

RV: CONTESTACION DEMANDA RECONVENCION

liliana olarte <saliolro@hotmail.com>

Lun 24/10/2022 9:01 AM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;alexanderlugoabogado@gmail.com

<alexanderlugoabogado@gmail.com>

Señor:

JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

REFERENCIA: No 2021-0514. PROCESO VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA-

DEMANDANTE. BETTY JOHANA GUZMAN FIERRO

DEMANDANDO. ARTURO QUEVEDO HERNANDEZ

ACTUACIÓN. CONTESTACION DEMANDA RECONVENCION- EXCEPCIONES

SANDRA LILIANA OLARTE ROMERO, abogada en ejercicio e identificada como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada judicial de **BETTY JOHANA GUZMÁN FIERRO**, mayor de edad y vecina de ciudad de Bogotá D.C., identificada 65.766.259 de Ibagué, me permito presentar CONTESTACION DEMANDA DE RECONVENCION en los siguientes términos, anexo documento.

Atentamente

SANDRA LILIANA OLARTE ROMERO

T.P No 127413

Señor:

JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

REFERENCIA: No 2021-0514. PROCESO VERBAL RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE COMPRAVENTA-
DEMANDANTE. BETTY JOHANA GUZMAN FIERRO
DEMANDANDO. ARTURO QUEVEDO HERNANDEZ

ACTUACIÓN. CONTESTACION DEMANDA RECONVENCIÓN- EXCEPCIONES

SANDRA LILIANA OLARTE ROMERO, abogada en ejercicio e identificada como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada judicial de **BETTY JOHANA GUZMÁN FIERRO**, mayor de edad y vecina de ciudad de Bogotá D.C., identificada 65.766.259 de Ibagué, me permito presentar CONTESTACION DEMANDA DE RECONVENCIÓN en los siguientes términos:

HECHOS

PRIMERO: No me consta. Que se pruebe.

SEGUNDO: No me consta, que se pruebe.

TERCERO: La señora **BETTY JOHANA GUZMÁN FIERRO** es poseedora regular como el demandante en demanda de contravención lo corrobora, lo que sufraga en contradicción al calificar a mi mandante como poseedora irregular, más aun contrario para su presunción, que haya nacido la promesa de venta, pues de este acto, se evidencia lo que constituye un tiempo cierto de habitación en el inmueble por parte de la demandada, quien a través del transcurrir del tiempo efectuó pagos en efectivo con ocasión a la negociación de venta que acordado por las partes demandante y demandado; dineros, que introduce una garantía de cumplimiento que otorga confianza a las partes que participan en el negocio.

Esa garantía se puede acrecentar cuando se incluyen arras y una cláusula penal, como es el caso en particular, pues con ello se incrementa el costo de incumplir, estimulado a las partes a cumplir pues la consecuencia de incumplir tiene un costo previamente pactado. Por ende, la señora **BETTY JOHANA GUZMÁN FIERRO**, pagaba de forma periódica las cuotas naciendo un negocio de cumplimiento con pacto de dinero.

Posesión, que se ha realizado desde hace 7 años aproximadamente con reconocimiento y autorización del señor **ARTURO QUEVEDO HERNANDEZ**, pues en el transcurso de este periodo, permitió que se realizaran obras, mejoras, y pago del mantenimiento del inmueble, inclusive a nivel del pago de impuesto predial.

CUARTO: Me atengo al documental probatorio.

QUINTO: No es cierto, la acción policiva aludida por el demandante relacionado con *“comportamientos contrarios y perturbatorios artículo 223 ley 1801 de 2016” se encuentra con sentencia ejecutoriada, sentencia de 2 instancia en la cual de manera definitiva señala*

claramente el Alcalde Municipal de Cachipay: *“Ahora bien, en el derecho civil colombiano para que pueda hablarse de posesión se requiere que hay corpus y animus y como consecuencia de estos dos elementos se desprende también de la necesidad de existir otros dos elementos: un poseedor capaz de tener animus y una cosa determinada singular o plural susceptible de ser poseída, Estos son los elementos propios de la posesión y son los que permiten su existencia; la falta de cualquiera de ellos impide el nacimiento de la posesión y el de su subsistencia, como se viene mencionando la señora Betty Johana Guzmán Fierro tiene la posesión del inmueble denominado Villa del Rosario.”* (RESALTADO FUERA DE TEXTO).

SEXTO: Es cierto, la acción policiva aludida por el demandante culminó con sentencia de segunda instancia, mediante la cual encuentra a la demandada en reconvención poseedora del bien inmueble objeto de la litis resaltando que no fue hallada como poseedora de mala fe, así como tampoco halló al señor **QUEVEDO HERNANDEZ** como legítimo poseedor del inmueble sencillamente porque el señor HERNANDEZ, tenía un negocio jurídico con la demandada en reconvención y recibía y se lucraba del dinero que ella le daba, permitiendo durante 7 años no solo lucrarse del dinero recibido sino observando como la señora **GUZMÁN FIERRO** realizaba mejoras a la vivienda que hoy se encuentra construida en el bien inmueble convencida ella de la legitimidad que tenía sobre el inmueble pues bajo el principio de la buena fe realizó inversiones cuantiosas, gastando dineros con el mayor esfuerzo, pidiendo prestado a terceros para arreglar la vivienda cuyo resultado es que la vivienda actual vale el doble justamente por los arreglos mencionados.

SEPTIMO: Me atengo al documental probatorio.

OCTAVO: Parcialmente cierto, por cuanto la resolución No 259 del 19 de noviembre de 2021, resolvió revocar el fallo de primera instancia con fundamento en la parte motiva, es decir argumentando: *“...como se viene mencionando la señora Betty Johana Guzmán Fierro tiene la posesión del inmueble denominado Villa del Rosario.”* (RESALTADO FUERA DE TEXTO).

Así mismo dicha resolución señala claramente que *“no accede a las pretensiones de la parte querellante.”*

NOVENO: No es cierto, pues con ocasión al negocio jurídico que celebró la demandada en reconvención con el demandante es claro que la señora **GUZMÁN FIERRO** tenía toda libertad para disponer del bien inmueble pues, el 15 de enero de 2015, el señor **ARTURO QUEVEDO HERNANDEZ** celebró de manera consensual y verbal con la señora **BETTY JOHANA GUZMÁN FIERRO** contrato de compraventa cuyo objeto consistió: *“EL señor ARTURO QUEVEDO HERNANDEZ se obliga a vender a la señora BETTY JOHANA GUZMÁN FIERRO una casa ubicada en el predio Villa del Rosario Vereda Peña Negra del municipio de Cachipay, con matrícula inmobiliaria No 156-60697, ficha catastral No 000000100298000, y cuyos linderos especiales: Por el frente en extensión de doce metros (12) linda con la carretera que de Cachipay conduce a Peña Negra, por el segundo costado en extensión de treinta (30) metros linda con predio de Belen Galindo, por el tercer costado en extensión de doce metros (12) linda con predio de mayor extensión de los vendedores y por el ultimo costado en extensión de treinta metros (30) linda también con predio de mayor extensión de los vendedores y encierra, linderos que se encuentran en la Escritura Pública No 3097 del 29 de 12 de 2003 otorgada en la Notaría NOTARIA SEGUNDA de FACATATIVA y la señora BETTY JOHANA GUZMÁN FIERRO se comprometió a pagar el precio del bien inmueble, es*

decir la suma de \$ 50.000.000. El lugar de la negociación se surtió en la calle 25 F No 85 b-35 en Modelia Bogotá. (...)"

Asu vez pactaron las partes de mutuo acuerdo que, a la celebración del contrato verbal, la demandante dispusiera del bien inmueble otorgándole toda facultad para venderlo, enajenarlo, hipotecarlo, arrendarlo, etc, haciendo entrega de las llaves de la casa objeto de la negociación. Disposición.

DECIMO: No me consta. Que se pruebe

PRETENSIONES

Frente a las pretensiones propuestas en la demanda me opongo y rechazo todas y cada una de las consignadas en el escrito de demanda, por no encontrar respaldo en la realidad de los hechos, por resultar legalmente infundadas, de imposible cumplimiento y el actuar de mala fe, por cuanto existiendo un negocio jurídico celebrado entre el demandante en reconvención con el cual se lucrò y recibió dinero, permitiendo que la demandada en reconvención dispusiera del inmueble, autorizando durante 7 años sin incoar actuación jurídica que negara el derecho adquirido por la señor GUZMÁN FIERRO, consintiendo que ella realizara las inversiones y remodelación al bien inmueble, causando su valorización en gran escala.

Con el fallo de segunda instancia, se establece claramente que la señora BETTY JOHANA GUZMÁN FIERRO es poseedora de buena fe pues nada se dice que sea lo contrario, es decir que una vez verificado por la autoridad competente que durante ese tiempo la señora fue poseedora nada se probó por parte del señor QUEVEDO HERNANDEZ que el ejerció la posesión como tampoco existió prueba alguna que indicara alguna acción judicial que permitiera dilucidar que ella fuera poseedora de mala fe o que se estuviese limitando en su derecho al demandante sobre el bien inmueble.

Es de advertir que concordante con lo indicado en el libro XXX título VII, relativo a la posesión, encontramos en el Código Civil colombiano las disposiciones relativas a la posesión y sus diferentes calidades, en especial el texto del artículo 769, según el cual: "La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. **En todos los otros, la mala fe deberá probarse**".

La mencionada disposición hace alusión a la presunción que en materia posesoria constituye la regla general, esto es, que quien posee un determinado bien lo posee de buena fe, vale decir con la convicción de no estar lesionando derecho ajeno, presunción que en materia subjetiva es razonable, como quiera que cuando se trata de examinar el estado psicológico, la convicción íntima de una persona, su conciencia o su convencimiento mal podríamos partir de una presunción de mala fe, como quiera que lo propio, lo natural del ser humano es la buena fe.

Así mismo el Código de Comercio colombiano, artículo 835: "que establece la presunción de buena fe en los siguientes términos: **"Se presumirá la buena fe, aún la exenta de culpa. Quien alegue la mala fe o la culpa de una persona, o afirme que ésta conoció o debió conocer determinado hecho, deberá probarlo"** (subrayado fuera de texto).

EXCEPCIONES DE FONDO

Temeridad o Mala Fe.

Es temeraria y mala fe la conducta que ha desplegado el demandante en reconvencción, pues conoció y permitió que la demandada dispusiera del bien inmueble objeto de la litis, realizara el mantenimiento de la vivienda, realizara mejoras durante 7 años aproximadamente, inclusive permitiera que lo pudiera arrendar a tercero, y realizara los pagos no solo de servicios como de impuesto de la vivienda, así como recibir dineros como parte de pago del inmueble con ocasión al contrato verbal celebrado, actuaciones que permitió se realizaran sin impedimentos tales como acciones judiciales y ahora pretende solicitar la restitución del bien inmueble sin el reconocimiento de los dineros que la demandada de buena fe hizo, así como la inversión efectuada a la vivienda, gastos e inversiones hechos con un gran sacrificio para conseguir el dinero y poder mantener la vivienda y realizar las mejora que hizo.

Advirtiendo, que con el acto administrativo resolución No 259 del 19 de noviembre de 2021 proferida por el Alcalde Municipal de Cachipay, una vez realiza la valoración documental, testimonial e inspección judicial resolvió en segunda instancia que la señora **Betty Johana Guzmán Fierro** tiene la posesión del inmueble denominado Villa del Rosario. Y resolviendo no acceder a las pretensiones del señor **QUEVEDO HERNANDEZ**.

La demandada, es poseedora de buena fe pues ingresó al inmueble, mediante entrega que el mismo demandante hizo de manera voluntaria, sin objeciones, así mismo efectuó entrega de las llaves del inmueble.

De esta manera la señora **BETTY JOHANA GUZMÁN FIERRO**, motivada por la autorización otorgada por el demandante de disponer el bien inmueble realizó las siguientes mejoras útiles, efectuadas antes de la contestación de la demanda de reconvencción:

Valor Pactado	\$ 50.000.000
Abono cuota Inicial 20 % febrero	\$ 10.000.000
Saldo Deuda	\$ 40.000.000
Interes Mensual Pactado 1%	\$ 400.000
Total Intereses Pagados	\$ 26.000.000
Total Materiales e Insumos	\$ 123.100.000
Total Pagos Blanca Mendez	\$ 16.750.000
Total Pagos Impuestos	\$ 384.050
Total Pagos Servicios	\$ 1.955.000
Total Invertido	\$ 178.189.050

Pagos a Impuestos de la Casa			
Año	No. Meses	Vr Pago	Total Pagado
2015	12	\$ 41.000	\$ 41.000
2016	12	\$ 42.000	\$ 42.000
2017	12	\$ 43.000	\$ 43.000
2018	12	\$ 79.500	\$ 79.500
2019	12	\$ 70.300	\$ 70.300
2020	12	\$ 59.000	\$ 59.000
2021	12	\$ 49.250	\$ 49.250
Total Pagado			\$ 384.050

Pagos Servicios Publicos de la Casa			
Año	No. Meses	Vr Pago	Total Pagado
2015	11	\$ 22.000	\$ 242.000
2016	12	\$ 24.000	\$ 288.000
2017	12	\$ 26.000	\$ 312.000
2018	12	\$ 27.000	\$ 324.000
2019	12	\$ 28.000	\$ 336.000
2020	12	\$ 30.000	\$ 360.000
2021	3	\$ 31.000	\$ 93.000
Total Pagado			\$ 1.955.000

Intereses Pagados a Arturo Quevedo			
Año	No. Meses	Vr x Mes	Total Pagado
2015	11	\$ 400.000	\$ 4.400.000
2016	12	\$ 400.000	\$ 4.800.000
2017	12	\$ 400.000	\$ 4.800.000
2018	12	\$ 400.000	\$ 4.800.000
2019	12	\$ 400.000	\$ 4.800.000
2020	6	\$ 400.000	\$ 2.400.000
Total Pagado Intereses			\$ 26.000.000

Pagos a Blanca Mendez x Cuidado de la Casa			
Año	No. Meses	Vr Pago	Total Pagado
2015	11	\$ 200.000	\$ 2.200.000
2016	12	\$ 200.000	\$ 2.400.000
2017	12	\$ 200.000	\$ 2.400.000
2018	12	\$ 250.000	\$ 3.000.000
2019	12	\$ 250.000	\$ 3.000.000
2020	12	\$ 250.000	\$ 3.000.000
2021	3	\$ 250.000	\$ 750.000
Total Pagado			\$ 16.750.000

Materiales e Insumos Obra inmueble Cachipay		
FECHA	MONTO	Concepto
2018-08-30	\$ 5.800.000	Ornamentacion Porton y Puertas
2018-10-16	\$ 2.800.000	Materiales Electricos
2018-11-04	\$ 2.500.000	Pinturas y Perfilera
2018-11-13	\$ 1.200.000	Lamparas y otros materiles
2018-12-16	\$ 35.000.000	Electrico y Maestro
2018-12-24	\$ 15.000.000	Arquitecto
2018-12-16	\$ 48.000.000	Ferreteria, Homecenter
2018-12-16	\$ 4.200.000	Pisos y enchapes
2019-01-02	\$ 3.800.000	Maya encerramiento lote
2018-12-16	\$ 4.800.000	Ventaneria
TOTAL	\$ 123.100.000	

Solicitud reconocimiento art 965 y 966 C.C

En merito de las mejoras útiles, expensas necesarias invertidas por la demandada en reconvencción, se pide al Juez, sean reconocidas los gastos en que incurrió mi mandante en calidad de poseedora de buena fe y consecuentemente se aplique el art 970 del C.C, es decir “ Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción”.

PRUEBAS

Solicito sean tenidas en cuenta las que se aportan:

1. Documentales relacionados en la demanda No 2021-0514. PROCESO VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA y:

- Copia requerimientos Centro Conciliación.
- Certificado de tradición de bien inmueble.
- Contrato Arrendamiento vivienda Cachipay.
- Contrato Prestación de Servicios Arq. Jair Jimenez.
- Pruebas Compras Ferretería.
- Copia de Pagos recibos públicos e impuestos prediales Cachipay.
- Declaración Juramentada de la señora MENDEZ DE GRIMALDO BLANCA MYRIAM
- Soporte pago señora MENDEZ DE GRIMALDO BLANCA MYRIAM.
- Soporte pago maestros.
- Pagaré pago Yormary Yaneth Ruiz Rodríguez
- Declaración extrajudicial de **JULIETH ANDREA TORRES**
- Acta de fracasada conciliación prejudicial.
- Querella de perturbación a la posesión.
- Recurso de apelación Perturbación a la posesión del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No 156-60697.

2. TESTIMONIALES: Para que bajo la gravedad de juramento declaren sobre los hechos de la presente demanda y respondan el interrogatorio que en su debida oportunidad formular, los testimonios serán notificado en la misma dirección de la suscrita:

- a. La señora **YORMARY YANETH RUIZ RODRÍGUEZ** identificada con cedula de ciudadanía No 35,513.555 Bogotá, rendirá testimonio respecto del hecho 6 Y 7.
- b. La señora **JULIETH ANDREA TORRES** identificada con cedula de ciudadanía No 1.1014179162, rendirá testimonio respecto del hecho 7.
- c. La señora **MENDEZ DE GRIMALDO BLANCA MYRIAM** quien rendirá testimonio de los hechos de la demanda.
- d. El señor **DIEGO ENRIQUE GRIMALDO MENDEZ** quien rendirá testimonio del hecho décimo cuarto de la demanda.
- e. Arquitecto **JAIR JIMENEZ** quien rendirá testimonio de los hechos de la demanda.

3. Interrogatorio de parte

Señor Juez, solicito que decrete y practique en la hora y fecha que tenga Usted a bien señalar, el interrogatorio que será formulado oralmente el día de la diligencia al demandado **ARTURO QUEVEDO HERNANDEZ**.

4. inspección ocular al inmueble.

NOTIFICACIONES

La parte demandada en reconvención, recibirá notificación en la carrera 13 No 93-35 of. 660 -Bogotá. johanaguzman95@hotmail.com

La parte demandante en reconvención recibirá notificación en la Calle 25F No 85B-35 Bogotá, correo electrónico: arturoquevedoh132@hotmail.com.

La suscrita, en calidad de Abogada del proceso, recibirá notificaciones en la Avenida 15 No 112-03 Interior 1 oficina 6- Santa Bárbara -Bogotá. Correo electrónico: saliolro@hotmail.com.

Atentamente,



SANDRA LILIANA OLARTE ROMERO

CC. 40.043.714 de Tunja

T.P. 127413 C.S. de la J.