

Doctor:

Libardo Bahamón Lugo

Juez Promiscuo Municipal de San Francisco

E.S.D.

Proceso : Pertenencia 2019-00143

Demandante : José Orlando Gómez y otros

Demandados : Aura Ligia Fierro Rocha y personas indeterminadas

Ref.: Contestación demanda

Jonathan Rachid Verano Rojas, identificado como aparece al pie de mi forma, domiciliado en la ciudad de Bogotá, en mi calidad de curador *ad litem* de las personas indeterminadas, estando dentro del término de ley, procedo a presentar la contestación de la demanda y los medios exceptivos de mérito, de acuerdo a las siguientes manifestaciones:

Al hecho 1: Se niega, toda vez que la promesa de venta allegada con la demanda trata de un predio de mayor extensión denominado "EL NARANJAL" y no VILLA LIGIA, de cuyo contenido no se evidencia número de folio de matrícula inmobiliaria ni cédula catastral, como trata de confundir el apoderado de los demandantes.

Al hecho 2: Se niega, ya que nunca han poseído el predio de propiedad de la demandada Aura Ligia, pues de su propio acervo probatorio se concluye fácilmente que negociaron un predio denominado "EL NARANJAL" sin descripción alguna, y que no puede endilgarse de propiedad de la demandada.

Incluso, este hecho es tan imaginario, que omiten los demandantes el hecho de que la promesa de venta y la supuesta entrega del inmueble datan del mes de mayo de 1999, pero la demandada sólo compró el inmueble pretendido en usucapión hasta el año 2003, entonces, ¿cómo pudo prometer en venta algo que todavía no era de su propiedad?

Al hecho 3: Se niega, primero porque como ya se dijo antes, el predio objeto de promesa de venta y el predio objeto de usucapión son totalmente diferentes. Y segundo y más grave aún, es que la promesa de venta expresa un negocio por "un cuarto" (1/4) de fanegada, es decir, 1.600 metros aproximadamente, el escrito aportado a folio 14 la demandada detalló un

predio dado a los demandados de aproximadamente 240 metros, el impuesto predial de las mejoras describe un área de 31 metros cuadrados, pero de manera extraña los accionantes pretenden adquirir un lote de 678.33 metros, un área totalmente diferente al negociado con la demandante.

Al hecho 4: Se admite parcialmente, en cuanto la demandada si se comunicó con la secretaría de planeación de San Francisco en el año 2005, pero se niega lo demás, porque no son hechos, son meras afirmaciones que el apoderado hace acerca de los supuestos sentimientos y actitudes de la demandada que no tienen cabida en un asunto estrictamente jurídico y que sólo sirven para distraer la atención del señor Juez.

Al hecho 5: Se niega, pues los linderos allí descritos, hacen parte del predio de mayor extensión denominado EL NARANJAL y que se reservó el vendedor de dicha escritura, el señor EDILBERTO GUERRERO.

Tan falso es este hecho, en la misma descripción de los supuestos linderos, deja ver al finalizar que ese predio colinda con el “predio vendido a Aura Ligia”, es decir, con la demandada, lo que hace más evidente que los demandantes desconocen realmente el inmueble pretendido en pertenencia.

Al hecho 6: No me consta, dado que, el bien de mayor extensión no es VIILA LIGIA, sino EL NARANJAL, por lo que este dictamen de anda sirve en este asunto, pues está basado en una falsa apreciación sobre el inmueble materia de pertenencia.

Al hecho 7: No me consta, dado que, el bien de mayor extensión no es VIILA LIGIA, sino EL NARANJAL, por lo que este dictamen de anda sirve en este asunto, pues está basado en una falsa apreciación sobre el inmueble materia de pertenencia.

Al hecho 8: No me consta, dado que, el bien de mayor extensión no es VIILA LIGIA, sino EL NARANJAL, por lo que este dictamen de anda sirve en este asunto, pues está basado en una falsa apreciación sobre el inmueble materia de pertenencia.

Al hecho 9: No me consta que exista algún predio denominado LA MARIA, pues no existe prueba alguna de esta afirmación.

Igualmente se niega la afirmación respecto al área pretendida en pertenencia, ya que la promesa de venta expresa un negocio por "un cuarto" (1/4) de fanegada, es decir, 1.600 metros aproximadamente, el escrito aportado a folio 14 la demandada detalló un predio dado a los demandados de aproximadamente 240 metros, el impuesto predial de las mejoras describe un área de 31 metros cuadrados, pero de manera extraña los accionantes pretenden adquirir un lote de 678.33 metros, un área totalmente diferente al negociado con la demandante.

Al hecho 10: Se niega, porque no es un hecho, es meramente una afirmación que realizan los demandantes sobre un predio que nada tiene que ver con el objeto de la promesa de venta, pues reitérese que los demandantes supuestamente adquirieron en promesa de venta una fracción de terreno de un predio de mayor extensión denominado EL NARANJAL, que nada tiene que ver ni guarda concordancia con el predio VILLA LIGIA, propiedad de la demandada.

Al hecho 11: No me consta, toda vez que como ya se ha dicho no hay concordancia del predio prometido en venta y el supuestamente solicitado en pertenencia.

Al hecho 12: No me consta, que los demandantes ejerzan actos de señorío, pues los mismos no se acreditan con solo afirmaciones, sino con pruebas que en el expediente brillan por su ausencia.

Tampoco me consta, que ejerzan esa presunta posesión sobre el inmueble aquí debatido, pues itérese, los demandados están confundidos de predios de mayor extensión, y sobre el cual pretenden ganar una fracción de tierra.

Al hecho 13: No me consta, pues no basta sólo con afirmar que ha hecho ciertos actos de señorío, sino que es necesario probarlo. Pero nada prueba acerca de cultivos, pago de servicios públicos, etc.

Incluso, el pago de impuestos es precisamente de mejoras, pero no de terrenos, ni de predios que tengan relación con la propiedad de la demandada.

Al hecho 14: No me consta que exista alguna casa habitable según afirman los demandantes, pues nada se prueba con la demanda propuesta por estos.

Al hecho 15: Se niega, pues nadie puede ser reconocido como poseedor o dueño de un predio que jamás ha adquirido, comprado o ingreso a él de manera pacífica. Pues el apoderado de la parte demandante trata de engañar al fallador de esta instancia, al pretender en usucapión un inmueble perteneciente a VILLA LIGIA, cuando en realidad los accionantes presuntamente compraron una fracción de tierra dentro de EL NARANJAL.

Al hecho 16: No me consta ni se prueba sumariamente que el predio pretendido, además que no es el mismo prometido en venta, tenga vocación agrícola.

Al hecho 17: Se niega, pues es un intento fraudulento de engañar a los participantes de esta acción, ya que la cédula catastral mencionada en este hecho hace parte o se desprende del predio EL NARANJAL, tal y como se observa en la escritura pública 204 del 12 de junio de 2003 anexa con la demanda.

Al hecho 18: No me consta, pues a pesar de que existe escritura pública 204 del 12 de junio de 2003, donde se asemeja parcialmente la cédula catastral, lo cierto es que los demandantes jamás aportaron certificado o prueba que acreditara tal información.

Al hecho 19: Se niega, puesto que es una afirmación tramposa y alejada de toda realidad, ya que en dicha escritura pública (anexa a la demanda) se celebró un negocio de compraventa entre la demandada y el ciudadano Aristóbulo Bernal Ortiz.

Al hecho 20: Se niega, por cuanto no es un hecho, sino una pretensión que no debe ser tenida en cuenta en este acápite de la demanda, según lo ordena el artículo 82 del Código General del Proceso.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones invocadas por la parte demandante, por faltar a la verdad y por carecer de todo sustento normativo y probatorio, oposición que sustento con las siguientes excepciones de mérito.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

1. Falta de identidad del predio pretendido en usucapión

Bien es sabido que uno de los requisitos para adquirir por prescripción el dominio de los inmuebles, es la identificación cristalina de lo que se pretende, sin que exista duda alguna de ello.

Este no es el caso de los demandantes, pues pretenden adquirir por pertenencia un predio con un área de 678.33 metros, pero esta medición esta muy alejada del "cuarto de una fanegada" que se les prometió en venta el 23 de mayo de 1999, es decir 1.600 metros. (fl. 12)

Incluso, la demandada en escrito del 2005 (fl. 14) dirigido a la secretaría de planeación de la época, solicitó una escrituración de un lote de apenas 240 metros², a favor de la demandante Ana Carmenza Rodríguez León.

Por otro lado, los demandantes allegan una promesa de venta, de la cual presuntamente adquirieron la posesión de terreno de uno de mayor extensión denominado **EL NARANJAL**, como se desprende de su lectura. Pero misteriosamente, en el cuerpo de la demanda hacen referencia a un predio matriz llamado **VILLA LIGIA**, el primero de propiedad de Edilberto Guerrero y el segundo, de propiedad de la demandada, que nada tiene que ver con el negociado por los accionantes en el año 1999.

Adviértase que, la promesa de venta fue suscrita el 23 de mayo de 1999, pero la demandada sólo hasta el año 2003 adquirió la propiedad de VILLA LIGIA, por lo que resulta imposible para cualquier razonamiento sano y normal, que la demandada haya prometido en venta el predio identificado con matrícula inmobiliaria 156-99253.

Incluso, de existir en gracia de discusión similitud en el predio de mayor extensión, lo cierto es que tampoco podría prosperar esta acción de pertenencia, pues examínese la promesa de venta y de ella nada se puede extraer para identificar el predio matriz, ni su folio de matrícula inmobiliaria, ni su cédula catastral o al menos los linderos que se prometieron en venta, pero de manera extraña y perturbadora el apoderado de los demandantes y el supuesto perito, si pudieron identificar (adivinar), cuales eran los linderos y área de un predio que nunca fue identificado por los demandantes.

En relación con la identificación de los inmuebles pedidos en acciones como la propuesta, ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“En síntesis, pues, no solo no coincide el lindero oriental anotado en la demanda, con el verificado por el juez en la inspección respectiva y por los peritos en su dictamen, sino que, además, las dimensiones y medidas calculados por estos, son muy distintas a las anotadas en la demanda, inconsistencias todas estas que desembocan en que no está suficientemente especificada la heredad reclamada por los demandantes, ni, por consiguiente, la posesión por ellos alegada, puesto que, como lo tiene dicho la Corte, “para poder afirmar que alguien posee un bien determinado, que tiene la tenencia de él con ánimo de señor y dueño, precisa saber de qué bien se trata...”

No se diga, como equivocadamente lo afirma el ad-quem, que deficiencias de esa estirpe atañen con la aptitud formal de la demanda, porque ésta, desde tal perspectiva, reúne las exigencias previstas en la ley procesal (artículo 76 del C. de P.C.), en cuanto que en ella se reseñaron unos linderos del inmueble con miras a especificarlo, descripción con la cual se cumplió el requerimiento normativo de esa índole (estrictamente formal). No, lo que en verdad acontece es que los demandantes no lograron demostrar que el predio que dicen poseer, es el mismo al que se refiere la demanda o, lo que es lo mismo, no pudieron determinar el inmueble que poseen, siendo esta una de las condiciones legales de la posesión; por supuesto que retomando la definición del artículo 762 del Código Civil, se tiene que "la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño". La alocución "determinada" es el participio pasivo del verbo "determinar" que, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, significa: "Fijar los términos de una cosa/ 2. Distinguir, discernir..."

Subsecuentemente, el inmueble que afirman poseer los demandantes con miras a adquirirlo por prescripción debe estar plenamente identificado, es decir deben estar suficientemente establecidos los límites que permitan distinguirlo de los demás, cometido que no cumplieron los demandantes.

No le era dable al sentenciador ajustar a su antojo en la parte resolutive de la sentencia la extensión del lote, para hacerla concordar con las medidas anotadas en la demanda, so pretexto de conceder la usucapión únicamente hasta lo pedido, pues en tal caso habría que preguntarse a cual extremo de cada lindero debía aplicársele la reducción de la extensión y cómo sumarle el faltante al lindero oriental..." (Sala de Casación Civil, sentencia del 4 de abril de 2000, Magistrado Ponente: Jorge Antonio Castillo Rugeles, expediente No. 5311).

Entonces su señoría, solicito respetuosamente no acoger las pretensiones de la demanda, pues de hacerlo se estaría admitiendo que nuestro ordenamiento jurídico permite adular el derecho de dominio a partir de ambigüedades e incertidumbres como las que plantea la parte demandante.

2. No acredita la existencia de la posesión

Entiéndase que, la posesión es uno de los requisitos más importantes para sacar adelante la acción de pertenencia, ya que es con este presupuesto que se logra acreditar las actuaciones de señorío y diferenciarse de un simple tenedor, pues son los actos físicos, pacíficos y públicos (corpus), los que demuestran la aprehensión material del bien a usucapir, mientras que la intención, la voluntad y la creencia propia de verse como dueño del bien (animus), hacen parte de los requisitos subjetivos e intrínsecos de la persona que no sólo actúa como señor y dueño sino que está convencido de serlo.

Pues bien, en el caso materia de estudio, se puede apreciar que los demandantes no están ni cerca de cumplir con tales elementos de la posesión, en razón a que no acreditan mínimamente las acciones de señorío, no sólo porque presumiéndose dueños no saben ni siquiera la identificación de su predio, como se argumentó en párrafos anteriores; sino que afirmar que pagan el impuesto predial es una estrategia confusa que usa el apoderado de los demandantes, pues existe una gran diferencia entre pagar predial sobre una mejora de 31 m² que es realmente lo que pueden tener los demandantes y que no es susceptible de usucapión, a pagar el predial de un bien raíz que es sujeto a registro y de adquirir por pertenencia, actividades que no acreditan los presuntos poseedores.

También brilla por su ausencia el pago de servicios públicos o las actividades de explotación agrícola como lo indicó la parte demandante cuando afirmó tener cultivos transitorios en el predio.

Incluso, el certificado de la Secretaría d Hacienda obrante a folio 30 del expediente, demuestra sin reparo alguno que el predio de la demandada se encuentra en mora, entonces señor juez, ¿qué persona que aduce ser propietario de un predio no paga sus propios impuestos?, la respuesta es sencilla, una persona que no demuestra ni se siente propietaria realmente, como es el caso de los demandantes.

Adicionalmente, a folio 31, se observa una comunicación de la administración municipal de San Francisco, dirigida al señor José Orlando Gómez, donde se

advierte el NO pago oportuno del impuesto predial de las mejoras, un hecho más que prueba la decidía y el desinterés de los demandantes de querer actuar como verdaderos dueños, como mal pretenden engañar a su señoría en esta actuación.

Pero lo que más cimienta la falsedad de los demandantes, es que, en ese mismo documento, el demandante José Orlando Gómez tiene como dirección de notificación la calle 46 # 13-57 barrió Chapinero, de la ciudad de **BOGOTÁ**, es decir que, NO vive en el predio de San Francisco como erróneamente lo afirma en la demanda.

Así las cosas su señoría, realmente sólo queda solicitar la negación de las pretensiones de los demandantes, pues fallar de otro modo con la carencia de pruebas y de coherencia fáctica tan evidente en el presente asunto, violentaría gravemente la institución del derecho de dominio, y se estaría dando valor probatorio a documentos ambiguos y pruebas que poco o nada pueden soportar los hechos de la demanda.

P R U E B A S:

Para demostrar los fundamentos fácticos que se han relacionado con anterioridad, me permito solicitar se sirva decretar, practicar y tener como tales los siguientes medios probatorios:

DOCUMENTALES:

Los arrimados por los demandantes en su escrito genitor.

INTERROGATORIO:

Solicito citar y hacer comparecer a la señora Ana Carmenza Rodríguez León y a José Orlando Gómez, para que absuelvan al interrogatorio de parte que personalmente le formularé.

TESTIMONIOS:

Sírvase su señoría darme la oportunidad para interrogar a los testimonios solicitados por la parte demandante.

NOTIFICACIONES:



VERCO ABOGADOS S.A.S.
Negocios y Asesoría Jurídica

Recibiré notificaciones en el correo electrónico vercoabogados@gmail.com, o en la dirección Av. Jiménez # 8A -77 de Bogotá.

Atentamente,

Jonathan Rachid Verano Rojas

C.C. 1.010.196.478 de Bogotá D.C.

T.P. 237686 del Consejo Superior de la Judicatura.

Correo electrónico: vercoabogados@gmail.com

Contestación demanda Pertenencia 2019-143

VERCO ABOGADOS <vercoabogados@gmail.com>

Jue 04/03/2021 16:53

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - San Francisco <jpmsanfranciscosales@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (406 KB)

Contestación demanda.pdf; posesión.pdf;

Buenas tardes, con la presente remito en archivo adjunto contestación demanda y acta de posesión diligenciada.

Por favor dar acuse de recibo.

Cordialmente,

Jonathan Rachid Verano Rojas
Director Jurídico-Verco Abogados
vercoabogados@gmail.com
Celular: 3223722129
Av. Jiménez # 8 A - 77, Oficina 606
Bogotá, Colombia

Recibi 6 Folios