13.481.368 expedida en Cúcuta
T.P No. 210464 del Consejo Superior de la Judicatura.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

150483

En la ciudad de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander, República de Colombia, el catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Cúcuta, compareció: YOBANY TORO MONTEJO, identificado con Cédula de Ciudadanía 88236948 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

- - - - - Firma autógrafa - - - - -

wpkz90ex4zqn
14/01/2021 - 11:28:31

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Este folio se vincula al documento de JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA - PODER ESPECIAL signado por el compareciente.

Notaría Sexta de Cúcuta - Norte de Santander

CARMEN ELVIRA LIENDO VILLAMIZAR

Notario Sexta (6) del Círculo de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: wpkz90ex4zqn

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

150589

En la ciudad de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander, República de Colombia, el catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Cúcuta, compareció: JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GALVIS, identificado con Cédula de Ciudadanía 13481368 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----

5y1lk0705zd9
14/01/2021 - 11:31:07

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Este folio se vincula al documento de JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA - PODER ESPECIAL signado por el compareciente.

Notaría Sexta de Cúcuta - Norte de Santander

CARMEN ELVIRA LIENDO VILLAMIZAR

Notario Sexta (6) del Círculo de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 5y1lk0705zd9

Jairo E Rodriguez Galvis
Abogado - Contador Público
Especialista en Revisoria Fiscal
UNIVERSIDAD LIBRE

JUZGADO
TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA (N. DE S).
E. S. D.

Clase de Proceso : VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
Radicado : No.: 54-001-4003-003-2020-00479-00
Demandante : LUZ JENITH GIRALDO VALENCIA
Demandado : YOBANY TORO MONTEJO

JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GALVIS, abogado titulado, identificado con Cedula de Ciudadanía No.13.481.368 expedida en Cúcuta, portador de la Tarjeta Profesional No. 210464 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me dirijo a su despacho, en mi condición de APODERADO del Señor **YOBANY TORO MONTEJO** identificado con cedula de ciudadanía No. 88.236.948 Expedida en la ciudad de Cúcuta, según poder que se adjunta, mediante el presente escrito, procedo a contestar la demanda formulada por la parte actora, conforme a lo preceptuados en el artículo 391 y siguientes del C. G.P. y normas concordantes en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

Conforme a lo preceptuado en al artículo 368 del C.G.P., el cual prevé: "Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días" y su notificación conforme a lo establecido en los artículos 291 y 292 ibídem, articulo 8 del Decreto 806 de 2020.

Para los fines pertinente, mi prohijado fue notificado de la presente demanda el día diez (10) de Diciembre de 2020, por vía electrónica a su correo; según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo Octavo (8) del decreto 806 de 2020, el cual establece "*la notificación personal, se entenderá realizada una vez transcurrido dos días hábiles siguientes al envió del mensaje y los términos empezaran a correr a partir del día siguientes al de la notificación*".

Así las cosas, el termino para la contestación de la demanda corren a partir del catorce (15) de diciembre de 2020, lo cual a la fecha presente fecha, estoy dentro del término establecido para contestar, previendo que el día 17 de diciembre de 2020, se llevó acabo la celebración del día de la justicia, el sistema judicial no presto servicio y el sábado 19 del mismo mes y año, la rama judicial salió a vacaciones colectivas, para lo cual se suspendieron términos y estos reiniciaron el 11/01/2021. Para el presente caso, el término para contestar la demanda vence el Tres de (03) febrero de 2021

Avenida 5 No. 9-58 Ofic. 303 Edif. Mutuoauxilio Cel: 311-4740345
Telefax: 5836752 Cúcuta - Colombia - e-mail: jairorodriguez.g@hotmail.com

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO RESPECTO DE CADA UNO DE LOS HECHOS.

PRIMERO: ES CIERTO, en el entendido de lo que reposa en el documento que aporta la parte actora, sin que por ello se acepte la cavidad superficiaria del bien inmueble.

SEGUNDO: NO CIERTO, puesto que el bien inmueble objeto de esta Litis, no se ha demostrado que haga parte del mismo.

TERCERO: NO ES CIERTO, puesto que la parte actora SI sostuvo una negociación con mi prohijado, en el cual en el negocio jurídico, la parte demandante mediante promesa de compraventa verbal, le vendió a mi prohijado el bien inmueble objeto de esta Litis, por la suma de $9.500.000, como consta en el acta de conciliación que la parte actora sostuvo con mi prohijado y que anexo a la demanda, Acta de Conciliación que se suscribió el día cuatro (4) de febrero de 2020, en la Inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad y que en el Folio primero de la misma, la señora Jenith Giraldo Valencia (Parte Demandante) Admite que sostuvo promesa de venta, siendo este un hecho confeso

CUARTO: ES CIERTO, en el entendido que la parte actora, gozaba de Justo título, como es la escritura No.1620 del 03/09/2007 que arrima a la demanda y que da buena cuenta que era propietaria plena del Bien Inmueble objeto de la presente Litis y que gozaba de la posesión, que con ocasión a la negociación que sostuvo con mi Prohijado, en la venta de dicho bien inmueble, la cedió a título de venta, que se niega a protocolizar la respectiva escritura de venta.

QUINTO: NO ES CIERTO, y a la vez es temeraria y falso lo que esgrime la profesional del derecho en representación de la demandante, a la luz de la negociación entre la parte actora y mi representado, la Demandante entrego la posesión a título de venta, conforme al documento que ella misma aporta en la demanda, llamado Acta de Conciliación suscrita entre las partes, el día cuatro (4) de febrero de 2020, en la Inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad, que a folio primero acepta que entre las partes hubo una negociación jurídica en la compra y venta de dicho bien inmueble y que ahora se sustrae de realizarlo, queriendo engañar a su señoría.

SEXTO: ES CIERTO,

SEPTIMO: PARCIALMENTE CIERTO, Cierto que entre la parte actora y mi prohijado acordaron como precio de venta del bien Inmueble por valor de Nueve Millones Quinientos Mil ($9.500.000), **NO ES CIERTO, que** se haya pactado arras en el negocio, es una invención de la parte actora representada por la profesional del derecho, pues jamás se nombró en la negociación entre mi

poderdante y la demandante, ni en la conciliación realizada el cuatro (4) de febrero de 2020, en la Inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad, que los dineros entregados por mi defendido constituyeran arras, lo que si se acordó, fue que la parte demandante debía efectuar el des-englobe del bien inmueble, para así, protocolizar la respectiva escritura venta por el área vendida y con ello, mi defendido entregaría los Tres millones quinientos mil ($3.500.000) M. Cte. Restantes. La entrega de los Seis millones de pesos ($6.000.000) a la señora Luz Jenith Giraldo Valencia, se entregaron de buena fe por parte de mi defendido y sin ningún recibido y según la señora Luz Jenith los necesitaba para pagar el Curso del hijo que estaba en la Policía.

OCTAVO: PARCIALMENTE CIERTO, Es Cierto en el entendido, que la negociación fue verbal y que se acordó que al momento de efectuar el des-englobe del bien inmueble por parte de la señora Luz Jenith Giraldo Valencia, se protocolizaría la respectiva escritura venta por el área vendida que incumplió, pues nunca hizo el respectivo des-englobe, pero **NO ES CIERTO,** que los seis millones entregados a la parte demandante hayan sido a título de arras, es una invención de la parte actora.

NOVENA: NO ES CIERTO, No es cierto que mi poderdante haya incumplido con el negocio jurídico, por el contrario, como lo describe la parte actora en la demanda, ésta debió realizar el des-englobe del bien inmueble y no lo hizo, condición para recibir el restante de la negociación, que es la suma de **Tres millones quinientos mil pesos ($3.500.000),** por lo que constituye un Incumplimiento al contrato de venta verbal, coligiendo con ello, que solo el incumplimiento ha sido por parte de la señora Luz Jenith Giraldo Valencia. y han pasado más de ocho años y no le ha querido cumplir con la escritura de venta, como se constante en el acta de conciliación del 04/02/2020.

DECIMO: PARCIALMENTE CIERTO, En el entendido que mi prohijado buscaba a la parte actora en su domicilio para que iniciara el trabajo de des-englobe y posteriormente protocolizar le respectiva escritura de venta ante notario, se puede presumir que es cierto; mas no se tiene certeza que la fecha fuese el dos (2) de septiembre de 2012 y que se haya acordado protocolizar el negocio en el domicilio de la señora Jenith Giraldo Valencia, no es cierto, puesto que no hay competencia para dicho acto jurídico, pues la actuaciones de venta se hacen ante notario.

DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, pues siempre mi prohijado le insistió a la parte actora que realizara el des-englobe del bien Inmueble y así, protocolizar la venta mediante la escritura pública como se había acordado en la negociación, pero siempre encontraba la desidia por parte de la señora Luz Jenith Giraldo Valencia para realizar el desenglobe y por ende de efectuar la escritura de venta, pero si quería que se le entregara el valor restante, para seguir incumpliendo, No es cierto que la parte actora ejerciera derechos de posesión sobre el bien prometido en venta, por el contrario, lo entrego al momento de la negociación, como quedo reseñado en el acta de Conciliación, cuanto

admitió que ella quito el candado que mi prohijado había puesto en la puerta de entra a dicho bien inmueble, lo cual demuestra que mi defendido ejercía la posesión del bien inmueble objeto de la presente Litis y que era producto de la negociación jurídica.

DECIMO SEGUNDA: NO ES CEIRTO, No Es cierto que mi prohijado haya invadido el bien inmueble objeto de la presente Litis, solo es una invención de la parte actora, con el objeto de sustraerse de la responsabilidad de protocolizar la respectiva escritura de venta del inmueble, lo que demuestra la mala fe por parte de a actora y su intención de arribarle por la fuerza la posesión que mi defendido ejerce sobre el bien inmueble, que esta le dio con motivo del negocio jurídico, Inmueble que mi prohijado lo adecuo, con mejoras, como fue levantamiento de pared en bloques y un portón a la entrada del mismo con su respectivo candado. El 30 de enero de 2020, mi prohijado en su calidad de poseedor legítimo, quiso ingresar al inmueble, unas estructura metálicas y de manera violenta la señora Jenith Giraldo Valencia, no se lo permitió e inclusive llegando al extremo de violentar el candado que mi defendido coloco en la puerta de la entra al lote, reemplazándolo por otro de su propiedad.

DECIMO TERCERA: ES PARCIALMENTE CIERTO; En cuanto a la llegada de los agentes policiales es cierto, con ocasión a ello y no habiendo documento que demostrara en el momento, que mi defendido era poseedor legitimo del bien inmueble, los agentes impidieron que mi defendido entrara las estructuras metálicas a su inmueble, con lo que se puede denotar, las artimañas de la parte actora en querer quitarle la posesión a mi defendido y seguir incumpliendo con el negocio jurídico.

DECIMO CUARTA: ES CIERTO: Solo en el entendido que la parte actora haya citado a mi prohijado a la Inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad, pero a su vez esta esta no asistió, con el objeto de llegar a una amigable conciliación, buscando que la parte accionante hiciera el desenglobe del inmueble y preconizara la escritura de venta del lote en comento. En dicha acta la señora Luz Jenith Giraldo Valencia reconoció que existe un negocio jurídico, el cual consistió que la demándate se comprometía a efectuar del desenglobe del bien Inmueble prometido en venta y protocolizar la respectiva escritura, cuyo valor de la negociación fue de Nueve millones quinientos mil pesos ($9.500.000), recibiendo la suma de Seis Millones de pesos ($6.000.000) y el saldo cuando se efectuara el desenglobe y la correspondiente escritura de venta.

DECIMO QUINTO: ES CEIRTO: Es cierto que mi defendido acudió a la inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad, puesto que la parte actora tomo las vías de hecho, tomando posesión del inmueble de forma violenta al

dañar el candado de la entrada al lote, en el cual mi defendido ha estado en posesión hace más de 8 años, fruto de la negociación que sostuvo con la parte accionante.

DECIMO SEXTO: NO ES CIERTO, No es cierto lo que esgrime la parte actora, lo que busca es seguir incumpliendo con el contrato y así, quedarse con el bien inmueble más las mejoras que mi defendido realizo sobre el bien inmueble e inclusive, quedarse con la palta que se le entrego.

DECIMO SEPTIMO, NO ES CIERTO, lo que esgrime la parte accionante, es temerario y engañoso, que busca proteger sus intereses a bases de mentiras, pues la posesión de dicho bien inmueble, fue entregada por la demandante en el momento de la negociación, cuando mi defendido le hizo entrega de los Seis millones de pesos ($6.000.000) como ella misma lo reconoce en el acta de conciliaron que sostuvieron las partes el 04/02/2020 en la inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad y que debió haber efectuado el desenglobe del mismo, para con ello protocolizar la respectiva escritura de venta y no lo ha hecho, sustrayéndose de la obligación.

DECIMO OCTAVO, NO ES CIERTO, No es cierto y carece de validez lo que alega la parte demandante, se contradice así mismo, pues si en el acta de conciliación admite que entre mi prohijado y ella, sostuvieron una negociación jurídica que consistía, en que el Demandante se comprometió a ceder la posesión de un bien inmueble a título de venta por valor de $9.500.000, recibiendo inicialmente la suma de $6.000.000 y el saldo cuando esta hiciera el des-englobe del bien inmueble y se protocolizara la respectiva escritura de venta y a razón de ello, mi prohijado le entregaría el saldo en ese momento, pero la accionante ha incumplido con efectuar el desenglobe ni la efectuado la respectiva escritura de venta, Lo cual es admisible, que diga que es poseedor de mala fe.

DECIMO NOVENO, ES PARCIALMENTE CIERTO, en el entendido que si mi prohijado buscara la ganar la posesión por prescripción de dominio, lo que no es de su interés, se busca es que el honorable Juez Impartiendo Justicia, declare que existe un contrato de venta verbal de un bien inmueble y se obligue a su ejecución, en los términos como quedaron pactados, se obligue a la parte actora realice el desenglobe del bien inmueble y realizar la respectiva escritura de venta a favor de mi prohijado y a su vez, este le entregue el sado pendiente por la suma de $3.500.000.

VIGESIMO: no me consta que lo comp**ruebe**

II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO A LAS PRETENSIONES.

ME OPONGO A LA DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y CONTRACTUAL Y DE CUALQUIER CONDENA, de todas y cada una de las pretensiones contenidas en el petitorio, por carecer las mismas, de Fundamentos Jurídicos y Facticos. Puesto que la parte actora lo que busca por medio de esta vía, es substraerse de una obligación que surge de un contrato de promesa de compraventa Verbal, que a la fecha ha incumplido al negarse de efectuar el desenglobe del bien inmueble ubicado en la avenida 2 No.8-06 Barrio la Libertad y en su defecto extender o realizar la Escritura de Venta a favor de mi defendido y así, quedarse con los dineros que mi prohijado le entrego y con las mejoras realizadas al mismo.

Siendo así, Solicito desde ya, al señor Juez, se denieguen las pretensiones incoadas en la demanda por la parte actora y se deniegue la entrega del bien inmueble y por el contrario, se obligue a efectuar el desenglobe del bien inmueble ubicado en la avenida 2 No.8-06 Barrio la Libertad y de protocolizar la escritura de venta a favor de mi prohijada, producto del contrato de compraventa verbal que sostuvieron las partes y se condene en costas a la parte actora.

III. EXCEPCIONES

EXCEPCIONES DE MERITO

Concomitantemente y de acuerdo con el debate probatorio, desarrollado en el curso del proceso y sin que implique un reconocimiento tácito o expreso de la demanda y en consonancia con lo preceptuado en artículo 370 del C.G.P. con todo el mayor respeto, me permito proponer las siguientes excepciones y reconvengo en oficio separado, Art.371 del C.G.P. demanda de reconvención:

1. **ABUSO DE LA ACCION REIVINDICATORIA:** La parte actora, haciendo uso de los documentos que aporta y en la calidad que invoca como propietaria del bien inmueble en el cual habita, se aprovecha de la presenta acción, para vincular como dueña el bien inmueble que cedió a mi prohijado, mediante promesa de compraventa verbal y que hace más de ocho años esta como poseedor legítimo y que viene insistiéndole a la parte actora, que le protocolice la respectiva escritura pública de venta, esta se ha negado y quiere aprovecharse de la ocasión, para quedarse con el bien inmueble y las mejoras que mi porhijado le ha hecho a dicho bien y quedarse con el dinero que le ha entregado que fue la suma de $6.000.000

2. **ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA:** La parte actora, viene sustrayéndose de su responsabilidad de realizar el desenglobe del bien inmueble ubicado en la avenida 2 No.8-06 Barrio la Libertad y de protocolizar la escritura de venta a favor de mi prohijada, producto del contrato de compraventa verbal que sostuvieron las partes. Se ha venido aprovechando de la situación como se realizó el negocio jurídico, puesto que solo fue de pablara y o existía documento alguno que sustentara dicha negociación, hasta que se le requirió el 04/02/2020 en la inspección de policía casa de justicia ubicado en la calle 18 CON Avenida 12 Esquina barrio la libertad, fue ahí donde admitió la negociación y a pesar de ello, se ha negado a cumplir, queriendo quedarse injustamente con los $6.000.000 que le entrego mi defendido, y con las mejoras realizadas al bien inmueble objeto de la presente Litis.
.

3. **EXISTENCIA DEL VINCULO CONTRACTUAL:** Entre la Parte actora y mi prohijado, existe un contrato de Promesa de compraventa verbal, como se puede constatar en el acta de conciliación efectuado el 04/02/2020 en la inspección de policía casa de justicia ubicado en la calle 18 CON Avenida 12 Esquina barrio la libertad, en cuyo contenido se puede apreciar que la negociación consistió, en que parte actora entregaba una parte de un bien Inmueble ubicado en la avenida 2 No.8-06 Barrio la Libertad de su propiedad, que representa el 40% del mismo a mi prohijado y este lo recibió a título de venta; que el valor de dicho bien inmueble fue por la suma de $9.500.000, la forma de pago fue la siguiente, Mi prohijado entregaba la suma de $6.000.000 a la parte actora al momento de recibir la posesión de dicho bien inmueble, el saldo lo entregaría al momento que la accionante realizara el desenglobe del bien inmueble y entregar el saldo de los $3.500.000 a la firma de la respectiva escritura de venta, pero la parte demandante se ha negado a cumplir con dicha negociación. Es clara la intensión de la parte actora de retractarse de la negoción y acude a su despacho impetrando un procedimientos que no es acorde con los hechos expuestos, aun cuando el mismo procedimiento en su artículo 390 del C.G.P. lo contemple, buscando sacar provecho de su condición, para no cumplir y quedarse con el dinero que mi prohijado le entrego y quedarse con las mejoras efectuadas por mi defendido al bien inmueble objeto de la presente Litis.

4. **POSEEDOR DE BUENA FE:** Como se puede observar en el desarrollo del presente petitorio y las pruebas allegadas, mi prohijado obtuvo la posesión del lote ubicado en la avenida segunda No.8-06 Esquina, del Barrio Sana Ana del municipio de Cúcuta, directamente y por voluntad de la señora **Luz Jenith Giraldo Valencia,** como consecuencia de la compraventa realizada en el mes de

Febrero del año 2012, como quedo reseñado en el acta del Cuatro (04) de febrero de 2020, producto de la conciliación, realizada en la Inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad del mismo al presente petitorio.

5. **BUENA FE DEL DEMANDADO:** No hay discusión que entre m prohijado y la parte actora existió un Contrato de Promesa de compraventa de bien inmueble, pues es un hecho confeso por pare de la señora Luz Jenith Giraldo Valeque, que se puede constatar acta de conciliaron que sostuvieron las partes el 04/02/2020 en la inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz Ubicada de la calle 18 Avenida 12 esquina Barrio la Libertad, donde hubo consentimiento por las partes de realizar la venta del bien inmueble por la parte actora y la compra por mi defendido, con la obligación de protocolizar la escritura de venta una vez se realizara el des-englobe por parte de la accionante y en ese mismo momento saldar lo que se había pactado, ahora la parte actora se sustrae del compromiso, y busca mediante la presente demanda hacer efectivo un derecho inexistente. Como se puede apreciar en el contenido del presente escrito, Desde el inicio de la negociación entre las partes, mi prohijado ha actuado de buena FE, tanto así, que le entrego a la parte actora la suma de $6.000.000 de pesos, al momento que la entrega del bien inmueble, sin que esta le diera un documento de recibido y ha venido soslayando los intereses de mi prohijado, pues no se contaba con documento alguno, que demostrara la existencia del negocio jurídico, al estreno de usar las vías de hecho y con violencia arrebatar la posesión que mi defendido ejercía sobre el bien inmueble que esta le vendió, hasta que a buena hora, se requirió a la parte demandante asistir a la inspección Quinta Urbana de Policía Casa de Justicia y Paz, para que efectuar conciliar y llegar a un buen término, donde ella misma narro como fue la negociación.

6. **DEMANDA DE RECONVENCIÓN:** En los términos previstos en el artículo 271 del C.G.P. reconvengo y presento por separado, dentro del mismo proceso, demanda de reconvención, contra el presente requerimiento efectuado por la parte actora ante su despacho.

7. **LA GENÉRICA:** Igualmente, formulo cualquier otra excepción que favorezca a mi poderdante y que se encuentre demostrada en el trámite de instancia

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo lo anteriores expuesto junto con las excepciones y el ejercicio de defensa de mí prohijada en las siguientes normas: Artículos 96 y 368, al 390 y ss. Del C. G. P. Artículo 905 Código de Comercio. Art.762, 763, 764 y 765 C.C

V. MEDIOS DE PRUEBAS

Solicito señor juez, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

1.- LAS QUE SE APORTAN EN EL PRESENTE ESCRITO

DOCUMENTALES

A. Acta de conciliación de la inspección de policía casa de justicia ubicado en la calle 18 CON Avenida 12 Esquina barrio la libertad realizada el 04/02/2020
B.

2.- LAS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

3.- LAS QUE SE SOLICITAN

Interrogatorio de parte a la señora **LUZ JENITH GIRALDO VALENCIA,**

ANEXOS

1. Poderes para actuar.
2. Pruebas documentales relacionadas en el acápite de pruebas.

VI. NOTIFICACIONES

DEMANDANTE Y APODERADO:

DEMANDANTE: YOBANY TORO MONTEJO

Dirección electrónica: yobanytoro@hotmail.com

Dirección Física: **Avenida 5 No.9-58 Oficina 303 Edificio Mutuo Auxilio, Cúcuta Norte de Santander**

Teléfonos: **Móvil No.320-8990678**

APODERADO

Dirección electrónica: jairorodriguez.g@hotmail.com

Dirección Física: Avenida 5 No.9-58 Oficina 303 Edificio Mutuo Auxilio, Cúcuta Norte de Santander.

Teléfonos: Fijo No.5836752 Móvil No.3114740345

Cordialmente, del señor Juez.

Atentamente,

JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GALVIS
C. C. No.13.481.368 DE CUCUTA
T.P. No. 210464 del C. S. J.