

**CONTESTACIÓN DEMANDA Radicado 11001400301720210105400**

contadores asesores <jgcontadoresasesores@hotmail.com>

Vie 17/03/2023 12:50 PM

Para: Juzgado 17 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes, señor juez, por medio del presente escrito me permito allegar la contestación de la demanda **DECLARATIVO DE PERTENENCIA**, en los términos del artículo 96 del C.G.P. Por favor acuse recibido.

Anexo:

- contestación demanda.pdf
- Acta notificación como curador ad litem.pdf.

**DATOS DEL PROCESO**

- **Proceso:**           **DECLARATIVO DE PERTENENCIA.**
  
- **Radicado:**       **11001400301720210105400**
  
- **Demandante:**   **CARMEN ESPITIA ACEVEDO.**
  
- **Demandados:** **ANTONY CRUZ USECHE – ALFONSO CRUZ RUIZ**  
•                       **Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.**
  
- **Asunto:**           **CONTESTACION DEMANDA.**

Cordialmente,

**JAVIER GASCA CLAROS**

Abogado

C.C. No. 12.233.192 de Pitalito (H).

T.P. No 362.135 del Consejo Superior de la Judicatura.

TEL. 3203414105.

Bogotá D.C, marzo 17 de 2023.

Señor  
**JUEZ**  
**JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**  
E.S.D.

**Proceso:** DECLARATIVO DE PERTENENCIA.

**Radicado:** 11001400301720210105400

**Demandante:** CARMEN ESPITIA ACEVEDO.

**Demandados:** ANTONY CRUZ USECHE – ALFONSO CRUZ RUIZ  
Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

**Asunto:** CONTESTACION DEMANDA.

**JAVIER GASCA CLAROS**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía Número 12.233.192 expedida en Pitalito (H) con Tarjeta Profesional No. 362.135 del C.S.J., obrando en calidad de CURADOR AD LITEM de los señores **ANTONY CRUZ USECHE**, **ALFONSO CRUZ RUIZ**, con cédulas de ciudadanía números 19.385.523 y 79.514.246 y las demás **PERSONAS INDETERMINADAS** parte demandada, por medio del presente escrito y en atención al artículo 96 del Código General del Proceso, me permito dentro del término oportuno (art. 369 CGP) contestar demanda en los siguientes términos:

## I. OPORTUNIDAD

A través de ACTA DE NOTIFICACION VIA CORREO ELECTRONICO calendada el 21 de febrero de 2023, se me otorgó un término de 20 días hábiles para contestar la demanda y aportar y/o solicitar la práctica de pruebas, (art. 369 CGP), habida cuenta de lo anterior, y encontrándome dentro del término legal oportuno, me permito contestar la demanda de la Referencia, instaurada por la señora **CARMEN ESPITIA ACEVEDO** (en adelante, la "Demandante").

## II. EN RELACIÓN CON LOS HECHOS DE LA DEMANDA

En cuanto a los hechos, me atengo a lo que resulte probado dentro del curso del proceso, dadas las limitaciones propias del curador ad litem:

### AL HECHO PRIMERO:

En nombre de mis representados, como CURADOR AD LITEM debo manifestar al despacho que NO ME CONSTA que la demandante, haya tenido o tenga la posesión material del bien con ánimo de dueño, sin reconocer dominio ajeno, que se prueba.

Donde se afirma:

**PRIMERO:** La señora Carmen Espitia Acevedo, desde el 2 de enero de 2006 adquirió la posesión del inmueble por venta que le hiciera la señora Lorena Cruz Tovar, según contrato que se adjunta y empezó a ejecutar actos de posesión del inmueble materia de esta demanda desde enero del año 2006, en forma en forma quieta, pacífica, pública e interrumpida, sin reconocer dominio ajeno.

No obstante, en el expediente digital cuyo acceso fue autorizado por el despacho en el acto de notificación en la subsanación de la demanda reposa contrato de promesa de venta **CA- 13854179/81** enunciado por el extremo demandante, encontrando que en su cláusula

OCTAVA dice:

**OCTAVA: CARMEN ESPITIA ACEVEDO**, disfruta de la tenencia del mencionado inmueble por entrega que le hizo **LORENA CRUZ TOVAR**, desde el (2) de Enero del dos mil seis (2006), momento en el cual verifico sus medidas y linderos, quedando en consecuencia de exclusiva responsabilidad de la prometiente compradora el cuidado del lote y el mantenimiento de la tenencia.

**AL HECHO SEGUNDO:** En nombre de mis representados, como CURADOR AD LITEM debo manifestar al despacho que NO ME CONSTA que la posesión ejercida por el demandante, haya sido de buena fe exenta de fraudes y vicios como la violencia o posesión clandestina, que se pruebe.

En la subsanación de la demanda reposa contrato de promesa de venta **CA- 13854179/81** enunciado por el extremo demandante, encontrando que en su cláusula OCTAVA dice:

**OCTAVA: CARMEN ESPITIA ACEVEDO**, disfruta de la tenencia del mencionado inmueble por entrega que le hizo **LORENA CRUZ TOVAR**, desde el (2) de Enero del dos mil seis (2006), momento en el cual verifico sus medidas y linderos, quedando en consecuencia de exclusiva responsabilidad de la prometiente compradora el cuidado del lote y el mantenimiento de la tenencia.

**AL HECHO TERCERO:** En nombre de mis representado como CURADOR AD LITEM debo manifestar al despacho que NO ME CONSTA que el demandante, haya construido una casa de tres pisos e instalados los servicios públicos a que hace referencia, hacer todo lo tendiente a mantener el inmueble en buen estado de conservación, actuando como señora y dueña, que se pruebe.

Ya que reposa contrato de promesa de venta **CA- 13854179/81** enunciado por el extremo demandante, encontrando que en su cláusula OCTAVA dice:

**OCTAVA: CARMEN ESPITIA ACEVEDO**, disfruta de la **tenencia** del mencionado inmueble por entrega que le hizo **LORENA CRUZ TOVAR**, desde el (2) de Enero del dos mil seis (2006), momento en el cual verifico sus medidas y linderos, quedando en consecuencia de exclusiva **responsabilidad de la prometiente compradora** el cuidado del lote y el mantenimiento de la tenencia.

**AL HECHO CUARTO:** Más que un hecho es un requisito para impetrar la demanda De pertenencia.

Donde se afirma:

**CUARTO:** Según el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble número 50S-403155176 los propietarios son los señores ANTONY CRUZ USECHE y ALFONSO CRUZ RUIZ, razón por la cual se dirige la acción contra ellos, tal como lo ordena el artículo 375 del CGP.

### III. RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

**A LA PRIMERA:** En nombre de mis representados, como CURADOR AD LITEM, **ME Opongo a la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.**

La doctora **LUQUI YASMILE GONZALEZ REGALADO**, en calidad de apoderado judicial de la señora **CARMEN ESPITIA ACEVEDO**, en hechos que sustentan las pretensiones se compendian:

en el hecho primero de la demanda, afirma:

1. La señora Carmen Espitia Acevedo, desde el 2 de enero de 2006 adquirió la posesión del inmueble por venta que le hiciera la señora Lorena Cruz Tovar, según contrato que se adjunta y empezó a ejecutar actos de posesión del inmueble materia de esta demanda desde enero del año 2006, en forma en forma quieta, pacífica, publica e interrumpida, sin reconocer dominio ajeno.

Anexa en la subsanación de la demanda contrato de promesa de venta **CA- 13854179/81**.

Donde se esgrime que **CARMEN ESPITIA ACEVEDO**, suscribió contrato de promesa de compraventa con **LORENA CRUZ TOVAR**, que a la vez en la cláusula **DECIMA**, de contrato de promesa de venta anexado reza que la escritura de venta por el mencionado inmueble será otorgada por **ALFONSO CRUZ MONTAÑA**, a favor de **CARMEN ESPITIA ACEVEDO**, el (30) de noviembre de dos mil nueve (2009).

Un contrato de promesa de compraventa, es apenas el camino que se abre a la perfección de otro negocio entre las partes, no engendrará un justo título, en la medida en que las obligaciones que de él surgen son de hacer y, por tanto, no trasmite por sí mismo el dominio del bien prometido, lo que solo se logra, si de bienes sujetos a registro se trata, con la respectiva inscripción del acto que perfeccione el contrato que ha sido prometido, para el caso de los inmuebles, la escritura pública.

La diferencia principal entre una promesa y un contrato de compraventa es que la primera es un contrato preparatorio y la segunda un contrato definitivo.

**A LA SEGUNDA:** En nombre de mis representados, como CURADOR AD LITEM, **ME OPONGO** A que se abra folio de matrícula inmobiliaria al lote objeto de este proceso,

Dado que la asignación de un folio de matrícula va ligada a un título traslativo, declarativo, constitutivo o de pleno dominio, lo cual confiere al titular la potestad de disponer del bien. Toda vez que la existencia jurídica de un predio debe existir un título de pleno dominio.

La Oficina de Registros Públicos previa solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate, Art culo (Sic) 56. *Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio LEY 1579 DE 2012.*

**A LA TERCERA:** En nombre de mis representados, como CURADOR AD LITEM, ME OPONGO a esta pretensión: En caso de oposición de los demandados, sean condenados en costas.

Debo manifestar al despacho que con esta pretensión se está violando el principio del derecho de defensa que se centra en la posibilidad de que una persona dentro de un proceso pueda ser oída, controvertir las pruebas existentes e interponer los recursos de ley, el derecho de defensa es un derecho fundamental autónomo que este ligado al debido proceso, entre otros.

## **VI. EXCEPCIONES DE MERITO:**

1. Carencia de condición de poseedora al haber allegado contrato de promesa de venta.

La demandante pretende obtener sentencia a su favor de declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble citado en la pretensión primera; el inmueble ubicado en la carrera 81 H No. 73-95 sur de Bogotá, con un área de 60 metros cuadrados con folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número 50S-40315176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, supuestamente por haber ostentado la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el 02 de enero del año 2006, anexando contrato de promesa de venta.

Por regla general, la promesa de compraventa deriva en la mera tenencia porque en dicho contrato se está reconociendo la propiedad del promitente vendedor, en el entendido que las partes se obligan en un futuro a transferir el dominio, por lo tanto, el promitente comprador está reconociendo tácitamente que el dominio pertenece al promitente vendedor.

La posesión es la detentación material de la cosa (componente material u objetivo de la posesión), más el ánimo de señor y dueño (componente subjetivo de la posesión). La posesión que permite adquirir la propiedad de un inmueble por vía de la acción judicial declarativa de prescripción (adquisitiva del dominio o usucapión), puede ser con justo o sin

justo título. El justo título es aquel traslativo de dominio, y la promesa de compraventa no es justo título traslativo (como sí lo es, la escritura de compraventa, que es el contrato prometido).

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sobre el asunto ha dicho:

La entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión (SC5513 - 2021, diciembre 15, M.P.: González, H.; citando SC3642 - 2019, SC del 24 de junio de 1980).

Si los signatarios de la promesa de compraventa deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega adelantada de la posesión sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión (SC5513 - 2021, diciembre 15, M.P.: González, H.; citando SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; SC7004-2014; SC16993-2014 y SC10825-2016).

**2. Las excepciones que oficiosamente se prueben durante el trámite del proceso.**

Sírvase señor Juez conforme a lo dispuesto en el art. 282 del General del Proceso, en el evento de hallar probados los hechos que constituyen una excepción, reconocerla oficiosamente, en la sentencia.

**VII. MEDIOS DE PRUEBAS**

Solicito señor juez, se tengan como tales las documentales que obran en el expediente, y aquellas que en forma oficiosa decida decretar su Señoría.

**VIII. INTERROGATORIO DE PARTES**

Solicito respetuosamente señor Juez, sírvase rendir interrogatorio a la señora **CARMEN ESPITIA ACEVEDO**, en calidad de demandante.

**IX. ANEXOS**

1. Acta notificación como curador ad litem.

**X. NOTIFICACIONES:**

Al demandante y a su apoderado en las direcciones que aparecen en el libelo de la demanda.

Al demandado Antony Cruz Useche al correo electrónico [antony.cruzuseche@gmail.com](mailto:antony.cruzuseche@gmail.com)

El suscrito abogado recibo notificaciones en el correo electrónico: [jgcontadoresasesores@hotmail.com](mailto:jgcontadoresasesores@hotmail.com) o en la carrera 80 70 90 piso 2 Bogotá D.C.

Cordialmente, del señor Juez,



**JAVIER GASCA CLAROS**

Abogado

C.C. No. 12.233.192 de Pitalito (H).

T.P. No 362.135 del Consejo Superior de la Judicatura.

Tel. 3203414105.

**JAVIER GASCA CLAROS**  
**Abogado**