

**Proc. Pertenencia 2021 - 00212 - Contestación Demanda**

Monica Lee Leon &lt;monicalee.abogada@hotmail.com&gt;

Jue 31/03/2022 2:55 PM

Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. &lt;ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Señor

**JUEZ VEINTRÉS (23) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ****Atn. Dr. TIRSO PEÑA HERNANDEZ****E. S. D.**

**REF. PROCESO VERBAL POR PERTENENCIA POR  
PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO  
RAD.110013103-023-2021-00212-00  
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES DE  
MÉRITO**

**MÓNICA STELLA LEE LEÓN**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.436.903, portadora de la Tarjeta Profesional No.182.291 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de CURADORA AD LITEM del externo demandado dentro del proceso de la referencia, en virtud de la condición de las partes que ostentan dentro del proceso verbal de pertenencia objeto de las pretensiones, estando dentro de la oportunidad legal correspondiente, me permito contestar la demanda en los siguientes términos y bajo los argumentos y razones que se exponen en el memorial adjunto al presente mensaje.

Sin otro particular,

***MÓNICA LEE LEÓN****Abogada**Universidad Externado de Colombia**[monicalee.abogada@hotmail.com](mailto:monicalee.abogada@hotmail.com)**Contacto: 301 - 5716398*

La protección del medio ambiente es responsabilidad de todos, verifique antes de imprimir

Señor  
JUEZ VEINTRÉS (23) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Atn. Dr. TIRSO PEÑA HERNANDEZ  
E. S. D.

REF. PROCESO VERBAL POR PERTENENCIA POR  
PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE  
DOMINIO  
RAD. 110013103-023-2021-00212-00  
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y  
EXCEPCIONES DE MÉRITO

**MÓNICA STELLA LEE LEÓN**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.436.903, portadora de la Tarjeta Profesional No.182.291 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de CURADORA AD LITEM del externo demandado dentro del proceso de la referencia, en virtud de la condición de las partes que ostentan dentro del proceso verbal de pertenencia objeto de las pretensiones, estando dentro de la oportunidad legal correspondiente, me permito contestar la demanda en los siguientes términos y bajo los argumentos y razones que se exponen

#### I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

Con el ánimo de seguir la línea metodología planteada por el apoderado de la parte demandante, la presente contestación se hará en los mismos términos:

1. **AL HECHO N° 1:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe. No obstante, en el expediente digital cuyo acceso fue autorizado por el despacho en el acto de notificación reposa a folios 14 al 17 del cuaderno principal copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con Número de Matrícula 50C – 139680 que contiene en la Anotación N° 1 la compraventa del inmueble a favor de los señores José Rubén Galeano y Rubén Antonio Galeano Moreno por parte del señor José Díaz Rojas, el cual no puedo controvertir por no contar con elementos fácticos o probatorios que permitan desvirtuar la autenticidad del documento.
2. **AL HECHO N° 2:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe. No obstante, en el expediente digital cuyo acceso fue autorizado por el despacho reposa a folios 6 a 10 del cuaderno principal copia de la Escritura Pública 4870 de 1967 otorgada en la Notaria Segunda de Bogotá, que contiene la enajenación del derecho de dominio que corresponde a la mitad proindiviso del inmueble objeto del proceso, el cual no puedo controvertir por no

contar con elementos fácticos o probatorios que permitan desvirtuar la autenticidad del documento.

3. **AL HECHO Nº 3:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe. No obstante, en el expediente digital cuyo acceso fue autorizado por el despacho reposa a folios 6 a 10 del cuaderno principal copia de la Escritura Pública 4870 de 1967 otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Bogotá, que contiene la enajenación de los derechos herenciales, el cual no puedo controvertir por no contar con elementos fácticos o probatorios que permitan desvirtuar la autenticidad del documento.
4. **AL HECHO Nº 4:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe. No obstante, en el expediente digital cuyo acceso fue autorizado por el despacho en el acto de notificación reposa a folios 14 al 17 del cuaderno principal copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con Número de Matrícula 50C – 139680 que contiene en la Anotación Nº 4 la compraventa del inmueble a favor de los señores David Reyes Pita y Flor Marina Vargas de Reyes por parte de la señora Celia María Virguez de León, el cual no puedo controvertir por no contar con elementos fácticos o probatorios que permitan desvirtuar la autenticidad del documento.
5. **AL HECHO Nº 5:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe. No obstante, en el expediente digital cuyo acceso fue autorizado por el despacho en el acto de notificación reposa a folios 14 al 17 del cuaderno principal copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con Número de Matrícula 50C – 139680 que contiene en la Anotación Nº 4 la compraventa del inmueble a favor de los señores David Reyes Pita y Flor Marina Vargas de Reyes por parte de la señora Celia María Virguez de León enunciado por el extremo demandante, obran estipulaciones relacionadas con la venta de la totalidad del inmueble que se enuncia en este hecho de la demanda cuyo cumplimiento o incumplimiento me es imposible aceptar o negar dado que desconozco los hechos que contextualizan las condiciones bajo las cuales se efectuó dicha enajenación y los compromisos de los demandados a realizar las gestiones atinentes a adelantar el proceso sucesoral.

Lo que resulta cuestionable es que la vendedora, la señora Celia María Virguez enajenara la totalidad de un bien respecto del cual solo tiene el cincuenta por ciento (50%), haciendo uso de la figura de la venta de cosa ajena, y llama aún más la atención que dicha accedieran a la compra los ahora demandantes, sin llevar a cabo la debida diligencia y cuidado de evaluar la realidad jurídica del bien, consultando un certificado de tradición y libertad.

6. **AL HECHO Nº 6:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe. El externo demandante enuncia que mis representados no adelantaron los trámites sucesorales correspondientes, se trata de una afirmación conclusiva por cierto bastante subjetiva de la parte demandante que necesariamente deberá ser sometida a todo un análisis jurídico y probatorio por parte del Director del Proceso quien en ultimas es quien decide si realmente hubo o no sucesión.

7. **AL HECHO N° 7:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe. No obstante, en el expediente digital cuyo acceso fue autorizado por el despacho en el acto de notificación reposa a folios 14 al 17 del cuaderno principal copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con Número de Matrícula 50C – 139680 que contiene en la Anotación N° 4 la compraventa del inmueble a favor de los señores David Reyes Pita y Flor Marina Vargas de Reyes por parte de la señora Celia María Virguez de León enunciado por el extremo demandante, el cual, no puedo controvertir por no contar con elementos fácticos o probatorios que permitan desvirtuar la autenticidad del documento o demostrar que en la fecha en mención los demandantes entraron en posesión del inmueble.
8. **AL HECHO N° 8:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe. No obstante, en el expediente digital cuyo acceso fue autorizado por el despacho en el acto de notificación reposa a folios 14 al 17 del cuaderno principal copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con Número de Matrícula 50C – 139680 que contiene en la Anotación N° 7 y los folios 20 a 31 correspondientes a la Escritura 1885 de la Notaría Trece del Círculo de Bogotá, el cual no puedo controvertir por no contar con elementos fácticos o probatorios que permitan desvirtuar la autenticidad del documento.
9. **AL HECHO N° 9:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe. No obstante, en el expediente digital cuyo acceso fue autorizado por el despacho en el acto de notificación reposa a folios 20 a 31 correspondientes a la Escritura 1885 de la Notaría Trece del Círculo de Bogotá, el cual no puedo controvertir por no contar con elementos fácticos o probatorios que permitan desvirtuar la autenticidad del documento.
10. **AL HECHO N° 10:** No me consta, me atengo a lo que se pruebe. El extremo demandante denuncia que hacía el año 2021, al momento de llevar a cabo la venta del inmueble se percataron de la tradición incompleta del bien; sin embargo, durante aproximadamente cuarenta y siete (47) años, realizando mejoras, pago de impuestos y demás actos de señor y dueño no se percataron de dicha circunstancia, por consiguiente, me atengo a lo que el juez estime prudente tener por probado frente a este hecho.
11. **AL HECHO N° 11:** : No me consta, me atengo a lo que se pruebe. No obstante, en el expediente digital cuyo acceso fue autorizado por el despacho en el acto de notificación reposa a folios 14 al 17 del cuaderno principal copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con Número de Matrícula 50C – 139680 que contiene los linderos del inmueble objeto del presente proceso, el cual no puedo controvertir por no contar con elementos fácticos o probatorios que permitan desvirtuar la autenticidad del documento.
12. **AL HECHO N° 12:** No es un hecho. Se trata de una afirmación conclusiva por cierto bastante subjetiva y contradictoria de la parte demandante que necesariamente deberá ser sometida a todo un análisis jurídico y probatorio por parte del Director del Proceso quien en ultima es quien decide si realmente la venta por la cual adquieren los demandantes fue

respecto del cincuenta por ciento como lo afirma en el presente hecho o por la totalidad como lo menciona en el hecho N° 5 del libelo demandatorio.

13. **AL HECHO N° 13:** Más que un hecho es un requisito para impetrar la demanda de pertenencia.
14. **AL HECHO N° 14:** Más que un hecho es una solicitud expresa al Despacho.
15. **AL HECHO N° 15:** Más que un hecho es una solicitud expresa al Despacho.

## II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

En calidad de CURADORA AD LITEM le manifiesto al despacho que me atenderé a lo que resulte probado en el proceso.

## III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

En defensa de los derechos de mis representados y en ejercicio de las funciones y obligaciones que me corresponden como Curadora Ad Litem, me permito formular ante su Despacho las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO:

### 1. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA

De conformidad con las manifestaciones efectuadas por los demandantes por medio de su representante judicial, y analizadas las piezas documentales arrimadas con la demanda al expediente se observa que la demanda se encuentra dirigida erróneamente a mi representados cuando realmente, demanda debió ser impetrada en contra de la señora CELIA MARÍA VIRGUEZ DE LEÓN, quien enajenó el derecho de dominio a los demandantes bajo compraventa llevada a cabo el 20 de noviembre de 1974, mediante escritura pública N° 3283 de la Notaría Trece del Círculo de Bogotá, conforme Anotación N° 4 que consta en el Certificado de Tradición y Libertad adjunto con la demanda:

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-11-1974 Radicación:  
Doc: ESCRITURA 3283 del 29-10-1974 NOTARIA 13. de BOGOTA VALOR ACTO: \$60,000  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: VIRGUEZ DE LEON CELIA MARIA  
A: REYES PITA DAVID CC# 1123988 X  
A: VARGAS DE REYES FLOR MARINA X

Ahora bien, de acuerdo con lo manifestado por el apoderada de la parte activa se observa que conforme al hecho 5 señala que la venta llevada a cabo por la señora VIRGUEZ DE LEÓN fue por la totalidad del bien, aún cuando tanto en el certificado de tradición y libertad como en la escritura pública 4870 del 6 de diciembre de 1967, la venta recayó sobre la mitad del bien y derechos herenciales, situación que no podía ser ajena a los señores demandantes, toda vez que tal información reposa registrada en las Anotaciones 2 y 3 del mencionado certificado:

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-12-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4870 del 06-12-1967 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$15,500

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: GALEANO MORENO RUBEN ANTONIO

A: VIRGUEZ VIRGUEZ CECILIA MARIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-12-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4870 del 06-12-1967 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$15,500

ESPECIFICACION: : 610 DERECHOS SUCESORALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: GALEANO JOSE RUBEN

A: VIRGUEZ VIRGUEZ CELIA- MARIA

X

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

Siendo así las cosas, y en virtud que el historial del inmueble demuestra las tradiciones y demás actos jurídicos que sobre él han recaído se observa que la presente demanda carece de fundamentación en contra de mis representados; esto aunado al hecho que los actuales propietarios han debido dirigir sus pretensiones en contra de quien efectuó la venta, bajo el entendido que la misma debió llevarse a cabo respecto de un bien libre de gravámenes o afectaciones que impidieran la tradición respecto a su totalidad.

## 2. ABUSO DEL DERECHO A DEMANDAR

En el caso particular se puede observar que el extremo demandante abusa de su derecho a demandar pues pretende a partir de la prescripción adquisitiva, sea reconocido el derecho de dominio; sin embargo, debe acotarse que, tal como se mencionó en el numeral anterior, en palabras del apoderado de la parte demandante *"En la venta comprendía la totalidad del inmueble,..."*

De lo anterior se colige que los demandantes han abusando de su derecho a demandar al haber optado por demandar la declaración de pertenencia del cincuenta por ciento (50%) del bien y no el cumplimiento del contrato de compraventa, cuando de dicha enajenación se desprende que la vendedora hizo uso de la figura de venta de cosa ajena respecto de la mitad del bien que no le fue adjudicada, y que como es bien sabido, a pesar de ser una figura jurídica adoptada en el derecho civil nacional, la misma impone que si el vendedor no cumple con la

5

obligación de transferir el derecho, lo que generalmente pasa cuando se vende una cosa ajena, el comprador puede optar por la resolución del contrato y pedir indemnización por los perjuicios que esto le haya causado; lo que no ocurrió en el presente caso.

### 3. PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS

La Corte Constitucional ha establecido una línea jurisprudencial respecto del aforismo “*Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*”, a través de la cual sostiene que el juez no puede amparar situaciones donde la vulneración de los derechos fundamentales del actor se deriva de una actuación negligente, dolosa o de mala fe, pues cuando ello ocurre, es decir, que el particular o la autoridad pública pretende aprovecharse del propio error, dolo o culpa, se ha justificado la aplicación de este principio como una forma de impedir el acceso a ventajas indebidas o inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico, por modo que la persona está en la imposibilidad jurídica de obtener beneficios originados de su actuar doloso.

En este punto vale la pena reseñar que los demandantes pretenden obtener el reconocimiento del derecho de domino respecto de la mitad del bien so pretexto de la falta de sucesión de los herederos, que en su momento fueran los propietarios iniciales; sin embargo, hacen de lado que quien les transfirió la totalidad del derecho de dominio solamente tenía la titularidad del cincuenta por ciento del bien y los derechos herenciales del restante, frente a lo cual no manifestó argumento alguno, cuando tal hecho se encuentra determinado en la Escritura Pública N° 4870 de 1967.

Ahora bien, llama la atención el hecho conforme al cual, solo hasta el año 2021, según lo manifestado por el apoderado del extremo activo (Hecho 10), los actuales propietarios se percataron de haber adquirido la totalidad de un bien respecto del cual manifiestan ahora haber actuado con ánimo de señor y dueño, cuando realmente son propietarios de la mitad. No se encuentra razón alguna que después de 47 años, se pretenda adquirir el dominio de un bien sobre el cual no era posible acceder a tal derecho.

Por lo tanto, no se le puede premiar u obtener beneficios legales que le concede el marco jurídico para después legalizar su título con un simple proceso de pertenencia.

### 4. BUENA FE:

Mis representados, en su momento obraron de buena fe, por cuanto la compraventa llevada a cabo con la señora CELIA MARÍA VERGUEZ DE LEÓN en el año 1967 cumplió con todas las disposiciones y fue registrada en debida forma.

### 5. GENÉRICA o INNOMINADA:

Solicito al Despacho, declarar cualquier otra excepción que resulte probada en el curso del proceso frente a la demanda, que impida, modifique o extinga los supuestos derechos reclamados por los demandantes.

#### IV. PRUEBAS

Solicito se tengan como tales las documentales que obran en el expediente y aquellas que en forma oficiosa decida decretar el señor juez director del proceso

Sin embargo, me opongo al decreto y practica de todas y cada una de las pruebas que no sean documentales por ser totalmente, inconducentes, impertinentes, inútiles e innecesarias dado que pretenden justificar una acción declarativa de dominio siendo que el inmueble objeto del proceso fue adquirido mediante enajenación y a través de la misma entro en posesión de dicho predio y sobre los cuales nadie le está reclamando mejor derecho.

Las pruebas periciales son totalmente impertinentes porque se circunscriben a avaluar los inmuebles sobre los que versó la compraventa; sin embargo, el inmueble lo tiene en su posesión los demandantes, nadie se los está reclamando y las supuestas mejoras realizadas sobre el mismo han sido ejecutadas por voluntad propia, para su uso, goce y disfrute.

#### SOLICITADAS:

De manera respetuosa, me permito solicitar al Despacho sea decretada la siguiente prueba con el ánimo que sean tenidas en cuenta en el desarrollo del proceso:

- INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito señor Juez acceda a practicar interrogatorio de parte a los demandantes a mi solicitud, en virtud de cuestionario oral que formulare el día de la audiencia respectiva, ello con el fin de acreditar probatoriamente cual fue el motivo por el cual los demandantes iniciaron la posesión total del bien y demás hechos relacionados con las pretensiones.

#### V. RESPECTO DE LOS SEÑORES RUBEN ANTONIO GALEANO MORENO, FIDELIGNA MORENO VIUDA DE GALEANO Y DEMÁS HEREDEROS INDETERMINADOS

Debo manifestar al Juzgado que desconozco el paradero de mis representados, pese a haber indagado por su paradero y además haber realizado consulta en diversos buscadores en internet.

## VI. NOTIFICACIONES

La suscrita abogada y mis representados recibiremos notificaciones en la Secretaría del Despacho y en mi oficina de abogada en la Cra 55 C N° 161A - 21 Oficina 701, ubicada en la ciudad de Bogotá o al correo electrónico [monicalee.abogada@hotmail.com](mailto:monicalee.abogada@hotmail.com).

Del Señor Juez,



MÓNICA STELLA LEE LEÓN  
C.C. N° 52.436.903 de Bogotá  
T.P. N° 182.291 del C. S de la J.