



Señor
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE GUASCA CUNDINAMARCA
E. S. D

PROCESO N.
CLASE: VERBAL ABREVIADO.
DEMANDANTE: RAMON AURELIO LEON VELASQUEZ
DEMANDADO: HERNANDO ADONAI JIMENEZ LEON

MARIA ZENAIDA SOLANO CIFUENTES, identificada con la cédula de ciudadanía número 20896869, abogada con tarjeta profesional número 352.019 expedida por el C. S de la J. Domiciliada y residente en el municipio de La Calera, departamento de Cundinamarca, en ejercicio del mandato conferido por el señor: HERNANDO ADONAI JIMENEZ LEON quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 3.027.878 , con domicilio y residencia en el municipio de Guasca Cundinamarca, dirección teléfono----correo electrónico--, dentro del término de ley, doy respuesta a la demanda, en los términos que se expresan a continuación:

EN RELACION A LOS HECHOS

HECHO NUMERO 1: ES CIERTO. El demandante, con mención de VENDEDOR y el demandado, señor HERNANDO ADONAI JIMENEZ LEON, en condición con mención de COMPRADOR, suscribieron documento privado con nominación de *"promesa de compraventa lote" firmado el día 17 de noviembre del año 2009, cuyo objeto refiere a: "un lote de terreno denominado EL RETORNO N.2, ubicado en la vereda Pastor Ospina del municipio de Guasca....."*

HECHO NUMERO 2: ES CIERTO. La cláusula primera del contrato describe el predio por su nombre: EL RETORNO N 2, por su ubicación: vereda Pastor Ospina del municipio de Guasca, por su área: 700 metros, y por sus linderos, referidos por sus colindancias:

POR EL ORIENTE: Lote y casa del señor ALFREDO RODRIGUEZ

POR EL NORTE: Camino público que comunica a la vereda Floresta II Sector en línea recta por cerca de alambre.

POR EL OCCIDENTE: Lote de terreno propiedad de ALBERTO DUARTE.

POR EL SUR: Con lote y construcción del señor EDGAR CORADINE.

HECHO NUMERO 3: El documento que contiene la PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE efectivamente consigna un folio de Matrícula Inmobiliaria,

que corresponde al documento público adjunto, y que evidentemente dista de la información que identifica el inmueble que es materia de la promesa de compraventa. ACLARACION. Los datos aportados en la celebración del contrato fueron aportados por el señor RAMON AURELIO LEON VELASQUEZ, Culpable que no puede ser imputada al aquí demandado. colige que se usó una identificación de una unidad inmobiliaria que para el año 2009 registra como titular de dominio al señor EDUARDO ADOLFO RODRIGUEZ, y que en el año 2013 fuera adquirida por la señora ENIRA VASQUEZ CORONEL, esposa del aquí demandante, único responsable de la información aportada en el contrato.

HECHO NUMERO 4: No es un Hecho, es una apreciación de la abogada, pero que constituye aporte probatorio en defensa de mi cliente, dado que el Promitente vendedor, sabía la situación jurídica del inmueble **“desde hace más de 20 años”** sin embargo lo prometió en venta, lo que permite inferir que el contrato, no obstante titularse como **“una promesa de venta”** el objeto del mismo fue una CESION DE POSESION, que se perfecciona con la entrega de la cosa, derecho que fuera sucedido de manera legal, publica pacífica e ininterrumpida, por el señor **HERNANDO ADONAI JIMENEZ LEON**, quien posteriormente y en las mismas condiciones que caracterizaron la promesa de compraventa, entrego el predio al señor **RAFAEL ANTONIO AGUILERA BELTRAN**, poseedor desde el año 2010, Hecho conocido y ocultado por el demandante en la presente acción. Véase que en el **ACTA DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL-EN MATERIA CIVIL**-adelantada ante la Personería de Guasca, compareció e intervino el mentado señor **RAFAEL ANTONIO AGUILERA BELTRAN**, en el año 2010, ya como **“el actual poseedor”**

HECHO NUMERO 5: ES CIERTO. Se lee en el texto del contrato

HECHO NUMERO 6: Es cierto. El contrato no refiere la tradición del inmueble, hecho que denota la intensión del señor **RAMON AURELIO LEON VELASQUEZ**. en ocultar los antecedentes que permitían inferir la situación jurídica en que se hallaba el objeto del contrato y por ende la imposibilidad jurídica de transmitir el dominio al señor **HERNANDO ADONAI JIMENEZ LEON**

HECHO NUMERO 7: ES CIERTO.ACLARACION, omite la apoderada referir que en la citada audiencia participó el señor **RAFAEL ANTONIO AGUILERA BELTRAN**, como **“el actual poseedor”**

HECHO NUMERO 8. ES CIERTO PARCIALMENTE: El señor **HERNANDO ADONAI JIMENEZ LEON**, tramitó ante la personería del municipio del municipio de Guasca citación al señor RAMON AURELIO AVELLANEDA ahora RAMON AURELIO LEON VELASQUEZ. En el curso de la audiencia se consignaron situaciones que precisa resaltar:

El numeral 2 del título de PROPUESTAS, se indica: **“El doctor JUAN DE JESUS MORENO VARGAS apoderado del señor HERNANDO ADONAI JIMENEZ LEON pone de presente certificado de tradición y libertad, el cual de acuerdo con su**

matrícula inmobiliaria no corresponde al predio enajenado, por tanto, se puede establecer que el señor RAMON AURELIO AVELLANEDA no es el verdadero dueño. De igual forma también se pone de presente otro certificado de tradición identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-57836364 el cual figura como propietario del lote N 4 denominado El Retorno con una extensión superficial de 150 metros cuadrados, el señor RAMON AURELIO AVELLANEDA” .Mientras tanto, el numeral 4 del mismo título se lee: “El señor RAMON AURELILIO AVELLANEDA, manifiesta que él le compró el lote a una señora notaria hace aproximadamente 30 años momento desde el cual ha sido su poseedor pero que nunca se pudieron legalizar y tramitar las respectivas escritura”.

HECHO NUMERO 9: Lo descrito se lee en el acta respectiva.

HECHO NUMERO 10: NO ME CONSTA. Lo cierto es que no procedía para entonces, ni ahora, que el demandante tramitara un proceso de pertenencia cuando el predio ya no estaba en posesión suya, y vale decir, ni siquiera del señor HERNANDO ADONAI JIMENEZ,

HECHO NUMERO 11: NO ES CIERTO, el predio que se determinó por su área y linderos si existe físicamente, tanto así que el mismo vendedor acepta haber ejercido sobre el predio posesión por tiempo superior a treinta años, es un inmueble determinado y determinable, El plano topográfico que se levantado del predio, determinado por sus coordenadas y ubicación georeferenciado, pudiéndose determinar por sus colindante, inclusive varios de ellos aun permanecen en el lugar, también permite su ubicación con identificación catastral

HECHO NUMERO 12: No se determina error, lo que muestra los documentos es que el señor **RAMON AURELIO LEON VELASQUEZ**, tenía claro que el único derecho que le vinculaba con el predio que prometida vender era la posesión porque en treinta años, no había podido legalizar su titularidad. El error nace de la información aportada por el mismo en el documento de PROMESA DE COMPRAVENTA, donde consigna una matrícula de otro inmueble, y la mención de un predio que, si es de su propiedad, pero que no corresponde al que fuera objeto del contrato, cuya invalidez reclama.

HECHO NUMERO 13: ES CIERTO, mi representado, al no ser el responsable de los errores originados en la información aportada por el vendedor en la relación contractual, reclamo en la audiencia de conciliación del año 2021 el cumplimiento del contrato, reclamo fincado en la misma obligación que generó frente al señor **RAFAEL ANTONIO AGUILERA BELTRAN**, “*el actual poseedor*”

HECHO NUMERO 14: No es un hecho, es una apreciación de la apoderada, Nótese que el error que tanto menciona la parte demandante, nace de su propia actuación, responsabilidad no imputable a mi cliente. El señor **RAMON AURELIO LEON VELASQUEZ**, aportó y consignó información errada con respecto a la identidad

del predio que prometía vender, y omite deliberadamente informar que sobre el inmueble solo le asistía derechos de posesión, situación del rango jurídico, que seguramente intervendría en el valor negociado por la prometida compraventa, De todas formas sus mismas manifestaciones permiten concluir que el objeto de lo negociado fue la posesión sobre el lote de terreno determinado por su área y linderos en el documento suscrito por las parte en este proceso. Razón más que justificable, cuando se omite en el cuerpo del documento, indicar la fecha, hora y notaria en que se elevaría la escritura pública de compraventa, pues las circunstancias de facto y jurídicas que rodean el contrato, permiten concluir que la intención real del vendedor era ceder a favor de el señor JIMENEZ LEON la posesión que tenía, según su dicho, por tiempo superior a 30 años. Mal puede entenderse la promesa de transferir en dominio de un bien del cual no ostentaba tal calidad. Así el contrato no se perfecciona con la transferencia de dominio a favor del comprador, sino con la entrega, como verdaderamente sucedió a la luz de lo consignado en el documento: **“CLAUSULA CUARTA: El comprador puede hacer uso del terreno a partir de la fecha 01 de diciembre de 2009.”**

HECHO NUMERO 15: HECHO que se acredita documentalmente,

HECHO NUMERO 16: No es un Hecho, es una apreciación de la parte. Las obligaciones derivadas de la conciliación del año 2010 no son de posible cumplimiento no solo por la perdida de su fuerza ejecutoria, sino porque lo acordado era un imposible legal. **RAMON AURELIO LEON, no** era el titular de dominio y la posesión se ha cedido al señor HERNANDO ADONAI JIMENEZ, y de éste al señor **RAFAEL ANTONIO AGUILERA BELTRAN, “el actual poseedor”**

HECHO NUMERO 17: Si se adelantó audiencia para conciliación con fecha 18 de agosto de dos mil dieciocho, pero de la lectura de la constancia de NO conciliación, no se señala que mi representado no hubiera querido conciliar pues lo que se lee es **“ luego de escuchadas las partes las mismas han tomado la decisión bajo la autonomía de su voluntad de no llegar a ningún acuerdo de carácter conciliatorio.....”**

EN RELACION A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones consignada en la demanda , dado que no puede ser declarada la nulidad de un acto , que es inexistente a la luz de nuestro ordenamiento jurídico.

Oposición que fundamento en la excepciones de fondo que enseguida propongo

EXCEPCIONES DE FONDO

INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y cuando falte alguno de sus elementos esenciales.

Son requisitos esenciales de un acto los que según la ley constituyen su núcleo o sustancia, es decir, aquellos sin los cuales ese acto pierde su identidad propia. Según un ejemplo clásico, son elementos esenciales de la compraventa la cosa vendida y el precio; si falta cualquiera de los dos se entiende que la compraventa no existe jurídicamente. Los requisitos esenciales de cualquier acto jurídico en el derecho privado son la voluntad, la causa, el objeto y las formalidades cuando son establecidas como solemnidad.

La consecuencia de que no se cumplan los requisitos esenciales, es que el acto no alcance a perfeccionarse y que no produzca ni obligaciones civiles ni obligaciones naturales¹⁰. Por tanto, ante un acto inexistente lo único que queda es desconocer totalmente sus consecuencias

Finalmente, la inexistencia tiene un efecto erga omnes. Esto significa que cualquier persona, incluso quien celebró el acto sabiendo o debiendo saber que éste carecía de alguno de sus elementos esenciales y era, por tanto, inexistente, está legitimada para invocar la inexistencia de un acto que se pretende oponer. En realidad, la inexistencia es un vicio tan radical que se permite a toda persona, sin excepción, alegar la inexistencia de un acto y beneficiarse de dicha inexistencia (Vélez, 1924, pág. 375)

De acuerdo nuestra legislación son elementos esenciales del contrato de compraventa: la cosa, el precio pactado, en tratándose de CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE - Es requisito esencial la solemnidad de la escritura pública CONTRATO DE COMPRAVENTA - Perfeccionamiento a compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio." Los elementos esenciales (...) de suerte que si falta uno no hay contrato o degenera en uno distinto, son: a) la cosa u objeto mismo del contrato; y b) el precio convenido; (...) Cuando se trate de la compraventa de bienes inmuebles, también es requisito la escritura pública, solemnidad constitutiva o ad substantiam actus y ad probationem, (...) De manera pues, que para que exista el contrato de compraventa se requiere la cosa u objeto y se requiere un precio convenido entre las partes.

La ausencia del objeto hace de suyo inexistente el llamado contrato de compraventa pues la identificación inmobiliaria consignada no corresponde,

La ausencia de título del vendedor aleja de la legalidad contractual. Pues suscribe prometiendo vender un inmueble que no existe y que discrepa de la identificación física con la identificación jurídica

CADUCIDAD DE LA ACCION

Teniendo en cuenta la fecha transcurrida desde la firma del documento privado que se menciona como PROMESA DE COMPREVENTA DE UN LOTE, la acción civil ha caducado

PRUEBAS

DOCUMENTOS

Solicito que se tenga en cuenta las pruebas documentales que fueron incorporadas por el accionante.

Adjunto plano topográfico del predio geo referenciado y que corresponde a la alinderación aportada en el documento.

TESTIMONIOS

Les consta sobre ñas circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se adelanto la negociación del predio, objeto del contrato, así mismo los actos de posesión que en su momento ejercí y la enagenacion del mismo a los señores LUIS HERNANDO PEÑUELA PRIETO identificado con la cedula 3065119 y MIGUEL OCTAVIO GANTIVA PEÑA cedula 294730

NOTIFICACIONES

Al demandado sector La Floresta II del Municipiode Guasca , Cundinamarca

Correo electrónico: jhernando963@gmail.com

La suscrita a través de los correos electrónicos: mariazsolano0796@hotmail.com.
solcifabogada@gmail.com

Atentamente,

Maria Zenaída Solano Cifuentes

MARIA ZENaida SOLANO CIFUENTES

C.C 20896869

Tarjeta Profesional: 352019 C.S.J

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE GUASCA CUNDINAMARCA

E. S. D

PROCESO N.202100212

PODER

CLASE: VERBAL ABREVIADO.

DEMANDANTE: RAMON AURELIO LEON VELASQUEZ

DEMANDADO: HERNANDO ADONAI JIMENEZ LEON

HERNANDO ADONAI JIMENEZ LEON, mayor de edad domiciliado y residente en el municipio de Guasca-Cundinamarca, vereda Floresta primer sector , Finca La Diana , identificado con la cedula de ciudadanía número expedida en 3.027.878 de Gachalá, correo electrónico jhernando693@gmail.com teléfono 3108832508, actuando en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia , al señor Juez Manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente a la abogada **MARIA ZENaida SOLANO CIFUENTES** identificada con la cédula de ciudadanía número 20896869 de San Francisco-Cundinamarca y Tarjeta profesional numero 352019 del CS de la J, para que en mi nombre y representación actúe dentro del proceso que se referencia, con amplias facultades de acuerdo a lo previsto en el CGP, y de manera particular las de conciliar, recibir y sustituir

Atentamente

Hernando Jimenez Leon

HERNANDO ADONAI JIMENEZ LEON

ciudadanía número expedida en 3.027.878 de Gachalá, correo electrónico
jhernando693@gmail.com teléfono 3108832508

ACEPTACION DEL PODER

Maria Zenaida Solano Cifuentes

MARIA ZENaida SOLANO CIFUENTES

C.C. No 20896869 de San Francisco-Cundinamarca

T.P.No 352,019 del C.S de la J.

mariazsolano0796@hotmail.com. solcifabogada@gmail.com

teléfono: 3112003207

7:27



< Entrada plano san miguel guasca



5220

E



LOCALIZACION CATASTRAL

E



7:21



< Entrada



El mensaje se descargó como texto normal.
Descargar mensaje completo

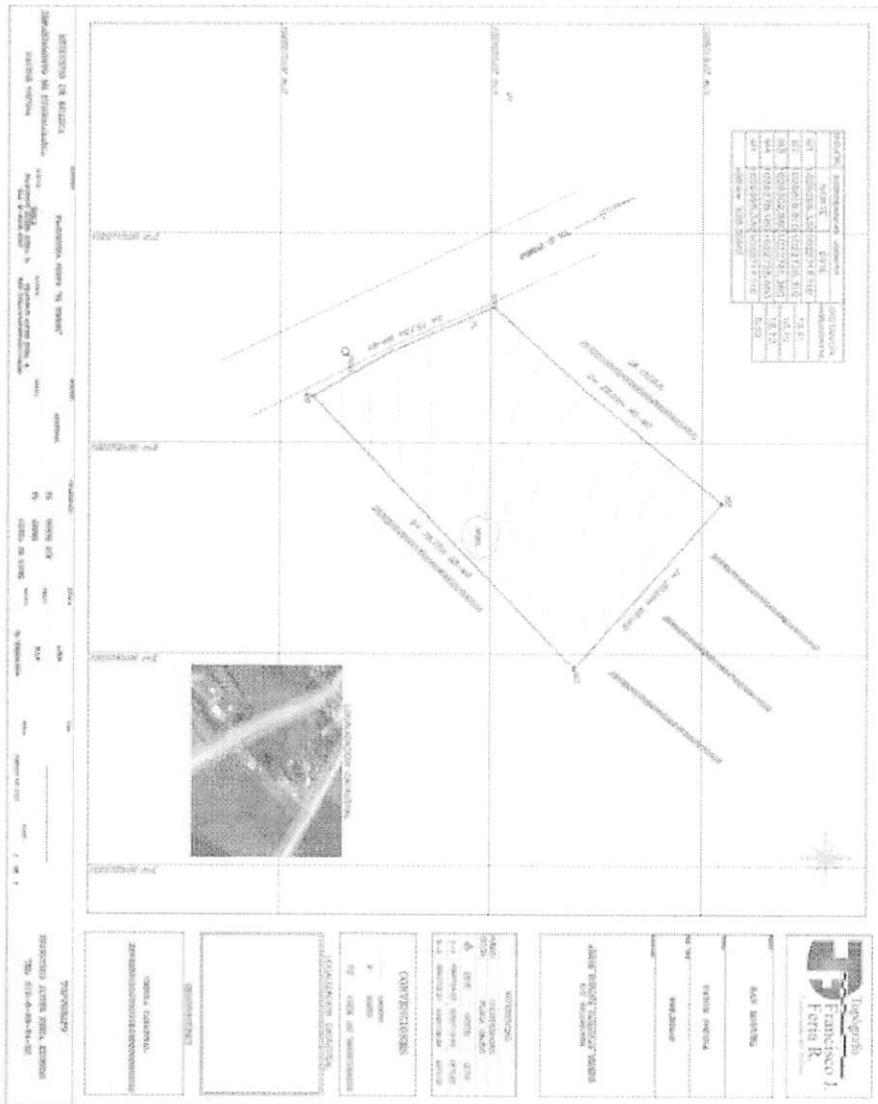


francisco javier feria

ayer

Para: mariazsolano0796@hotmail.com >

plano san miguel guasca



7:27



< Entrada plano san miguel guasca



5220

E



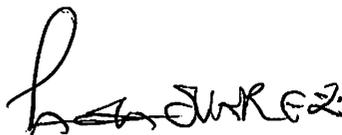
LOCALIZACION CATASTRAL

E



Guasca, 4 de mayo del año 2022. Al despacho a fin de resolver, una venció el término para que el demandado contestara la demanda. Dejo constancia que no corrí traslado de las excepciones por cuanto nos e acreditó el derecho de postulación, ni la forma en que fue otorgado el poder.

Secretaria,



ANGELA PAOLA SUAREZ SUAREZ