

SEÑOR  
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE GUASCA CUNDINAMARCA.  
E. S. D.

Ref. Demanda de pertenencia de FRANCISCO ALFONSO RODRIGUEZ contra MANUEL SÁNCHEZ PEÑA. Rad. 2.022 – 00182.

ASUNTO: Contestación demanda.

FRANCISCO ORLANDO FAJARDO JIMENEZ, como apoderado judicial del señor MANUEL SÁNCHEZ PEÑA, obrando según el poder otorgado, respetuosamente presento a su despacho contestación de la demanda en el proceso de la referencia de la siguiente manera:

#### A LOS HECHOS MANIFIESTO

PRIMERO: Es cierto, según lo dice la escritura de compraventa parcial que se realizó entre el demandante señor FRANCISCO ALFONSO RODRIGUEZ y el demandado MANUEL SÁNCHEZ PEÑA.

Respecto de los actos de señor y dueño son ciertos, porque es propietario del derecho de dominio tal como lo dice la escritura pública de venta que está debidamente registrada.

SEGUNDO: Es cierto en el folio de matrícula número 50N – 20038225 aparecen con derechos reales el demandante señor FRANCISCO ALFONSO RODRIGUEZ y el demandado señor MANUEL SÁNCHEZ PEÑA, lo que significa que el demandante ya tiene el derecho de dominio registrado a su favor.

**El numeral 5 del artículo 375 del código general del proceso señala:**

**«Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.»**

Por esta razón este proceso no tiene razón de ser, porque no se puede demandar el mismo que tiene derechos reales sobre el predio, que es la principal pretensión de la demanda que se declare que tiene el derecho de DOMINIO y qué hacer si ya lo tiene.

TERCERO: Este hecho no es más que una afirmación de que el demandante tiene y ejerce su derecho de dominio sobre el predio, desde que se realizó la venta y está debidamente registrado su derecho de dominio, lo que hace imprósperas las pretensiones de la demanda.

CUARTA: Esta manifestación que no es un hecho es una apreciación del apoderado, lo que significa es el ejercicio del derecho de dominio que tiene el demandante sin interrupción.

QUINTO: Esta manifestación del togado, se debe tener como una pretensión y no como un hecho, valga aclarar que lo que se está pidiendo en la demanda no es procedente porque el demandante ya tiene el derecho de dominio que le corresponde de acuerdo con la escritura de venta, lo ejerce y está debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al inmueble que pretende en usucapión.

Basta revisar la escritura pública número 430 del 06 de junio de 2.008 de venta parcial realizada entre las partes demandante y demandado para observar que se transfirió el derecho de dominio del predio, dice la escritura "SEGUNDO: Que por medio de la presente escritura trasfiere a título de venta, real y efectiva a favor de FRANCISCO ALFONSO

RODRIGUEZ **el derecho de propiedad, posesión y dominio** que tiene y ejerce sobre parte del predio en mayor extensión descrito y determinado anteriormente parte que se denominara EL RECUERDO” Resaltado fuera del texto.

Señor juez en la demanda se está pidiendo para el demandante lo que ya tiene que es el derecho de dominio y que se prive al demandado de lo que no tiene, pues lo transfirió mediante la venta realizada por escritura pública, lo de revisar son los linderos de los predios.

SEXO: No es un hecho, es una afirmación de orden jurídico y se presenta mal porque ha de servir para sustentar la posesión reclamada y como un hacer o hecho del demandante.

SEPTIMO: Esta manifestación del apoderado se debe sustentar en pruebas y determinar realmente que se pretende, téngase en cuenta que el demandante ya tiene el derecho de dominio y está registrado en folio de matrícula.

#### A LAS PRETENSIONES

1. Esta declaración se debe negar, esta pretensión y/o declaración no es procedente porque el demandante ya tiene el derecho de dominio y lo ejerce sobre lo que adquirió en la escritura pública número 430 fechada 06 de junio de 2.008 corrida en la notaria única del municipio de LA CALERA y está debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50N – 20038225.
2. Esta declaración se debe negar, como consecuencia de la negación de la primera pretensión y el demandado no tiene derechos sobre lo que transfirió en venta.
3. Esta pretensión no tiene razón de ser pues los derechos de dominio ya fueron inscritos el folio de matrícula inmobiliaria número 50N – 20038225.

Si lo que pretende es tener un folio de matrícula inmobiliaria diferente al actual el trámite es distinto.

4. La condena en costas debe ser al demandante por pretender declaraciones totalmente improcedentes, incongruentes con la realidad.

#### EXEPCIONES DE FONDO

Propongo la excepción Primera que llamare IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

El sustento de esta excepción, es que se reclama para el demandante lo que ya tiene que es el derecho de DOMINIO, el cual adquirió mediante escritura pública número 430 del 06 de junio de 2.008 debidamente registrada en el folio de matrícula número 50N – 20038225.

Basta revisar el certificado especial y folio de matrícula aportados con la demanda para que se observe que el demandante señor FRANCISCO ALFONSO GUTIERREZ ya tiene el derecho de dominio y así lo certifica la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte mediante el certificado especial para pertenencia que dice que las personas con derechos reales sobre el inmueble son los señores MANUEL SÁNCHEZ PEÑA y FRANCISCO ALFONSO GUTIERREZ, lo que permite asegurar la improcedencia de las pretensiones de la demanda, porque el demandante ya está inscrito como propietario y con derechos reales sobre parte del predio de mayor extensión.

Como se atendería por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte la inscripción de la sentencia si el derecho de dominio ya está inscrito en cabeza del demandante señor FRANCISCO ALFONSO GUTIERREZ, debe rechazar la nueva inscripción porque no son procedentes las inscripciones de lo que ya se registró, en este caso el derecho de dominio del demandante.

Por lo expuesto se debe declarar esta excepción y negar las pretensiones de la demanda.

Propongo la excepción Segunda que llamare CARENCIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Esta excepción tiene su fundamento el hecho cierto que el demandado no tiene ni ejerce derecho alguno sobre la parte del predio que se reclama en pertenencia, porque él lo transfirió a título de venta al demandante FRANCISCO ALFONSO GUTIERREZ quien ejerce su derecho de dominio sin interferencia del demandado, desde cuando lo adquirió y le fue entregado materialmente según la escritura pública de venta 430 del 6 de junio de 2.008, el área reclamada y los linderos son los mismos de la escritura que ya se registró, no es un terreno distinto del vendido y entregado, y si lo fuera debe describirse detalladamente y sin que genere dudas, reclama lo que compro o es otro terreno.

Señor juez el demandado señor MANUEL SÁNCHEZ PEÑA no ha interferido en el desarrollo de los derechos de dominio que adquirió el demandante mediante la venta antes referida, por el contrario, hizo entrega del bien, ha mantenido respecto hacia su colindante.

La parte pasiva de un proceso de pertenencia debe ser quien aparece como dueño o con derechos reales sobre el predio que se reclama en usucapión, en este caso no procede la demanda contra quien no tiene derechos sobre esa parte específica del bien, porque lo vendió y lo entregó, no realiza conducta alguna para obstaculizar el ejercicio de dueño del demandante, la escritura de venta pública de venta 430 del 6 de junio de 2.008 determina exactamente los linderos del predio, y de esa manera los tiene el demandante, no se confunde con lo que le pertenece al demandado son predios diferentes.

En conclusión, el demandado no tiene nada que ver con el predio que se reclama, los derechos reales sobre ese predio están inscritos en cabeza del demandante está registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del bien.

Por lo expuesto se debe declarar esta excepción y negar las pretensiones de la demanda.

Propongo la excepción Tercera que llamare MALA FE EN LA POSESION RECLAMADA.

El sustento de esta excepción son los actos realizados por el demandante al pretender reclamar como suyo lo que no le pertenece, que es una parte mayor del terreno que se le vendió mediante la escritura pública 430 del 6 de junio de 2.008, presenta en la demanda unos linderos que no corresponden a lo que compro, y procura generar al despacho confusión entre lo que es dueño y lo que procura usucapir, nótese señor juez que los linderos del predio reclamado en pertenencia descritos en la demanda incluyen los del predio sobre el cual ya tiene el derecho de dominio. Esto significa que no existe claramente identificación o cuál es el área que pretende usucapir, está pidiendo en la demanda que lo declare dueño y ya tiene el derecho de dominio sobre esa parte del terreno.

Si con la demanda lo que quiere es incluir un área mayor, podría ser, pero no determina claramente cual es predio, medida o linderos que corresponde a lo que pretende en

pertenencia, y es un requisito para que prospere la petición de pertenencia que exactamente se determinen los linderos de lo poseído y pretendido.

En este caso el demandante es dueño de parte del terreno y no logra demostrar cual es específicamente lo que pretende en usucapión, los linderos enunciados en la demanda hacen referencia a un terreno de su propiedad, la inspección ocular permitirá demostrar que no hay claridad en lo pretendido.

#### PETICION ESPECIAL

Solicito al despacho lo siguiente:

Que con fundamento el hecho cierto y que se demuestra con la documental aportada especialmente la escritura pública 430 del 6 de junio de 2.008 que dice, que parte del terreno en mayor extensión pertenece al demandado y la conserva, ejerce el derecho de dominio y alindera que parte vendió y entrego al demandante.

Lo que permite asegurar que sobre la parte que se pretende en usucapión, el demandado señor MANUEL SÁNCHEZ PEÑA no tiene injerencia o dominio, salvo que se pretenda una parte del predio que le pertenece al demandado, sin embargo, es de aclarar que los linderos aportados como parte del predio en pertenencia incluyen la propiedad del demandante señor FRANCISCO ALFONSO GUTIERREZ y no dan claridad de si existe otra parte de ese terreno en su posesión y que pertenece al demandado.

Para el caso es aplicable el artículo 278 del Código General que dice:

#### **Código General del Proceso: Artículo 278. Clases de providencias.**

Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y **la carencia de legitimación en la causa.**

En este caso es procedente la sentencia anticipada porque la escritura pública 430 del 6 de junio de 2.008 corrida en la notaría única del municipio de La Calera aportada con la demanda, demuestra claramente que el demandado no tiene nada que ver con el predio que se pretende en pertenencia, los linderos que se presentan en la demanda no serían del predio del demandado y este no tiene LEGÍTIMACION EN LA CUSA POR PASIVA.

Solicito al despacho que mediante sentencia anticipada se declare que no prosperan las pretensiones de la demanda y se condene en costas a la parte demandante.

## PRUEBAS

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito se fije fecha y hora para que el demandante señor FRANCISCO ALFONSO GUTIERREZ, absuelvan el interrogatorio de parte que en forma personal o por escrito le hare sobre los hechos de la demanda y la contestación de la misma.

INSPECCION JUDICIAL: Solicito ordenar fijar fecha y hora para una inspección judicial, si es del caso con intervención de peritos, sobre el inmueble en cuestión para comprobar los linderos, la construcción y mejoras, la antigüedad de las mismas y demás hechos tendientes a comprobar la excepción planteada.

### PRUEBAS DOCUMENTALES:

Las aportadas con la demanda especialmente el certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte para este proceso, que demuestra claramente que la pretensión de declarar el derecho de dominio en favor del demandante no tiene asidero jurídico ni factico porque el señor FRANCISCO ALFONSO GUTIERREZ ya tiene ese derecho de dominio y está debidamente registrado.

## NOTIFICACIONES

Las partes en las direcciones aportadas en la demanda.

El suscrito en la Calle 12B No 9 – 33 Of 409 de Bogotá, correo electrónico [franfajardo57@hotmail.com](mailto:franfajardo57@hotmail.com)

Atentamente,



FRANCISCO ORLANDO FAJARDO JIMENEZ.

C. C. No 19'310.509 de Bogotá.

T. P. No. 65585 del C. S. de la J.

Cel. 310 210 54 08.

SEÑOR  
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE GUASCA CUNDINAMARCA.  
E. S. D.

Ref. Demanda de pertenencia de FRANCISCO ALFONSO RODRIGUEZ contra MANUEL SÁNCHEZ PEÑA. Rad. 2.022 – 00182.

Asunto: Poder.

MANUEL SÁNCHEZ PEÑA, mayor de edad, domiciliado en Guasca Cundinamarca, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en nombre propio manifiesto a usted, que confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado FRANCISCO ORLANDO FAJARDO JIMENEZ, quien es mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula No 19'310.509 y tarjeta profesional No 65585 del C.S.J. para que represente y defienda mis derechos en el proceso de la referencia.

El apoderado queda con todas las facultades legales en concordancia con el artículo 73, 74, 75 del C.G. del P. y en especial para Conciliar, Sustituir, Reasumir, Renunciar, Renunciar, Recibir y cobrar los títulos judiciales que se consignen al proceso, Transigir, Desistir y acumular otra demanda si fuere necesario.

Del señor Juez,

*Manuel Sánchez*  
MANUEL SÁNCHEZ PEÑA.  
C.C. No 282.955 de Guasca Cundinamarca.

Acepto,

*Francisco Orlando Fajardo Jimenez*  
FRANCISCO ORLANDO FAJARDO JIMENEZ.  
C.C. No 19'310.509 de Bogotá.  
T.P. No 65585 del C.S. de la J.  
Calle 12B No 9 – 33 Of 409 de Bogotá.  
franfajardo57@hotmail.com  
Cel. 310 210 54 08.

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE GUATAVITA  
CUNDINAMARCA  
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO  
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante PEDRO VASQUEZ ACOSTA, NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE GUATAVITA Compareció:

**SANCHEZ PEÑA MANUEL**  
Quien exhibió la C.C. 281955 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

X *Manuel Sánchez*  
Firma Autógrafa del Declarante  
Guatavita Cund 2023-02-13 09: 7:21

**PEDRO VASQUEZ ACOSTA**  
NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE GUATAVITA

Cod. gc3da  
2277-2bc155dc

Contestación demanda. [ADJUNTAR X]

J Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Guasca | Para: FRANCISCO ORLANDO | Lun 20/02/2023 8:39

Buenos Días

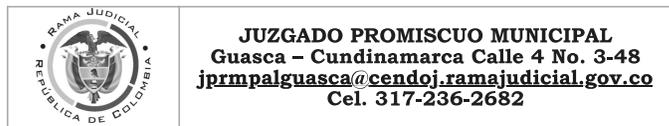
Confirмо recibido y le recuerdo que ÚNICAMENTE harán parte de los expedientes las peticiones y documentos que se aporten en formato WORD o Pdf, aquello que contenga el cuerpo del correo electrónico no se unirá a los procesos.

Puede consultar las decisiones del Despacho a través de los estados electrónicos que se publican en la página de la Rama Judicial junto con los autos, salvo los que allí se mencionan que no será publicados, al que puede acceder a través del siguiente link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-guasca/78>, donde también encontrará la pestaña de procesos al despacho donde podrá consultar el libro diario <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-guasca/89>

Asimismo, se recuerda que el horario de atención tanto virtual como presencial es en días hábiles de lunes a viernes de 8:00 am a 1:00 pm y de 2:00 pm a 5:00 pm., cualquier comunicación que se reciba por fuera de este horario tendrá recibido de la siguiente hora y día hábil además que el servidor de correo electrónico está rebotando los correos enviados por fuera del horario laboral.

Cordialmente,

Juan Carlos Abril Nieto  
Escribiente



...

[Responder] [Reenviar]

FF FRANCISCO ORLANDO FAJARDO <franfajardo57@hotmail.com> | Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Guasca; juanmorenoabogado@hotmail.com | Lun 20/02/2023 8:06

[Contestación Pertenencia Juz... 383 KB] [Poder Juzgado de Guasca Cu... 799 KB]

2 archivos adjuntos (1 MB) | Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura | Descargar todo

Buenos días respetuosamente allego memorial de contestación de demanda y poder para el proceso 2.022 – 00182 – 00.

Agradezco su colaboracion.

Francisco Fajardo Jiménez.  
Apoderado.