

105

JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA
Abogado – Especializado
UNIVERSIDAD LIBRE.

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO CUNDINAMARCA.
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA No. 2020-101.

DEMANDANTE: TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ.

DEMANDADOS: ANA VEGA ROCHA Y ANAIS VEGA

JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado civilmente con la C. C. No. 19.235.247 de Bogotá, y tarjeta profesional No. 63414 del C.S. de la Jud., E Mail: alfonso-vivas@hotmail.com, dirección Profesional: Calle 19 No. 4-20 Of. 304 de Bogotá, actuando en calidad de apoderado judicial del señor **LUIS DANIEL PEÑA**, mayor de edad, domiciliado en San francisco de Sales (Cundinamarca), identificado con la C.C. No. 17'108.007 de Bogotá, sin E-mail conocido, representado por la señora, **STELLA GOMEZ VERA**, de acuerdo con el poder general conferido por escritura pública No. 120 del 3 de abril de 2017, de la Notaria Única de la Vega Cundinamarca, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la C.C. No. 28'864.987 de Ortega (Tol), por medio del presente me permito manifestar al señor Juez, que dentro del término legal, **DESCORRO EL TRASLADO DE LA DEMANDA** de la referencia, en calidad de persona indeterminada con derecho a la oposición en los siguientes términos:

INTERES DE MI PODERDANTE PARA LA VINCULACION AL PROCESO.

Mi poderdante señor **LUIS DANIEL PEÑA**, representado legalmente por su apoderada general, la doctora **STELLA GOMEZ VERA** de condiciones civiles ya anotadas, actúa como persona indeterminada, pero con intereses jurídicos en la causa.

El señor **LUIS DANIEL PEÑA**, desde que adquirió el bien siempre ha sido el poseedor del bien que se pretende usucapir, incluso después de la venta que le hiciera en confianza al señor **ELIBARDO GOMEZ**, por cuanto en cabeza de este último señor estuvo la titularidad de los predios, más no la posesión de los mismos.

De la posesión real de los bienes que se pretenden usucapir, tenía plena conocimiento el señor **TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ**, hasta el punto de que suscribió un contrato de promesa de compraventa sobre estos predios con mi poderdante.

Consiente el aquí demandante de que los inmuebles que estaba comprando de acuerdo con los documentos presentados y la información recibida, discutieron el precio, con mi poderdante, las cláusulas y condiciones y firmaron el contrato promesa de venta, de fecha 18 de marzo de 2011.

Luego , en síntesis mi poderdante tiene un interés directo en el proceso, por cuanto ostentaba la posesión de los predios que se intentan obtener por prescripción adquisitiva de dominio por ser este quien vendió al señor TITO ORLANDO RAMOS los inmuebles relacionados en esta demanda, independientemente de quién firmara las correspondientes escrituras.

EN CUANTO A LOS HECHOS DE ESTA DEMANDA.

AL PRIMER HECHO.- Este hecho es confuso como está redactado, por tanto, NO ME CONSTA, deberá probarlo y aclararlo.

AL SEGUNDO HECHO.- No es un hecho, se supone que es la cita de una norma contenida en el Artículo 83 del C.G.P.

AL TERCER HECHO.- ES CIERTO.- Pero sujeto a verificación con la documental aportada con la demanda.

AL CUARTO HECHO.- ES CIERTO.- pero sujeto a verificación con la documental aportada con la demanda.

AL QUINTO HECHO.- NO ME CONSTA.- y no puedo referirme a estas ventas, por cuanto no se menciona a quienes le vendieron, ni sobre qué derecho se produjo la venta, ni quien le vendió al señor LUIS DANIEL PEÑA.

AL SEXTO HECHO.- NO ES CIERTO.- como se demostrara en el curso del proceso, el señor ELIBARDO GOMEZ, solo figuraba como titular en el registro, pero la posesión estaba en cabeza del señor LUIS DANIEL PEÑA, el aquí demandante lo sabía y así lo aceptó, tanto así que estos predios los negoció y firmó p r o m e s a d e contrato de compraventa el 18 de marzo de 2011 con mi poderdante, pues el señor ELIBARDO GOMEZ solo firmó las escrituras, por orden del señor LUIS DANIEL PEÑA y en ratificación a la promesa de venta.

AL SEPTIMO HECHO.- NO ES CIERTO.- El señor ELIBARDO GOMEZ nunca tuvo la posesión de los bienes objeto de este proceso, solo figuraba como titular inscrito, pero la posesión no la tenía. Tan es así, que la promesa de venta sobre los bienes a usucapir la celebró el demandante con mi poderdante el día 18 de marzo de 2011.

AL OCTAVO HECHO.- ES PARCIALMENTE CIERTO. El señor ELIBARDO GOMEZ, solo firmó las escrituras. La negociación, la firma de la promesa de venta de bien ajeno, y el valor de la venta, la negoció mi poderdante, de acuerdo con la promesa de compraventa de fecha 18 de marzo de 2011, firmada por el demandante y mi poderdante. (Cuya parte del precio a la fecha está pendiente de pago y está siendo de conocimiento por el Juzgado 1 civil del circuito de Villeta (Cund.))

AL NOVENO HECHO.- NO ES CIERTO.- Mi poderdante nunca hizo ninguna aseveración y el señor ELIBARDO GOMEZ, esta fallecido. Además, la posesión de los inmuebles la ejerció mi poderdante y nunca la perdió, tan es así, que suscribió promesa de venta de bien ajeno sobre el inmueble aquí en discusión con el demandante. Tampoco es cierto, que el demandante ostente una posesión sana y pacífica como se demostrara en el curso del proceso.

AL DECIMO HECHO.- NO ES CIERTO.- El señor ELIBARDO GOMEZ, nunca tuvo la posesión de los inmuebles, ni plantó mejoras en ellos, la posesión estaba en cabeza de mi poderdante, quién negoció con el demandante los inmuebles pretendidos en usucapión, los cuales adquirió del señor ELIBARDO por el acuerdo

AL HECHO ONCE.- NO ES CIERTO.- El señor ELIBARDO GOMEZ nunca tuvo la posesión de los inmuebles, ni plantó mejoras, solo tuvo la titularidad, más no la posesión, tal y como se probara en el curso del proceso.

AL HECHO DOCE.- NO ME CONSTA. Deberá probarse y verificarse en la diligencia de inspección judicial.

AL HECHO TRECE.- NO ME CONSTA. Deberá probarse y verificarse en la diligencia de inspección judicial.

AL HECHO CATORCE.- NO ES UN HECHO, es una apreciación del apoderado del demandante.

AL HECHO QUINCE.- NO ES CIERTO. El demandante no ha hecho posesión pacífica sobre el inmueble, ya que no pagó el precio pactado sobre los bienes materia de este proceso, ni del proceso que se adelanta en el expediente No. 2020-102 en este mismo despacho, y por tal motivo actualmente se adelanta en su contra un proceso verbal de Resolución de contrato el cual cursa en el Juzgado Civil del Circuito de Villeta, bajo el radicado No. 2020- 089.

De tal manera, que al demostrarse el incumplimiento del contrato del que se deriva su supuesta posesión pacífica, este contrato habrá de resolverse y puede desembocar en la entrega de los bienes o pagar el precio debido con los correspondientes intereses y perjuicios.

Luego su propiedad, titularidad y posesión está actualmente en controversia.

AL HECHO DIECISEIS.- NO ES CIERTO, por cuanto los actos positivos de poseedor resultan discutibles, pues ha adquirido el predio sin pagar su precio, de forma no pacífica y de mala fé, por lo que está siendo actualmente demandado para la resolución del contrato.

AL HECHO DENOMINADO 15.1.- NO ES CIERTO.- De quien derivó su titularidad, no ostentaba la posesión.

AL HECHO DENOMINADO 15.2.- NO ES CIERTO.- De quien derivó su titularidad, no ostentaba la posesión.

AL HECHO DENOMINADO 15.3.- NO ES CIERTO.- Las mejoras, no las plantó el señor ELIBARDO GOMEZ, las plantó el señor LUIS DANIEL PEÑA.

AL HECHO DIECISIETE.- NO ES CIERTO.- El demandante pretende sumar la posesión del señor ELIBARDO GOMEZ, cuando este último nunca tuvo la posesión, tampoco el demandante ha pagado el precio de los bienes, luego esa posesión esta disputada y es susceptible de la Resolución del contrato, del cual derivó su supuesta compra y el cual está en trámite en el Juzgado Civil del circuito de Villeta Cundinamarca.

AL HECHO DIECIOCHO.- ES PARCIALMENTE CIERTO. ES CIERTO como lo señala el demandante, que firmó la promesa de compraventa y luego las escrituras.

NO ES CIERTO, que el señor, ELIBARDO GÓMEZ haya certificado que él era el poseedor, pues como se demostrará, la promesa de venta de bien ajeno la suscribió con mi poderdante quién tenía la posesión total de los bienes a usucapir, y en ratificación de ello, el señor, ELIBARDO GÓMEZ le suscribió al demandante las correspondientes escrituras de venta, tal y como se probará en el curso del proceso.

AL HECHO DIECINUEVE.- NO ME CONSTA, SERA MATERIA DE PROBANZA DENTRO DEL PROCESO.

AL HECHO DENOMINADO DE NUEVO DIECINUEVE. - NO ES CIERTO.-Puesto que la promesa de compraventa como la denomina el demandante la firmó el señor LUIS DANIEL PEÑA, y la escritura la firmó el señor ELIBARDO GOMEZ y sobre dichos bienes no se firmó escritura el 18 de febrero de 1990.

AL HECHO VEINTE.- NO ES CIERTO.- NO ES CIERTO.-Puesto que la promesa de compraventa como la denomina el demandante la firmó el señor LUIS DANIEL PEÑA, y la escritura la firmó el señor ELIBARDO GOMEZ y sobre dichos bienes no se firmó escritura el 18 de febrero de 1990.

HECHO VEINTIUNO.- NO ES CIERTO. Pero, si es interesante porque para el ingreso a los predios materia de este proceso de prescripción está utilizando un predio que no ha comprado y que no está dentro del alinderamiento hecho en esta demanda, por el contrario el demandante ha venido despojando a mi cliente y a su esposa en forma violenta de un predio que da contra la calle y que es de propiedad y posesión de ellos, y debido a que queda fácil para el ingreso a los inmuebles objeto de esta demanda, el señor TITO ORLANDO RAMOS, se ha venido apoderando en forma clandestina y violenta.

Nótese que el lote por donde ingresa el demandante a los predios objeto de este proceso, no forma parte de ningún contrato de venta, ni está dentro del alinderamiento hecho y presentado en este proceso, es decir no es materia de la prescripción, solo es colindante con la parte alta, tal como lo afirma el mismo demandante en este punto, lo que no quiere decir que hace parte del predio a usucapir.

Lo anterior se demostrará en la diligencia de inspección judicial que habrá de realizarse en este proceso.

HECHO VEINTIDÓS.- NO ME CONSTA, deberá probarse.

HECHOS DE LA DEFENSA.

1.-Mi poderdante, señor **LUIS DANIEL PEÑA** transfirió en **confianza** al señor **ELIBARDO GOMEZ** mediante escritura pública, No.106 del 18 de febrero de 1990 de la Notaria del Circulo de la Vega, los siguientes inmuebles: **EL SECRETO con número de matrícula Inmobiliaria 156-47897**; Segundo lote denominado **EL SECRETO con número de matrícula Inmobiliaria 156-47898**; Tercer lote Ubicado en la Calle 6 No. 6-98 con número de matrícula Inmobiliaria 156-47899 y el Cuarto lote denominado **EL REGALO Y EL RECUERDO con número de matrícula Inmobiliaria 156-22008** Ubicados en el Municipio de San Francisco (Cundinamarca). Sin embargo, la posesión real y material de los mismos estaba en cabeza del señor **LUIS DANIEL PEÑA**.

2.- Con el fin de que el señor **ELIBARDO GOMEZ** devolviera la propiedad inscrita de los bienes antes mencionados, es decir volviendo a firmar las escrituras a nombre de mi poderdante, estos celebraron un contrato de compraventa, de fecha 3 de diciembre de 2005, sobre los mismos bienes dados en confianza.

3.-En su momento, no fue posible concretar, ni elevar a escritura pública el contrato de fecha 3 de diciembre de 2005, por cuanto el señor **ELIBARDO GOMEZ** había contraído unas obligaciones propias, y su acreedor embargó los bienes relacionados en el numeral primero de los hechos de esta demanda, que tenía inscritos a su nombre pero que pertenecían realmente al señor **LUIS DANIEL PEÑA**.

4.- Así las cosas, los inmuebles relacionados en el numeral primero de los hechos de este capítulo de contestación de demanda fueron embargados por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA** (Cundinamarca), dentro del **PROCESO EJECUTIVO DE EDMUNDO LOPEZ FIGUEREDO** contra **ELIBARDO GOMEZ**.

108

5.- Al presentarse esa situación de embargo sobre los bienes de propiedad de **LUIS PEÑA**, pero que figuraban a nombre de **ELIBARDO GOMEZ**, estos dos contratantes decidieron aclarar la situación sobre la propiedad de los mencionados inmuebles, lo cual hicieron *mediante Acta de Conciliación de fecha 15 de octubre de 2010*, celebrada entre **ELIBARDO GOMEZ y LUIS DANIEL PEÑA** ante la Fiscalía del Municipio de La Vega (Cundinamarca), donde se reconoció y aclaró que el verdadero propietario y poseedor de los mencionados inmuebles objeto de la escritura No.106 del 18 de febrero de 1990 de la Notaria del Circulo de la Vega y de la compraventa de fecha 3 de diciembre de 2005 era el señor **LUIS DANIEL PEÑA**.

6.- Una vez aclarada la situación sobre la propiedad y posesión de los mencionados inmuebles, a través del contrato de compraventa de fecha 3 de diciembre de 2005 y mediante acta de conciliación de fecha 15 de octubre de 2010, celebrada entre **ELIBARDO GOMEZ y LUIS DANIEL PEÑA** ante la FISCALIA del Municipio de la Vega (Cundinamarca), mi poderdante se dispuso a poner en venta los mencionados inmuebles con el fin de cancelar las obligaciones, levantar los embargos y evitar el remate de los bienes que estaban siendo perseguidos dentro del proceso ejecutivo del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA (Cundinamarca) de EDMUNDO LOPEZ FIGUEREDO contra ELIBARDO GOMEZ.

7.- Mi poderdante puso en venta los mencionados inmuebles y consiguió un cliente para la compraventa de ellos con el fin de evitar el remate que se adelantaba en el mencionado juzgado de Facatativá y para tal efecto acordó con el señor ELIBARDO GOMEZ que debería firmar las escrituras a nombre de la persona que este le indicara.

8.- Mi poderdante el día 18 de marzo de 2011 celebró contrato de promesa de compraventa de los inmuebles antes mencionados con el señor **TITO ORLANDO RAMOS**, indicándole que el señor **ELIBARDO GOMEZ**, firmaría las escrituras a su nombre, y este aceptó la condición.

10.- El objeto del **CONTRATO DE PROMESA DE VENTA** entre **LUIS DANIEL PEÑA Y TITO ORLANDO RAMOS**, se realizó sobre los siguientes bienes inmuebles: Primer lote denominado **EL SECRETO con número de matrícula Inmobiliaria 156-47897**; Segundo lote denominado **EL SECRETO con número de matrícula Inmobiliaria 156-47898**; Tercer lote **Ubicado en la Calle 6 No. 6-98 con número de matrícula Inmobiliaria 156-47899** y el Cuarto lote denominado **EL REGALO Y EL RECUERDO con número de matrícula Inmobiliaria 156-22008** Ubicados en el Municipio de San Francisco (Cundinamarca).

11.- El señor **LUIS DANIEL PEÑA** y el señor **TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ**, acordaron como precio de la compraventa la suma de **QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$540'000.000.00)**.

12.- Como forma de pago las partes establecieron en la Cláusula Tercera del contrato de promesa de compraventa, que el pago se efectuaría de la siguiente manera:

12.1.- **"PRIMER PAGO:** El comprador, pagará la suma de **(\$40'000.000.00)** con un lote ubicado sobre la avenida la Esperanza del Municipio de San Francisco (Cund) de 10 metros de frente por 15 de Fondo, que forma parte de uno de mayor extensión denominado **SANTA MATILDE**", inmueble sobre el cual, el demandado

TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ se comprometió a otorgar la respectiva escritura pública a nombre del señor **LUIS DANIEL PEÑA**.

12.2.- SEGUNDO PAGO.- El comprador se comprometió a cancelar la deuda del proceso ejecutivo del señor **EDMUNDO FIGUEREDO LOPEZ**, que se adelantaba en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA**, quien tenía embargados los inmuebles a **ELIBARDO GOMEZ**.

12.3.- TERCER PAGO.- Una vez cancelada la obligación del **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO** en el proceso Ejecutivo de **EDMUNDO LOPEZ FIGUEREDO** contra **ELIBARDO GOMEZ**, el comprador **TITO ORLANDO RAMOS** le debía cancelar el saldo por **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$ 300.000.000.00)** al vendedor señor **LUIS DANIEL PEÑA**, en un plazo de seis meses contados a partir del desembargo de los bienes objeto de la compraventa, y garantizándola con hipoteca de primer grado.

13.- Los contratantes convinieron en una cláusula penal de \$10.000.000 pactada en la cláusula cuarta del contrato de promesa de venta de fecha 18 de marzo de 2011 en contra de la parte que incumpliera y en favor de la parte cumplida.

14.- Los contratantes convinieron en la cláusula quinta del contrato de promesa de venta de fecha 18 de marzo de 2011, que el día en que el comprador cancelara el embargo del **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA**, el vendedor, señor **LUIS DANIEL PEÑA** autorizaría al señor **ELIBARDO GÓMEZ** para que transfiriera los inmuebles objeto del contrato al comprador, señor **TITO ORLANDO RAMOS GÓMEZ**.

15.- El demandante pagó las obligaciones que dieron lugar al proceso ejecutivo que se adelantaba en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA**, a través de una cesión de crédito, con el fin de levantar los embargos y poder llevar a cabo el negocio jurídico de la compraventa mencionada, pagando la suma de **DOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000)**.

16- El señor **EDMUNDO FIGUEREDO LOPEZ** a través de apoderado presentó al juzgado **PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA** la terminación del proceso ejecutivo, con fecha 17 de septiembre de 2012, por pago total de la obligación.

17.- Una vez cancelada la obligación del proceso ejecutivo, el Oficio de desembargo fue librado por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO** de Facatativá dentro del proceso Ejecutivo de **EDMUNDO FIGUEREDO** contra **ELIBARDO GOMEZ**, el día **10 de Octubre del 2012**.

18.- - Cuando el señor **LUIS DANIEL PEÑA**, le solicitó la entrega del lote pactado como primer pago, el señor **TITO ORLANDO RAMOS** le exigió al señor **PEÑA**, que ordenara la suscripción de la escritura pública de los inmuebles que le había comprado, poniendo como precio en la escritura el valor del avalúo catastral, sosteniendo el valor pactado en el contrato de compraventa de fecha 18 de marzo de 2011 y todas las demás cláusulas del mencionado contrato.

19.- El señor **LUIS DANIEL PEÑA**, con el fin de que le pagara los saldospendientes, cumplió su obligación contenida en el contrato, entregándole real y materialmente los inmuebles y consiguiendo que **ELIBARDO GOMEZ** firmara las escrituras de los bienes inmuebles al señor **TITO ORLANDO RAMOS**.

189

20.- Por su parte el señor **TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ**, una vez obtuvo la firma de las escrituras de los inmuebles objeto del contrato, se negó a cumplir con las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa de fecha 18 de marzo de 2011, por cuanto ha dejado de cumplir en lo siguiente:

20.- a.) No ha hecho entrega real, ni material del lote de terreno al señor **LUIS DANIEL PEÑA** ubicado sobre la avenida la Esperanza del Municipio de San Francisco (Cund.) de 10 metros de frente por 15 de Fondo, que forma parte de uno de mayor extensión denominado SANTA MATILDE, avaluado en la suma de \$40.000.000, ni ha firmado las escrituras a nombre de **LUIS DANIEL PEÑA**.

20.b.- Del saldo pendiente a favor de mi poderdante por la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000), el comprador sólo pago la suma de un millón de pesos (\$1.000.000), los cuales mi poderdante declaró comorecibidos en el contrato de promesa de venta.

20c. A la fecha, el demandante le adeuda a mi poderdante la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/L (\$299'000.000.00)** y de igual manera, el demandado no ha cumplido con el compromiso de garantizar esta suma con hipoteca, como se comprometió en el mencionado contrato. Lo cual debió hacer el 10 de abril de 2013.

21- El señor **LUIS DANIEL PEÑA**, dio cumplimiento a las prestaciones que estaban a su cargo, tales como la cláusula quinta del contrato Promesa de Compraventa, al haber ordenado que **ELIBARDO GOMEZ** firmara las escrituras de los lotes dados en venta a nombre del comprador **TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ**, lo cual se materializó mediante Escritura Pública No. 2041 de fecha 8 de Agosto de 2012, en la Notaria 2 de Facatativá.

22.- El señor **TITO ORLANDO RAMIREZ** se negó a garantizar con hipoteca a favor de mi poderdante, la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/L (\$299'000.000.00), que faltaban para completar el precio acordado por la venta de los inmuebles descritos con anterioridad, ya que solo le pagó UN MILLON DE PESOS M/L (\$1.000.000.00).

23.- El señor **TITO ORLANDO RAMIREZ** tampoco le hizo entrega real y efectiva y dejó de hacerle la escritura del lote de terreno ofrecido en parte de pago a mi mandante, lote de terreno ubicado sobre la avenida la Esperanza del Municipio de San Francisco (Cund.) de 10 metros de frente por 15 de Fondo, que forma parte de uno de mayor extensión denominado SANTA MATILDE, avaluado en la suma de \$40.000.000, ni ha escriturado este bien al demandante., incumpliendo nuevamente con las prestaciones a su cargo, derivadas del contrato de promesa de venta objeto de éste proceso.

24.- El demandado **TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ**, se hizo merecedor de pagar la cláusula penal, establecida en la cláusula cuarta del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** por incumplir con en el pago de la obligación, estipulada en la Clausula Tercera del contrato Promesa de Compraventa.

25.- A la fecha, el señor **TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ** no ha cumplido con las obligaciones pendientes a favor del señor **LUIS DANIEL PEÑA**, pese a los requerimientos verbales que le ha hecho en varias oportunidades.

26.- El señor **TITO ORLANDO RAMOS** se obligó directamente con el señor **LUIS DANIEL PEÑA** en el CONTRATO DE PROMESA DE VENTA del 18 de marzo del 2011. Sin embargo, nunca le cumplió pero si se benefició del negocio jurídico.

27.- De tal manera, que el señor **TITO ORLANDO RAMOS** ingresó a los predios de mala fé y sin haber pagado el valor de la venta, queriendo ahora sumar posesiones pasadas de mala fé.

28.- Cada una de las prestaciones a las que se obligó mi poderdante se cumplieron, al hacerle entrega al demandado de los predios a la fecha de la PROMESA DE VENTA el 18 de marzo del 2011 y en especial al haberle transferido la propiedad al demandado por orden que le dio al señor **ELIBARDO GÓMEZ**, lo que no se puede decir de las prestaciones que estaban a cargo del señor **TITO ORLANDO RAMOS GÓMEZ** y que incumplió, tales como: La escrituración de un inmueble en parte de pago, el pago de lo restante y la constitución de hipoteca de los bienes prometidos en venta para garantizar el pago.

29.- El señor, **ELIBARDO GÓMEZ** ratificó la venta hecha por el señor **LUIS DANIEL PEÑA**, al haber suscrito la correspondiente escritura el día 8 de agosto del 2012 (10 días después de que el demandado "canceló el embargo ante el Juzgado primero civil del circuito de Facatativá") y el proceso terminó con auto del 27 de septiembre del 2012 (tal y como se estipuló en la promesa de venta de fecha 11 de marzo del 2011- clausula QUINTA); y a pesar de que la PROMESA DE VENTA de fecha 11 de marzo del 2011 le era inoponible nunca la demandó y por el contrario cumplió transfiriéndole la propiedad al señor, **TITO ORLANDO RAMOS GÓMEZ** por orden que le dio el señor, **LUIS DANIEL PEÑA** en virtud de la PROMESA DE VENTA de fecha 11 de marzo del 2011.

30.- Actualmente y frente al incumplimiento del demandante en pagar a mi mandante lo acordado, se adelanta proceso verbal de conocimiento del Juzgado Civil del Circuito de Villeta (Cund), identificado con el radicado No. 2020-00089, del cual ya se notificó al señor, **TITO ORLANDO RAMOS**, quien a través de apoderado judicial propuso excepciones previas y contestó la demanda.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, me opongo categóricamente a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, incoada por el señor **TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ**.

EXCEPCIONES DE MERITO

1.- MALA FÉ Y ABUSO DEL DERECHO.

El demandante, a sabiendas de no haber pagado el precio pactado en el contrato de promesa de venta de fecha 18 de Marzo de 2011, celebrado en el Municipio de la Vega (Cundinamarca) sobre los inmuebles objeto de este proceso, pretende de mala fé obtener la prescripción de dichos inmuebles.

Solicita la sumatoria de las posesiones, que ostenta el señor **LUIS DANIEL PEÑA**, Y **ELIBARDO GOMEZ**, cuando suscribió una escritura pública con el segundo, quién no tenía la posesión, tal como quedó establecido en el contrato de compraventa de fecha 18 de Marzo de 2011, celebrado en el Municipio de la Vega(Cundinamarca.

De igual manera, pretende que se le sume la posesión del señor **LUIS DANIEL PEÑA**, cuando este no ha cumplido con el contrato antes mencionado, lo cual quiere

190

Como se ha mencionado en la contestación de la demanda y los hechos anotados, el señor LUIS DANIEL PEÑA inició un proceso declarativo de Resolución del contrato, contra el aquí demandante señor TITO ORLANDO RAMOS, cuyo objeto es obtener el pago del precio por los inmuebles que aquí se pretenden en prescripción, o la Resolución del contrato, en cuyo caso el señor RAMOS deberá devolver a mi poderdante los inmuebles que aquí son objeto de demanda.

De acuerdo con lo anterior, entonces, si debe devolver los inmuebles a mi poderdante, entonces de cuál posesión estaríamos hablando y cuales posesiones se van a sumar.

Así las cosas, el señor TITO ORLANDO RAMOS está abusando del derecho, actuando de mala fé para sacar provecho en su beneficio, pues a sabiendas de que no ha pagado los inmuebles que quiere usucapir, solicita la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la sumatoria de las posesiones de dichos inmuebles.

2.- IMPROCEDENCIA DE LA SUMA DE POSESIONES.

Resulta igualmente improcedente la sumatoria de las posesiones, *cuando no está planteada como pretensión en la demanda.*

De igual manera y como queda demostrado con los hechos enunciados y pruebas aportadas, el señor LUIS DANIEL PEÑA nunca perdió la posesión de dichos inmuebles, y así lo reconoció el señor ELIBARDO GOMEZ al suscribir un contrato de compraventa con mi poderdante y al suscribir un acta de conciliación ante la Fiscalía de La Vega. Lo que estuvo en cabeza del señor ELIBARDO GOMEZ fue la titularidad de los bienes y no la posesión, por tanto esta no se puede sumar como posesión, como lo pretende el demandante, reitero porque el señor ELIBARDO GOMEZ nunca tuvo dicha posesión.

En segundo lugar, la demanda no está dirigida contra el señor LUIS DANIEL PEÑA, que es quien ostentaba la posesión y en tercer lugar, el señor RAMOS nunca adquirió de buena fé la posesión de dichos inmuebles, pues, si tuvo la intención de adquirirlos no ha pagado el precio por estos, el cual pactó en la PROMESA DE VENTA celebrada con mi poderdante, previo a obtener las escrituras por el propietario inscrito, señor ELIBARDO GÓMEZ, en ratificación a la promesa de venta de bien ajeno que hizo mi poderdante.

Además, si esa titularidad y esa posesión están siendo disputadas, es decir si existe un PROCESO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO EN CONTRA DEL DEMANDANTE, por el incumplimiento, el contrato de compraventa necesariamente habrá de resolverse y como consecuencia de dicha resolución el señor RAMOS tendrá que devolver a mi poderdante la propiedad y posesión de los inmuebles que pretende aquí usucapir.

3.-FALTA DE FUNDAMENTOS Y PRESUPUESTOS LEGALES PARA RECLAMARLA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

El demandante, tal como el mismo lo confiesa, no ha cumplido en requisito de la posesión de los bienes por un término de 10 años, tal como lo exige la norma, pues pretendía la sumatoria de las posesiones, que supuestamente tenía el señor ELIBARDO GOMEZ. Sin embargo, él sabe y tenía conocimiento de que no, lo cual se prueba con la documentación que firmó de PROMESA DE VENTA.

Y como resulta que el señor ELIBARDO GOMEZ nunca tuvo la posesión, tal como se argumentó en la anterior excepción, a los cuales me remito, por tal razón no puede tenerse en cuenta la sumatoria pretendida, como tampoco habrá de sumarse la posesión que ostenta mi poderdante, ya que de una parte no la ha adquirido legal ni pacíficamente los inmuebles pretendidos, ni ha pagado el precio de su supuesta adquisición y de otra parte esa posesión, puede perderla, por la resolución de contrato dentro del proceso que mi poderdante adelanta contra el aquí demandante en el Juzgado Civil del Circuito de Villeta.

PETICIÓN ESPECIAL

SUSPENSIÓN DEL PROCESO POR PREJUDICIALIDAD CIVIL.

Como se ha venido afirmando, en el Juzgado Civil del Circuito de Villeta, cursa un proceso radicado con el número 2020- 0089 iniciado por el señor LUIS DANIEL PEÑA en contra del demandante TITO ORLANDO RAMOS, cuyas pretensiones son las de LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO y/o EL PAGO DEL VALOR ADEUDADO CON LOS PERJUICIOS CAUSADOS. ARTICULO 1935 del C. Civil.

De tal manera, que del resultado del proceso del JUZGADO DE VILLET A, depende el curso y la prosperidad de este proceso, pues si se llegara a resolver el contrato de compraventa como se espera que resulte, el señor TITO ORLANDO RAMOS, deberá hacer entrega de los bienes objeto de este proceso, y como consecuencia, la prescripción adquisitiva no tendría razón de ser, ni tendrá ningún valor. Art. 1937 del C.C.

Mal puede el demandante hacer valer un derecho en este caso una pertenencia a través de una posesión que no ha adquirido legalmente, por la adquisición de unos inmuebles que no ha pagado y que está siendo disputada por su propia culpa, es decir por su incumplimiento Art. 1935 del C.C.

Así las cosas, ha de declararse la prejudicialidad civil hasta tanto no se decida el proceso declarativo de la RESOLUCION DE CONTRATO, ya sea pagando el precio debido o la resolución del contrato con resarcimiento de perjuicios conforme al ART. 1930 del C.C, situación que pongo bajo consideración del despacho.

ACUMULACION DE PROCESOS.

Existe otro proceso de conocimiento de este despacho de radicado No. 2020- 102 promovido por el mismo demandante contra las mismas demandadas por la prescripción adquisitiva de un bien inmueble que se encuentra ubicado en el mismo sitio, en el que se encuentra ubicado el inmueble que se pretende en este proceso, pues a pesar de tener folios de matrícula inmobiliaria independientes, en realidad componen una misma finca, lo cual se puede evidenciar en la valla instalada. Situación que debe ser tenida en cuenta por el despacho, disponiendo de la acumulación de procesos en aras al principio de economía procesal.

PRETENSIONES PROPIAS DE LA DEFENSA.

- 1.- Declarar probada las excepciones previas propuestas
- 2.- Negar las pretensiones de la demanda.
- 3.- Decretar la acumulación de procesos que existen en este despacho, con identidad de partes y de objeto, 2020-101, 2020-102 por economía procesal, habida cuenta de que se trata de las mismas pretensiones, las mismas partes e inmuebles que están ubicados en el mismo espacio.
- 4.- Condenar en costas y agencias al demandante.

EXCEPCIONES PREVIAS.

Propongo las excepciones previas, las cuales presenté en cuaderno separado en virtud de los artículos 100 y 101 del C.G.P. y dentro de los términos establecidos para el proceso verbal sumario.

PRUEBAS

Sírvase decretar, practicar y tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES.

- 1.- Copia del contrato de Promesa de Venta de fecha 18 de Marzo de 2011, celebrado en el Municipio de la Vega (Cundinamarca), a 3 Folios. El original está en poder del demandante.

2- Copia del memorial de cesión del crédito del proceso ejecutivo que hizo EDMUNDO FIGUEREDO a favor de TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ, que cursó en el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de FACATATIVA (Cund.) dentro del proceso ejecutivo de EDMUNDO FIGUEREDO contra ELIBARDO GOMEZ. (3 folios).

3.- Auto de fecha 30 de mayo del 2011, mediante el cual se acepta la cesión y se le notifica al demandado ELIBARDO GOMEZ, proferido por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Facatativá (Cund).

- 4.- Diligencia de notificación de fecha 2 de junio del 2011.
- 5.- Copia del memorial mediante el cual se solicita la terminación del proceso ejecutivo de EDMUNDO FIGUEREDO contra ELIBARDO GOMEZ que curso en el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de FACATATIVA (Cund.) y se señala el valor pagado por el crédito, por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$200'000.000.00), (4 folios).
- 6- Copia del auto emitido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de FACATATIVA (Cund.) dentro del proceso ejecutivo de EDMUNDO FIGUEREDO contra ELIBARDO GOMEZ de fecha 27 de septiembre del 2012, mediante el cual se dio por terminado el proceso por pago total de la obligación y se ordenó la cancelación de las medidas previas y la respectiva entrega de los bienes inmuebles (2 folios).
- 7.- Copia del Oficio 652 de fecha 10 de Octubre de 2012, mediante el cual se ordenó la cancelación de la medida cautelar decretada por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de FACATATIVA (Cund.), dentro del proceso Ejecutivo de EDMUNDO FIGUEREDO contra ELIBARDO GOMEZ.
- 8.- Copia de la Escritura Pública No. 2041 de la Notaria Segunda de Facatativá, de fecha 8 de Agosto de 2012, mediante la cual se perfeccionó el contrato de compraventa de los predios relacionados hecha por ELIBARDO GOMEZ a favor de TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ.
- 9.- Acta de conciliación- FISCALIA GENERAL DE LA NACION, MUNICIPIO DE LA VEGA (CUND.) de fecha 15 de octubre del 2010.
- 10.- Copia DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrita entre ELIBARDO GOMEZ Y LUIS DANIEL PEÑA de fecha 3 de diciembre de 2005
- 11.- Escritura No.106 de fecha 18 de febrero de 1990 otorgada por la Notaria del círculo de LA VEGA Cundinamarca.
- 12.- Todos los demás documentos aportados con la demanda.
- 13.- Certificados de tradición lote denominado **EL SECRETO** con número de matrícula Inmobiliaria 156-47897 Ubicado en el Municipio de San Francisco (Cundinamarca).
- 14.- Certificado De Tradición Segundo lote denominado **EL SECRETO** con número de matrícula Inmobiliaria 156-47898 Ubicado en el Municipio de San Francisco (Cundinamarca).
- 15.-Certificado de Tradición del Tercer lote Ubicado en la Calle 6 No. 6-98 con número de matrícula Inmobiliaria 156-47899. Ubicado en el Municipio de San Francisco (Cundinamarca).
- 16.- Certificado de Tradición del Cuarto lote denominado **EL REGALO Y EL RECUERDO** con número de matrícula Inmobiliaria 156-22008 Ubicado en el Municipio de San Francisco (Cundinamarca).
- 17.- Auto admisorio de la demanda de fecha 19 de febrero del 2021, proferido por el Juzgado 01 Civil del circuito de Villeta (Cund), dentro del proceso verbal No. 2020-089 que adelanta LUIS DANIEL PEÑA CONTRA TITO ORLANDO RAMOS.

18.- Auto que corrige auto admisorio de la demanda de fecha 16 de abril del 2021, proferido por el Juzgado 01 Civil del circuito de Villeta (Cund), dentro del proceso verbal No. 2020-089 que adelanta LUIS DANIEL PEÑA CONTRA TITO ORLANDO RAMOS.

19.- Copia de la demanda que adelanta LUIS DANIEL PEÑA CONTRA TITO ORLANDO RAMOS en el Juzgado 01 Civil del circuito de Villeta (Cund).

20.- Contestación de la demanda y excepciones previas presentadas por el señor, TITO ORLANDO RAMOS el día 10 de agosto del 2021, dentro del proceso verbal No. 2020-089 que adelanta LUIS DANIEL PEÑA CONTRA TITO ORLANDO RAMOS en el Juzgado 01 Civil del circuito de Villeta (Cund)

21.- Copia del auto que reconoce personería al apoderado del demandado, TITO ORLANDO RAMOS y tiene por contestada la demanda de fecha, 07 de septiembre del 2021, proferido por el Juzgado 01 Civil del circuito de Villeta (Cund), dentro del proceso verbal No. 2020-089 que adelanta LUIS DANIEL PEÑA CONTRA TITO ORLANDO RAMOS.

22.- Fotografía valla del LOTE SEGUNDO Y LOTE PRIMERO- "EL SECRETO".

TESTIMONIALES

Solicito al señor Juez se sirva decretar y recepcionar los testimonios de las siguientes personas, mayores de edad y residentes en el Municipio de San Francisco de Sales, Cundinamarca y Cali, Valle del Cauca, a quienes haré comparecer a su despacho en la fecha y hora indicada, quienes depondrán sobre los hechos y pretensiones que componen la presente demanda.

1.- **JUDITH AMPARO SIERRA DE CHAVES**, mayor de edad, domiciliada en San Francisco de Sales, Cundinamarca, en la dirección barrio San Cristóbal, casa No. 9, de San Francisco, Cundinamarca, e identificada con la C.C. No.41.359.403 de Bogotá D.C. Celular 3143006383, sin correo electrónico.

2.- **YASMIN PEÑA SIERRA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Cali, en la dirección Calle 13F No. 56 A-04 barrio primero de mayo, Cali, Valle del Cauca e identificada con la C.C. No.41.359.403 de Bogotá D.C. Correo electrónico aguaclara0619@hotmail.com.

3.- **FREDY ORDEY COLOMA MAZO**, C.C. No. 11.440.036; Dirección Arrayan bajo, finca Sobre Aguas. E-mail: fredycoloma15@hotmail.com

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor juez decretar y practicar interrogatorio de parte que deberá absolver personalmente el demandante, señor **TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ**, sobre los hechos de la demanda y la contestación de la misma, de acuerdo con el cuestionario que le formularé en forma verbal o escrita, con reconocimiento del contenido y firma de los documentos suscritos por este. Correo electrónico ramosorlando207@gmail.com

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Art. 1,2, 4, 29,84,228, 229,230 de la constitución nacional.

Articulos:768,774,776,783,785,762,765,770,1602,1603,1608,1611,1930 al 1937 2424, 2512,2518 al 2534 del código civil colombiano

Fundamento mi intervención en los Arts.25,26, 42, 74, 75, 82,83,84,86,

ANEXOS.

- 1.- Copia del poder General otorgado por el señor LUIS DANIEL PEÑA a favor de la Dra. STELLA GOMEZ VERA, mediante escritura pública No. 120 de la Notaria Única de la Vega (Cund.), de fecha 3 de Abril de 2017, con vigencia de poder. . (Obra en el expediente)
- 2.- Poder especial para actuar conferido en legal forma. (Obra en el expediente)
- 3.- Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

El señor, **LUIS DANIEL PEÑA**, recibirá notificaciones en el Barrio San Cristóbal, Casa 9 de San Francisco (Cund.). Sin E-Mail conocido. Representado por la señora, STELLA GOMEZ VERA, de acuerdo con el poder general otorgado., quien recibirá notificaciones en el correo electrónico: stegover14@hotmail.com

El suscrito apoderado, **JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA**, recibirá notificaciones en la secretaria de su despacho o en la oficina profesional, ubicada en la Calle 19 No.4-20 oficina 304, de Bogotá D.C, o en el E-mail: alfonso-vivas@hotmail.com

El demandante señor **TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ**, recibirá notificaciones en la dirección anotada en su demanda y en el correo electrónico ramosorlando207@gmail.com. Que aunque en la demanda se declara que no cuenta con correo electrónico, la verdad es otra, ya que este es su correo personal y en el que recibe todas las notificaciones.

Del señor Juez,

Atentamente:



JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA
C. C. No. 19.235.247 de Bogotá, D.C.
T. P. No. 63414 del C.S. de la Jud.

CONTESTACIÓN DEMANDA/// PROCESO PERTENENCIA- VERBAL SUMARIO No. 2020-101

jose alfonso vivas bautista <alfonso-vivas@hotmail.com>

Mar 09/11/2021 14:05

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

CC: LUIS HERNAN INFANTE CASALLAS <infanteabog_80@hotmail.com>

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO, CUNDINAMARCA.

E.S.D.

recibido (116) folios

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA No. 2020-101
DEMANDANTE: TITO ORLANDO RAMOS GOMEZ.
DEMANDADOS: ANA VEGA ROCHA Y ANAIS VEGA

Mediante la presente y encontrándome dentro del término legal, me permito dar contestación a la demanda de la referencia en drive pdf:

[CONTESTACION DDA PERTENENCIA 101.pdf](#)

Lo anterior, para que haga parte integral del expediente y se le dé el trámite correspondiente.

Con copia al correo electrónico suministrado por el apoderado de la parte demandante: infanteabog_80@hotmail.com, conforme lo establece el Art.9 del D. 806/2020.

Atentamente:

JOSE ALFONSO VIVAS BAUTISTA
C. C. No. 19.235.247 de Bogotá, D.C.
T. P. No. 63414 del C.S. de la Jud.