

Señor

JUEZ QUINTO (5) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E. S. D.

**REF. PROCESO VERBAL - DECLARACION DE
PERTENENCIA POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE
INETERES SOCIAL**

Demandante: JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ

Demandado: JOSE NABOR GOMEZ BOTERO

Radicado: 005-2019-00244-00

Asunto: CONTESTACION DEMANDA

Respetado Señor:

DANNY WILFER MARTINEZ TORRES, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi usual firma, con domicilio profesional en la ciudad de Fusagasugá, en mi calidad de apoderado de la parte demandada de la referencia señor **JOSE NABOR GOMEZ BOTERO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 16.598.102 expedida en Cali, con domicilio y residencia en la misma ciudad de Cali, según poder conferido que se adjunta y cuya personería ruego me sea reconocida, estando dentro de términos, muy comedidamente me dirijo a su digno Despacho, con el fin de Contestar la demanda que nos ocupa. En consecuencia procedo de la siguiente manera:

I. A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: Es cierto desde el punto de vista documental que se arrima al despacho con la demanda.

AL SEGUNDO HECHO: No es cierto, existe una documental arrimada con la demanda donde se vislumbra una firma del presunto documento de compraventa, del cual deberá probarse su validez. Ahora, en cuanto a que la posesión se inició con la firma del documento, esto deberá igualmente probarse, puesto que conforme reza la clausula novena del referido contrato de promesa de compraventa, allí está inmersa una condición la cual reza a filial letra *“la promitente vendedora se reserva el derecho de dominio sobre el bien inmueble hasta tanto el PROMITENTE COMPRADOR haya pagado el saldo que dará por extinta, cubierta paga y*

PAO

cancelada la obligación la totalidad de la suma pactada por este documento (...)”, donde no hay prueba alguna que demuestre que se haya realizado dicho pago. Así mismo no existe prueba fidedigna dentro del contenido probatorio que amerite satisfactoriamente que el inmueble fue entregado real y materialmente el día de la presunta firma del contrato de promesa de compraventa, así mismo no existe acta alguna de entrega que pruebe que realmente el bien inmueble fue entregado el día de la firma del contrato de promesa de compraventa.

AL TERCER HECHO: Es parcialmente cierto en cuanto a que el día pactado para la firma de la escritura no era hábil, lo cual no es óbice de certeza para determinar que los contratantes tenían la obligación de acudir el día siguiente hábil a firmar la escritura, ese aspecto debió determinarse plenamente en el contrato de promesa de compraventa, así mismo ante la circunstancia debió firmarse un llamado “OTRO SI” para subsanar la situación presentada, igualmente, no existe prueba de la que se deduzca que la promitente vendedora se le haya comunicado que la firma de la escritura se correría para el día siguiente al pactado en el contrato de promesa de compraventa.

AL CUARTO HECHO: Es una presunción y no un hecho verdadero, puesto que los motivos reales por los cuales la señora no compareció al cumplimiento del contrato no han sido motivo de investigación, así mismo no existe prueba fehaciente que pruebe lo afirmado.

AL QUINTO HECHO: No es cierto que por la presunta realización de algunas obras de lo cual no existe prueba real que así lo amerite, puesto que el llamado animus de señor y dueño comprende una integralidad de comportamientos y de componentes que deben manifestarse física y psicológicamente, y el aquí demandante intrínsecamente estaba aceptando que el predio no pertenecía integralmente a su propiedad, es de tener en cuenta que en el contrato de promesa de compraventa el dominio del bien inmueble estaba aún reservado en favor de la vendedora, así mismo el animus de señor y dueño es una connotación que debe surgir en quien ostenta la posesión de manera espontánea y natural y no debe ir con la presunta intención de MALA FE, muy evidente en el demandante, de querer adueñarse de lo que en verdad no ha pagado su precio.

AL SEXTO HECHO: No se acepta lo afirmado en este hecho toda vez que, el presunto poseedor y aquí demandante, no ha poseído el bien inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, así mismo durante el tiempo que presuntamente



ha permanecido en el bien inmueble ha sufrido requerimientos de entrega del mismo, de igual forma, para el año 2015 la propietaria del bien inmueble objeto de la Litis, constituyo una hipoteca a los señores NESTOR CRUZ ROLDAN por el valor de veinte millones de pesos (\$20.000.000), y posteriormente realizo una a GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON y WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ, quienes para comprar el bien inmueble tuvieron que haber visto y aprobado para su compra, del mismo modo que aceptaron la hipoteca previamente constituida y es inverosímil que para la fecha se intente hacer creer que el bien inmueble estaba en posesión de un tercero y de haber sido así, el poseedor debió manifestarlo a los potenciales compradores, asunto que desmiente tal afirmación que desde el año dos mil trece el demandante haya estado ejerciendo la posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida del bien inmueble, por lo tanto el hecho no se acepta por no ser real.

AL SEPTIMO HECHO: Es cierto que existen las leyes enunciadas, lo cual no es óbice de que sean plenamente aceptadas y aplicadas para el caso que nos ocupa, dado que cuando un predio está clasificado como de interés social y se le puedan aplicar las leyes y decretos muy hábilmente traídos a colación, debe estar especificado en su respectivo título de propiedad, y en su folio de matrícula inmobiliaria, cosa que adolece el presente asunto, esto en vista de que las viviendas adquiridas dentro de esta modalidad, tienen ciertas limitaciones al dominio que prohíben su comercialización dentro de algunos estándares de tiempo predeterminados, precisamente porque dichas viviendas están encaminadas al otorgamiento y acceso del derecho a la vivienda de las familias menos favorecidas así mismo están encaminadas a la protección de la familia promedio colombiana, limitaciones que deben ir impresas y reseñadas de manera especial en los titulo de propiedad de las mencionados inmuebles.

Así mismo, es inverosímil afirmar que un conjunto residencial de clima frio donde existe piscina, amplios zonas de jardín y zonas para deporte un tanto sofisticadas y cuente con una administración en cierta medida costosa, se pueda clasificar para vivienda para personas de escasos recursos, cuando se entiende que estas personas escasamente devengan para los gastos de su congrua existencia y no para darse lujos o similares.

Muchos menos, cuando el que hoy persigue el bien inmueble es una persona acaudalada (rica), lo cual se prueba con las certificaciones de las diversas propiedades que posee en la ciudad de Bogotá D.C.

SM

Así las cosas, la condición económica del demandante no es la de una persona de bajos recursos o marginada, siendo en realidad una persona pudiente; así mismo, el inmueble no reúne las características de una verdadera vivienda de interés social; al igual el demandante no obtenga el tiempo exigido por la Ley para obtener la propiedad y/o titularidad del predio objeto de usucapión.

AL OCTAVO HECHO: Es parcialmente cierto en cuanto a la afirmación de haberse realizado una diligencia de secuestro, lo que no es cierto, es que el funcionario judicial hubiese reconocido su posesión, puesto que tal función no estaba dentro de su competencia, y lo que sucedió fue que el funcionario se abstuvo de realizar la mencionada diligencia de secuestro sin que su decisión se pueda tener como cosa juzgada, así mismo la realización de dicha diligencia desmiente la afirmación de que el demandante haya ostentado la posesión del bien inmueble objeto de la Litis de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida; al igual, debe probarse la manifestación de haber realizado mejoras dentro del inmueble objeto de usucapión; por lo tanto no se acepta el hecho.

AL NOVENO HECHO: No se acepta el hecho, puesto que el demandante de manera arbitraria y de MALA FE se ha querido mostrar como dueño de la propiedad, cuando han existido personas que le han reclamado la misma, así mismo la propiedad tenía una deuda por concepto de administración y complementarios que el señor demandante nunca quiso pagar, puesto que tenía claro que no es el dueño del inmueble pretendido en usucapión, asunto que si subsano el verdadero propietario y aquí demandado al pagar la obligación por concepto de administración.

AL DECIMO HECHO: Es falsa la afirmación esgrimida con presunta MALA FE por parte del demandante en cabeza de su apoderado, porque tal como se probara dentro de este proceso, el señor demandante, con posterioridad a la diligencia de secuestro, hizo parte de unos acuerdos donde estuvo involucrado el señor NESTOR CRUZ ROLDAN, quien había prestado un dinero en hipoteca por el bien inmueble a los titulares de la propiedad señores GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON y WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ; y donde el aquí demandante tuvo conocimiento y acepto tal acuerdo, en el cual se pactó que el hoy titular del derecho real de dominio señor JOSE NABOR GOMEZ BOTERO pagaría el valor de esa hipoteca, un dinero que le daría a los titulares de ese entonces señores GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON y WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ, y otra suma de dinero que se le pagaría al aquí demandante en reconocimiento del dinero que presuntamente había pagado a la firma del contrato de promesa de compraventa celebrado con LUZ MARY CALDERON ORTIZ, y así

estuvieron de acuerdo las partes, por lo tanto, es inaceptable como con pericia y MALA FE el demandante espero con pleno conocimiento de los asuntos a que el señor demandado pagara todos los compromisos económicos, para después retraerse del compromiso pactado, lo cual denota su presunta actuación dolosa y de MALA FE en contra del patrimonio de mi prodigado.

AL DECIMO HECHO: No es un hecho.

El anterior pronunciamiento a los hechos de conformidad a lo marrado por mi mandante y pruebas aportadas.

II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de las mismas por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos, pues como se demostrará en el desarrollo del proceso, el señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ** no ostenta la posesión como lo indica en la demanda, ni respecto de un inmueble que deba ser tenido como de INTERES SOCIAL, ni mucho menos por haber ejercido los actos posesorios que narra, sobre predio objeto de este litigio.

III. RESPECTO DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE ACTIVA

Sea esta la oportunidad para referirme a las pruebas documentales y testimoniales aportadas:

No se vislumbra prueba documental alguna que demuestre fehacientemente los "supuestos actos posesorios" del señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ**, mencionados en los hechos de la demanda.

En lo concerniente, a las pruebas testimoniales, desde ya solicito de la manera más respetuosa al Señor Juez, que de ser necesario se compulsen las copias de rigor, para que se investiguen las posibles conductas punibles en que pueda incurrir tanto el demandante como sus testigos, al faltarse a la verdad.

IV. PRUEBAS QUE SE APORTAN POR LA DEMANDADA

Solicito al Señor Juez, se sirva tener como tales las siguientes:

A. DOCUMENTALES:

1. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50S - 40290427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

de Bogotá Zona Sur, respecto del inmueble perteneciente a mí representado y pretendido por el accionante.

2. Copia de la escritura pública Nro. 0732 del 12 de marzo de 2015 – corrida en la Notaria Segunda (2) del Circulo de Bogotá.

3. Copia de la escritura pública Nro. 3633 del 30 de junio de 2015 – corrida en la Notaria Sesenta y Ocho (68) del Circulo de Bogotá.

4. Copia de la escritura pública Nro. 3323 del 9 de julio de 2018 – corrida en la Notaria Sesenta y Ocho (68) del Circulo de Bogotá.

5. Certificación Catastral del predio objeto de usucapión.

6. Recibo de pago de impuestos de los años 2012, 2016, 2017 y 2018 del predio objeto de usucapión, pagados por mi representado.

7. Contrato de terminación por pago de obligación hipotecaria suscrito por NESTOR CRUZ ROLDAN y JOSE NABOR GOMEZ BOTERO.

8. Consignaciones bancarias del banco AV Villas Nro. 0135367604-1, 0134228494-3, y 0134246112-2.

9. Estado de cuenta de las cuotas de administración del inmueble objeto de usucapión, a fecha junio de 2018.

10. Compromiso de pago del señor JOSE NABOR GOMEZ BOTERO con la administración del conjunto residencial donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de usucapión.

11. Certificación de pagos de cuotas de administración expedida por la Representante Legal del conjunto residencial Gerona del Tintal.

12. Relación de los bienes inmuebles pertenecientes al señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ**, los cuales se identifican de la siguiente manera:

1. Apartamento 503, ubicado en la transversal 72A Nro. 10B – 97 etapa C.D.E.F.Y.G interior 47 manzana V-3 piso 5 edificio agrupación de vivienda castilla real III – propiedad horizontal - de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matricula inmobiliaria Nro. 50C – 1348591 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

- 
2. Apartamento 503, ubicado en la transversal 72A Nro. 10B – 97 etapa C.D.E.F.Y.G interior 48 manzana V-3 piso 5 edificio agrupación de vivienda Castilla Real III – propiedad horizontal- de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matricula inmobiliaria Nro. 50C – 1348595 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
 3. Casa 3, ubicada en la carrera 5 este Nro. 18 – 50 manzana 5A quinta etapa conjunto residencial Cortijo de Serrezuela – propiedad horizontal – de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matricula inmobiliaria Nro. 50C – 1750356 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
 4. Casa 29, ubicada en la diagonal 3 Nro. 5A – 68/ calle 2 Nro. 5 – 67 manzana C de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matricula inmobiliaria Nro. 50C – 2021321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

B. DECLARACION DE TERCEROS - TESTIMONIALES:

Ruego al Señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para la recepción del testimonio de las siguientes personas:

1. Señor **ALEXANDER AGUDELO LOPEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 11.386.480 expedida en Fusagasugá, domiciliado y residente en la municipalidad de Fusagasugá, y quien puede ser citado en calle 1 Nro. 6 – 25 barrio la Florida de Fusagasugá, y/o por medio del suscrito apoderado.
2. Señor **WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.030.537.265 expedida en Bogotá D.C., domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., y quien puede ser citado en la casa 26 - manzana A - carrera 84A Nro. 56B – 10 sur de la ciudad de Bogotá D.C., y/o por medio del suscrito apoderado.
3. Señora **GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 1.026.566.259 expedida en Bogotá D.C., domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., y quien puede ser citada en la casa 26 - manzana A - carrera 84A Nro. 56B – 10 sur de la ciudad de Bogotá D.C., y/o por medio del suscrito apoderado.
4. Señora **BEATRIZ CRUZ BENAVIDES**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 31.954.136,

13

domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., y quien puede ser citada en la carrera 18 bis Nro. 22C - 46 esquina barrio Santa Fe de Bogotá D.C., y/o por medio del suscrito apoderado.

5. Señora BEYANIR CRUZ BENAVIDES, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 31.954.137, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., y quien puede ser citada en la carrera 18 bis Nro. 22C - 46 esquina barrio Santa Fe de Bogotá D.C., y/o por medio del suscrito apoderado.

C. INTERROGATORIO DE PARTE:

Con el fin de esclarecer las circunstancias temporespaciales, así como otros aspectos relevantes para el Despacho y, que están estrechamente relacionados con los hechos en que se edifica la demanda y su correspondiente contestación que nos ocupa, ruego al Señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para que el demandante señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ**, absuelva bajo la gravedad de juramento el INTERROGATORIO DE PARTE que en audiencia pública le formularé. Reservándome la facultad de aportarlo previamente y por escrito en sobre cerrado, para los efectos a que haya lugar.

D. INSPECCION JUDICIAL:

Para la verificación o esclarecimiento de los hechos materia del proceso, ruego al Señor Juez Decretar la práctica de INSPECCIÓN JUDICIAL sobre el inmueble objeto de esta demanda. Si el Señor Juez, lo considera conveniente nómbrese un Perito de la lista de Auxiliares de la Justicia a fin de determinar en la diligencia de Inspección Judicial y/o oportunidad procesal: La ubicación, identificación, linderos, y demás actos necesarios.

E. PRUEBAS QUE SE OBTENDRAN DE OFICIAR:

Teniendo como soporte, la imposibilidad de acceder a la información que se relaciona a continuación. Ruego al señor Juez de Conocimiento, se digne ordenar las siguientes:

1. Para efectos de determinar la capacidad económica del aquí demandante, solicito respetuosamente se oficie a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN - a efectos que se allegue a este proceso la Declaración de Renta del aquí demandante señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ**, correspondiente a los años 2013 a 2019.

Para lo pertinente ordénese su remisión a la carrera 8 Nro. 6C – 38 edificio San Agustín de la ciudad de Bogotá D.C.

2. Las que el Señor Juez considere decretar de oficio.

V. EXCEPCIONES DE FONDO

Debo proponer como mecanismos de defensa, para que sean resueltas al momento de proferir sentencia, las siguientes excepciones de mérito; mismas que desde luego dan al traste con las pretensiones de la demanda. En consecuencia téngase como tales las siguientes:

1. INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:

Fundamento esta excepción, teniendo en cuenta que la parte demandante, intenta confundir al fallador, al querer que se le dé la connotación de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL a un inmueble que no reúne tales características; en iguales circunstancias se encuentra el que lo pretende, por no encontrarse dentro de la población beneficiaria de este tipo de vivienda, dada su condición económica.

Se entiende por VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares con menos ingresos. Las cuales se adquieren a través de planes de vivienda de interés social, con políticas definidas por parte del gobierno nacional, con licencias urbanísticas para tal fin, **dentro de un plan de ordenamiento territorial**, y vigilado por las autoridades encargadas de dar trámite correspondiente como vivienda de interés social, así lo ordena la Ley 388 de 1997, en su artículo 91, entre otras disposiciones.

Solicita el actor la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria basado en que el inmueble a usucapir es de interés social, siéndole propio el termino de solo cinco (5) años para adquirir el bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, siendo inexistentes tales circunstancias toda vez que, la especial naturaleza para este tipo de predios deviene de las condiciones que debe reunir y la finalidad que está llamada a cumplir, **que no es otra que el dispensar a las familias de escasos recursos**, una solución habitacional en condiciones dignas, razón por la cual esta clase de vivienda la Ley le ha reconocido una naturaleza jurídica de carácter especial, y consecuentemente la normatividad que la regula se encamina a concretar el fin especial perseguido.

AB

Ahora bien, encontramos que la vivienda que se pretende en usucapión se encuentra ubicada dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL TINTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL – distinguido en la actual nomenclatura urbana como calle 34A sur Nro. 89 – 40 de la ciudad de Bogotá D.C., donde dicha urbanización es de carácter comercial con amplia valorización, y no contempla ninguna de sus unidades de vivienda como de interés social.

De igual forma, la diferencia establecida por el legislador responde al carácter de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL a los bienes que por tener dicha condición delimitan al grupo social al que va dirigido tal beneficio; Así, la distribución de la carga se sustenta en la función social de la propiedad consagrada en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, por lo tanto el beneficio social atiende a la necesidad de brindar protección a los sectores desfavorecidos.

Es prudente, llamar la atención del despacho, respecto de la condición **SOCIO ECONOMICA** del aquí demandante, quien es propietario de **CUATRO (4) INMUEBLES** en la ciudad de Bogotá D.C., los cuales se identifican de la siguiente manera:

1. Apartamento 503, ubicado en la transversal 72A Nro. 10B – 97 etapa C.D.E.F.Y.G interior 47 manzana V-3 piso 5 edificio agrupación de vivienda castilla real III – propiedad horizontal - de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 50C – 1348591 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
2. Apartamento 503, ubicado en la transversal 72A Nro. 10B – 97 etapa C.D.E.F.Y.G interior 48 manzana V-3 piso 5 edificio agrupación de vivienda Castilla Real III – propiedad horizontal- de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 50C – 1348595 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
3. Casa 3, ubicada en la carrera 5 este Nro. 18 – 50 manzana 5A quinta etapa conjunto residencial Cortijo de Serrezuela – propiedad horizontal – de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 50C – 1750356 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
4. Casa 29, ubicada en la diagonal 3 Nro. 5A – 68/ calle 2 Nro. 5 – 67 manzana C de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 50C – 2021321

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá
Zona Centro.

(Certificados de Tradición que se aportan con la correspondiente
contestación de demanda).

Igualmente, la Ley 9 de 1989 – modificada por la Ley 388 de 1997, estableció algunas particularices específicas para el trámite de los procesos de pertenencia relativos a las VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL. El fundamento para que el legislador considere necesario incorpora al ordenamiento jurídico tales particularidades, consiste en la agilización, viabilización y efectividad de la prescripción a favor de los poseedores materiales de viviendas que encuadran en la definición de “INTERES SOCIAL”, que son personas de muy bajo perfil socioeconómico, desprotegidas, como paupérrimos o incluso inexistentes para alimentar su propio patrimonio, si es que tiene alguno, y por ende merecedores de garantías y facilidades procesales, que les dé la posibilidad real de legalizar a su favor modestísimas viviendas.

Por lo tanto la diferencia de procedimientos radica en el favorecimiento de un grupo marginado, mientras que el procedimiento establecido en el artículo 375 del Código General del Proceso, se dirige a otros sujetos y tiene otros fines, ya que su finalidad no es la de adoptar medidas a favor de los marginados sociales y económicos, si no la de regular la declaratoria de pertenencia que ocurre como consecuencia de la prescripción adquisitiva de dominio, cuando esta tiene como objeto bienes que no pueden ser equiparados desde ningún punto de vista con aquellos que expresamente han sido llamados por el legislador VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL.

Así las cosas, las pretensiones del señor JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ, van en contra vía de lo manifestado anteriormente, pues su condición económica no es la de una persona de bajos recursos o marginada, siendo en realidad una persona pudiente, que no necesita el inmueble para su propia habitación, toda vez que lo tiene dado en calidad de arrendamiento a un tercero; así mismo, por no reunir el inmueble las características de una verdadera vivienda de interés social; al igual por no ostentar el demandante el tiempo exigido por la Ley para obtener la propiedad y/o titularidad del predio objeto de usucapión.

Con el debido respeto, solicito al Señor Juez, se declare probada esta excepción.

2. CARENCIA DE LOS REQUISITOS SUSTANCIALES PARA USUCAPIR:

Tenemos que los requisitos que se exigen para que se pueda otorgar el título de propiedad por prescripción extraordinaria de dominio, son: Que se haya ejercido una posesión de manera continua, pacífica y pública, hecho que no ha ocurrido en este evento, toda vez que, el aquí demandante señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ**, no ha cumplido a cabalidad con dichos requisitos, y quien a su vez pretende por medio de la figura jurídica de la prescripción obtener la propiedad y/o titularidad de un inmueble del cual de nunca ha ejercido la posesión en la forma y por el tiempo indicado en la demanda.

El demandante no reúne los requisitos para poder invocar la acción de la referencia, pues no ha ejercido la posesión, de manera continua, pacífica y pública por el tiempo que la Ley determina.

El accionante carece de los elementos exigidos por la legislación civil Colombiana, por cuanto para que pueda hablarse de posesión se requiere que haya ANIMUS, entendido como el elemento subjetivo de la posesión, el cual se hace extensible por el ejercicio público de los actos que en derecho poseído permita a su titular y ejercicios en forma excluyentes por que no reconoce poder semejante a favor de otra persona; y el CORPUS, son la cosa misma y la relación del hecho material o inmaterial que se tiene sobre ella, el corpus se manifiesta por el ejercicio de los actos de señor y dueño ejecutados por el poseedor sobre la cosa poseída. Como consecuencia de estos dos elementos se desprende también 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 permite su existencia.

Con el debido respeto, solicito al Señor Juez, se declare probada esta excepción.

3. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA:

La legitimación en la causa, en términos generales, hace referencia a la relación sustancial que debe existir entre las partes en el proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona a quien se le exige la obligación es a quien habilita la ley para actuar procesalmente. Está legitimado en la causa por activa quien tiene la vocación para reclamar la titularidad de un derecho otorgado por la Ley, y específicamente quien demuestre que cumple con los requisitos para reclamar dicho derecho.

Para el caso que nos ocupa, el aquí demandante, no está legitimado para accionar en procura de adquirir la titularidad del predio reclamado, por cuanto no cumple ninguno de los requisitos legales y jurisprudenciales.

Así las cosas, si no se encuentra demostrada la legitimación, las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar.

Con el debido respeto, solicito al Señor Juez, se declare probada esta excepción.

4. MALA FE DEL ACCIONANTE:

Propongo esta excepción, toda vez que, el aquí accionante, en la demanda que propicio esta contestación, pretende desconocer el Acuerdo celebrado de manera verbal, con posterioridad a la diligencia de secuestro, donde el hizo parte de los mismos, y donde estuvo involucrado el señor NESTOR CRUZ ROLDAN, quien había prestado un dinero en hipoteca por el bien inmueble a los titulares de la propiedad señores GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON y WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ; y donde el aquí demandante tuvo conocimiento y acepto tal acuerdo, en el cual se pactó que el hoy titular del derecho real de dominio señor JOSE NABOR GOMEZ BOTERO pagaría el valor de esa hipoteca, un dinero que le daría a los titulares de ese entonces señores GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON y WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ, y otra suma de dinero que se le pagaría al aquí demandante en reconocimiento del dinero que presuntamente había pagado a la firma del contrato de promesa de compraventa celebrado con LUZ MARY CALDERON ORTIZ, y así estuvieron de acuerdo las partes, por lo tanto, es inaceptable como con pericia y MALA FE el demandante espero con pleno conocimiento de los asuntos a que el señor demandado pagara todos los compromisos económicos, para después retraerse del compromiso pactado, lo cual denota su presunta actuación dolosa y de MALA FE en contra del patrimonio de mi prodigado.

Con el debido respeto, solicito al Señor Juez, se declare probada esta excepción.

5. EXCEPCIÓN GENERICA:

Las demás que se configuren dentro del proceso y que de conformidad al Código General del Proceso se deban decretar de oficio.

VI. ANEXOS

1. Poder especial conferido a mi favor para actuar.
2. Los obrantes en el acápite de pruebas.
3. Copia de esta contestación de demanda para el archivo del Juzgado.

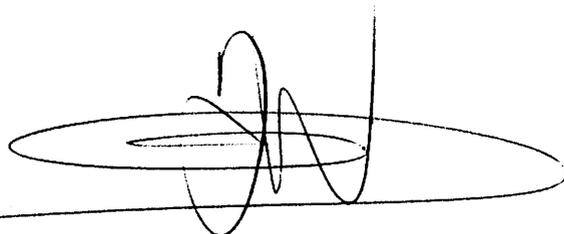
V. NOTIFICACIONES

- El demandante recibe notificaciones en la misma dirección indicada en la demanda de pertenencia.
- El demandado recibe notificaciones en la misma dirección indicada en la demanda de pertenencia.
- El suscrito en la calle 9 Nro. 7 – 47 segundo piso oficina 202 del municipio de Fusagasugá, y/o en la secretaria del despacho. E mail: dannywilfer@hotmail.com. Celular: 3103379665.

Sírvase Señor Juez Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá, tener la demanda que nos ocupa por contestada en términos e imprimirle el trámite de rigor al caso.

Del Señor Juez,

Atentamente,



DANNY WILFER MARTINEZ TORRES

C.C. Nro. 82.390.405 de Fusagasugá (C/marca)

T.P. Nro. 218.029 del C. S. de la Judicatura

Archivo.

Señor

JUEZ QUINTO (5) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E. S. D.

REF. PROCESO VERBAL - DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INETERES SOCIAL

Demandante: JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ
Demandado: JOSE NABOR GOMEZ BOTERO
Radicado: 005-2019-00244-00



Pg. 197
libro
19 SET. 2019

Asunto: CONTESTACION DEMANDA

Radicado
Fl. 124 ss.
4:03 pm
037488

Respetado Señor:

DANNY WILFER MARTINEZ TORRES, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi usual firma, con domicilio profesional en la ciudad de Fusagasugá, en mi calidad de apoderado de la parte demandada de la referencia señor **JOSE NABOR GOMEZ BOTERO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 16.598.102 expedida en Cali, con domicilio y residencia en la misma ciudad de Cali, según poder conferido que se adjunta y cuya personería ruego me sea reconocida, estando dentro de términos, muy comedidamente me dirijo a su digno Despacho, con el fin de Contestar la demanda que nos ocupa. En consecuencia procedo de la siguiente manera:

I. A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: Es cierto desde el punto de vista documental que se arrima al despacho con la demanda.

AL SEGUNDO HECHO: No es cierto, existe una documental arrimada con la demanda donde se vislumbra una firma del presunto documento de compraventa, del cual deberá probarse su validez. Ahora, en cuanto a que la posesión se inició con la firma del documento, esto deberá igualmente probarse, puesto que conforme reza la clausula novena del referido contrato de promesa de compraventa, allí está inmersa una condición la cual reza a filial letra *“la promitente vendedora se reserva el derecho de dominio sobre el bien inmueble hasta tanto el PROMITENTE COMPRADOR haya pagado el saldo que dará por extinta, cubierta paga y*



cancelada la obligación la totalidad de la suma pactada por este documento (...)", donde no hay prueba alguna que demuestre que se haya realizado dicho pago. Así mismo no existe prueba fidedigna dentro del contenido probatorio que amerite satisfactoriamente que el inmueble fue entregado real y materialmente el día de la presunta firma del contrato de promesa de compraventa, así mismo no existe acta alguna de entrega que pruebe que realmente el bien inmueble fue entregado el día de la firma del contrato de promesa de compraventa.

AL TERCER HECHO: Es parcialmente cierto en cuanto a que el día pactado para la firma de la escritura no era hábil, lo cual no es óbice de certeza para determinar que los contratantes tenían la obligación de acudir el día siguiente hábil a firmar la escritura, ese aspecto debió determinarse plenamente en el contrato de promesa de compraventa, así mismo ante la circunstancia debió firmarse un llamado "OTRO SI" para subsanar la situación presentada, igualmente, no existe prueba de la que se deduzca que la promitente vendedora se le haya comunicado que la firma de la escritura se correría para el día siguiente al pactado en el contrato de promesa de compraventa.

AL CUARTO HECHO: Es una presunción y no un hecho verdadero, puesto que los motivos reales por los cuales la señora no compareció al cumplimiento del contrato no han sido motivo de investigación, así mismo no existe prueba fehaciente que pruebe lo afirmado.

AL QUINTO HECHO: No es cierto que por la presunta realización de algunas obras de lo cual no existe prueba real que así lo amerite, puesto que el llamado animus de señor y dueño comprende una integralidad de comportamientos y de componentes que deben manifestarse física y psicológicamente, y el aquí demandante intrínsecamente estaba aceptando que el predio no pertenecía integralmente a su propiedad, es de tener en cuenta que en el contrato de promesa de compraventa el dominio del bien inmueble estaba aún reservado en favor de la vendedora, así mismo el animus de señor y dueño es una connotación que debe surgir en quien ostenta la posesión de manera espontánea y natural y no debe ir con la presunta intención de MALA FE, muy evidente en el demandante, de querer adueñarse de lo que en verdad no ha pagado su precio.

AL SEXTO HECHO: No se acepta lo afirmado en este hecho toda vez que, el presunto poseedor y aquí demandante, no ha poseído el bien inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, así mismo durante el tiempo que presuntamente

13

ha permanecido en el bien inmueble ha sufrido requerimientos de entrega del mismo, de igual forma, para el año 2015 la propietaria del bien inmueble objeto de la Litis, constituyo una hipoteca a los señores NESTOR CRUZ ROLDAN por el valor de veinte millones de pesos (\$20.000.000), y posteriormente realizo una a GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON y WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ, quienes para comprar el bien inmueble tuvieron que haber visto y aprobado para su compra, del mismo modo que aceptaron la hipoteca previamente constituida y es inverosímil que para la fecha se intente hacer creer que el bien inmueble estaba en posesión de un tercero y de haber sido así, el poseedor debió manifestarlo a los potenciales compradores, asunto que desmiente tal afirmación que desde el año dos mil trece el demandante haya estado ejerciendo la posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida del bien inmueble, por lo tanto el hecho no se acepta por no ser real.

AL SEPTIMO HECHO: Es cierto que existen las leyes enunciadas, lo cual no es óbice de que sean plenamente aceptadas y aplicadas para el caso que nos ocupa, dado que cuando un predio está clasificado como de interés social y se le puedan aplicar las leyes y decretos muy hábilmente traídos a colación, debe estar especificado en su respectivo título de propiedad, y en su folio de matrícula inmobiliaria, cosa que adolece el presente-asunto, esto en vista de que las viviendas adquiridas dentro de esta modalidad, tienen ciertas limitaciones al dominio que prohíben su comercialización dentro de algunos estándares de tiempo predeterminados, precisamente porque dichas viviendas están encaminadas al otorgamiento y acceso del derecho a la vivienda de las familias menos favorecidas así mismo están encaminadas a la protección de la familia promedio colombiana, limitaciones que deben ir impresas y reseñadas de manera especial en los titulo de propiedad de las mencionados inmuebles.

Así mismo, es inverosímil afirmar que un conjunto residencial de clima frio donde existe piscina, amplios zonas de jardín y zonas para deporte un tanto sofisticadas y cuente con una administración en cierta medida costosa, se pueda clasificar para vivienda para personas de escasos recursos, cuando se entiende que estas personas escasamente devengan para los gastos de su congrua existencia y no para darse lujos o similares.

Muchos menos, cuando el que hoy persigue el bien inmueble es una persona acaudalada (rica), lo cual se prueba con las certificaciones de las diversas propiedades que posee en la ciudad de Bogotá D.C.

100

Así las cosas, la condición económica del demandante no es la de una persona de bajos recursos o marginada, siendo en realidad una persona pudiente; así mismo, el inmueble no reúne las características de una verdadera vivienda de interés social; al igual el demandante no obtenga el tiempo exigido por la Ley para obtener la propiedad y/o titularidad del predio objeto de usucapión.

AL OCTAVO HECHO: Es parcialmente cierto en cuanto a la afirmación de haberse realizado una diligencia de secuestro, lo que no es cierto, es que el funcionario judicial hubiese reconocido su posesión, puesto que tal función no estaba dentro de su competencia, y lo que sucedió fue que el funcionario se abstuvo de realizar la mencionada diligencia de secuestro sin que su decisión se pueda tener como cosa juzgada, así mismo la realización de dicha diligencia desmiente la afirmación de que el demandante haya ostentado la posesión del bien inmueble objeto de la Litis de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida; al igual, debe probarse la manifestación de haber realizado mejoras dentro del inmueble objeto de usucapión; por lo tanto no se acepta el hecho.

AL NOVENO HECHO: No se acepta el hecho, puesto que el demandante de manera arbitraria y de MALA FE se ha querido mostrar como dueño de la propiedad, cuando han existido personas que le han reclamado la misma, así mismo la propiedad tenía una deuda por concepto de administración y complementarios que el señor demandante nunca quiso pagar, puesto que tenía claro que no es el dueño del inmueble pretendido en usucapión, asunto que si subsano el verdadero propietario y aquí demandado al pagar la obligación por concepto de administración.

AL DECIMO HECHO: Es falsa la afirmación esgrimida con presunta MALA FE por parte del demandante en cabeza de su apoderado, porque tal como se probara dentro de este proceso, el señor demandante, con posterioridad a la diligencia de secuestro, hizo parte de unos acuerdos donde estuvo involucrado el señor NESTOR CRUZ ROLDAN, quien había prestado un dinero en hipoteca por el bien inmueble a los titulares de la propiedad señores GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON y WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ; y donde el aquí demandante tuvo conocimiento y acepto tal acuerdo, en el cual se pactó que el hoy titular del derecho real de dominio señor JOSE NABOR GOMEZ BOTERO pagaría el valor de esa hipoteca, un dinero que le daría a los titulares de ese entonces señores GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON y WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ, y otra suma de dinero que se le pagaría al aquí demandante en reconocimiento del dinero que presuntamente había pagado a la firma del contrato de promesa de compraventa celebrado con LUZ MARY CALDERON ORTIZ, y así

15

estuvieron de acuerdo las partes, por lo tanto, es inaceptable como con pericia y MALA FE el demandante espero con pleno conocimiento de los asuntos a que el señor demandado pagara todos los compromisos económicos, para después retraerse del compromiso pactado, lo cual denota su presunta actuación dolosa y de MALA FE en contra del patrimonio de mi prodigado.

AL DECIMO HECHO: No es un hecho.

El anterior pronunciamiento a los hechos de conformidad a lo marrado por mi mandante y pruebas aportadas.

II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de las mismas por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos, pues como se demostrará en el desarrollo del proceso, el señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ** no ostenta la posesión como lo indica en la demanda, ni respecto de un inmueble que deba ser tenido como de INTERES SOCIAL, ni mucho menos por haber ejercido los actos posesorios que narra, sobre predio objeto de este litigio.

III. RESPECTO DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE ACTIVA

Sea esta la oportunidad para referirme a las pruebas documentales y testimoniales aportadas:

No se vislumbra prueba documental alguna que demuestre fehacientemente los "supuestos actos posesorios" del señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ**, mencionados en los hechos de la demanda.

En lo concerniente, a las pruebas testimoniales, desde ya solicito de la manera más respetuosa al Señor Juez, que de ser necesario se compulsen las copias de rigor, para que se investiguen las posibles conductas punibles en que pueda incurrir tanto el demandante como sus testigos, al faltarse a la verdad.

IV. PRUEBAS QUE SE APORTAN POR LA DEMANDADA

Solicito al Señor Juez, se sirva tener como tales las siguientes:

A. DOCUMENTALES:

1. Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50S - 40290427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

de Bogotá Zona Sur, respecto del inmueble perteneciente a mí representado y pretendido por el accionante.

2. Copia de la escritura pública Nro. 0732 del 12 de marzo de 2015 – corrida en la Notaria Segunda (2) del Circulo de Bogotá.

3. Copia de la escritura pública Nro. 3633 del 30 de junio de 2015 – corrida en la Notaria Sesenta y Ocho (68) del Circulo de Bogotá.

4. Copia de la escritura pública Nro. 3323 del 9 de julio de 2018 – corrida en la Notaria Sesenta y Ocho (68) del Circulo de Bogotá.

5. Certificación Catastral del predio objeto de usucapión.

6. Recibo de pago de impuestos de los años 2012, 2016, 2017 y 2018 del predio objeto de usucapión, pagados por mi representado.

7. Contrato de terminación por pago de obligación hipotecaria suscrito por NESTOR CRUZ ROLDAN y JOSE NABOR GOMEZ BOTERO.

8. Consignaciones bancarias del banco AV Villas Nro. 0135367604-1, 0134228494-3, y 0134246112-2.

9. Estado de cuenta de las cuotas de administración del inmueble objeto de usucapión, a fecha junio de 2018.

10. Compromiso de pago del señor JOSE NABOR GOMEZ BOTERO con la administración del conjunto residencial donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de usucapión.

11. Certificación de pagos de cuotas de administración expedida por la Representante Legal del conjunto residencial Gerona del Tintal.

12. Relación de los bienes inmuebles pertenecientes al señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ**, los cuales se identifican de la siguiente manera:

1. Apartamento 503, ubicado en la transversal 72A Nro. 10B – 97 etapa C.D.E.F.Y.G interior 47 manzana V-3 piso 5 edificio agrupación de vivienda castilla real III – propiedad horizontal - de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matricula inmobiliaria Nro. 50C – 1348591 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

- 64
151
2. Apartamento 503, ubicado en la transversal 72A Nro. 10B – 97 etapa C.D.E.F.Y.G interior 48 manzana V-3 piso 5 edificio agrupación de vivienda Castilla Real III – propiedad horizontal- de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matricula inmobiliaria Nro. 50C – 1348595 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
 3. Casa 3, ubicada en la carrera 5 este Nro. 18 – 50 manzana 5A quinta etapa conjunto residencial Cortijo de Serrezuela – propiedad horizontal – de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matricula inmobiliaria Nro. 50C – 1750356 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
 4. Casa 29, ubicada en la diagonal 3 Nro. 5A – 68/ calle 2 Nro. 5 – 67 manzana C de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matricula inmobiliaria Nro. 50C – 2021321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

B. DECLARACION DE TERCEROS - TESTIMONIALES:

Ruego al Señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para la recepción del testimonio de las siguientes personas:

1. Señor **ALEXANDER AGUDELO LOPEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 11.386.480 expedida en Fusagasugá, domiciliado y residente en la municipalidad de Fusagasugá, y quien puede ser citado en calle 1 Nro. 6 – 25 barrio la Florida de Fusagasugá, y/o por medio del suscrito apoderado.
2. Señor **WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.030.537.265 expedida en Bogotá D.C., domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., y quien puede ser citado en la casa 26 - manzana A - carrera 84A Nro. 56B – 10 sur de la ciudad de Bogotá D.C., y/o por medio del suscrito apoderado.
3. Señora **GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 1.026.566.259 expedida en Bogotá D.C., domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., y quien puede ser citada en la casa 26 - manzana A - carrera 84A Nro. 56B – 10 sur de la ciudad de Bogotá D.C., y/o por medio del suscrito apoderado.
4. Señora **BEATRIZ CRUZ BENAVIDES**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 31.954.136,

domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., y quien puede ser citada en la carrera 18 bis Nro. 22C - 46 esquina barrio Santa Fe de Bogotá D.C., y/o por medio del suscrito apoderado.

5. Señora **BEYANIR CRUZ BENAVIDES**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 31.954.137, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., y quien puede ser citada en la carrera 18 bis Nro. 22C - 46 esquina barrio Santa Fe de Bogotá D.C., y/o por medio del suscrito apoderado.

C. INTERROGATORIO DE PARTE:

Con el fin de esclarecer las circunstancias temporespaciales, así como otros aspectos relevantes para el Despacho y, que están estrechamente relacionados con los hechos en que se edifica la demanda y su correspondiente contestación que nos ocupa, ruego al Señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para que el demandante señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ**, absuelva bajo la gravedad de juramento el INTERROGATORIO DE PARTE que en audiencia pública le formularé. Reservándome la facultad de aportarlo previamente y por escrito en sobre cerrado, para los efectos a que haya lugar.

D. INSPECCION JUDICIAL:

Para la verificación o esclarecimiento de los hechos materia del proceso, ruego al Señor Juez Decretar la práctica de INSPECCIÓN JUDICIAL sobre el inmueble objeto de esta demanda. Si el Señor Juez, lo considera conveniente nómbrese un Perito de la lista de Auxiliares de la Justicia a fin de determinar en la diligencia de Inspección Judicial y/o oportunidad procesal: La ubicación, identificación, linderos, y demás actos necesarios.

E. PRUEBAS QUE SE OBTENDRAN DE OFICIAR:

Teniendo como soporte, la imposibilidad de acceder a la información que se relaciona a continuación. Ruego al señor Juez de Conocimiento, se digne ordenar las siguientes:

1. Para efectos de determinar la capacidad económica del aquí demandante, solicito respetuosamente se oficie a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN - a efectos que se allegue a este proceso la Declaración de Renta del aquí demandante señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ**, correspondiente a los años 2013 a 2019.

Para lo pertinente ordénese su remisión a la carrera 8 Nro. 6C - 38 edificio San Agustín de la ciudad de Bogotá D.C.

2. Las que el Señor Juez considere decretar de oficio.

V. EXCEPCIONES DE FONDO

Debo proponer como mecanismos de defensa, para que sean resueltas al momento de proferir sentencia, las siguientes excepciones de mérito; mismas que desde luego dan al traste con las pretensiones de la demanda. En consecuencia téngase como tales las siguientes:

1. INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:

Fundamento esta excepción, teniendo en cuenta que la parte demandante, intenta confundir al fallador, al querer que se le dé la connotación de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL a un inmueble que no reúne tales características; en iguales circunstancias se encuentra el que lo pretende, por no encontrarse dentro de la población beneficiaria de este tipo de vivienda, dada su condición económica.

Se entiende por VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares con menos ingresos. Las cuales se adquieren a través de planes de vivienda de interés social, con políticas definidas por parte del gobierno nacional, con licencias urbanísticas para tal fin, **dentro de un plan de ordenamiento territorial**, y vigilado por las autoridades encargadas de dar trámite correspondiente como vivienda de interés social, así lo ordena la Ley 388 de 1997, en su artículo 91, entre otras disposiciones.

Solicita el actor la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria basado en que el inmueble a usucapir es de interés social, siéndole propio el termino de solo cinco (5) años para adquirir el bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, siendo inexistentes tales circunstancias toda vez que, la especial naturaleza para este tipo de predios deviene de las condiciones que debe reunir y la finalidad que está llamada a cumplir, **que no es otra que el dispensar a las familias de escasos recursos**, una solución habitacional en condiciones dignas, razón por la cual esta clase de vivienda la Ley le ha reconocido una naturaleza jurídica de carácter especial, y consecuentemente la normatividad que la regula se encamina a concretar el fin especial perseguido.

GA
102

Ahora bien, encontramos que la vivienda que se pretende en usucapión se encuentra ubicada dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL TINTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL – distinguido en la actual nomenclatura urbana como calle 34A sur Nro. 89 – 40 de la ciudad de Bogotá D.C., donde dicha urbanización es de carácter comercial con amplia valorización, y no contempla ninguna de sus unidades de vivienda como de interés social.

De igual forma, la diferencia establecida por el legislador responde al carácter de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL a los bienes que por tener dicha condición delimitan al grupo social al que va dirigido tal beneficio; Así, la distribución de la carga se sustenta en la función social de la propiedad consagrada en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, por lo tanto el beneficio social atiende a la necesidad de brindar protección a los sectores desfavorecidos.

Es prudente, llamar la atención del despacho, respecto de la condición **SOCIO ECONOMICA** del aquí demandante, quien es propietario de **CUATRO (4) INMUEBLES** en la ciudad de Bogotá D.C., los cuales se identifican de la siguiente manera:

1. Apartamento 503, ubicado en la transversal 72A Nro. 10B – 97 etapa C.D.E.F.Y.G interior 47 manzana V-3 piso 5 edificio agrupación de vivienda castilla real III – propiedad horizontal - de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 50C – 1348591 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
2. Apartamento 503, ubicado en la transversal 72A Nro. 10B – 97 etapa C.D.E.F.Y.G interior 48 manzana V-3 piso 5 edificio agrupación de vivienda Castilla Real III – propiedad horizontal- de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 50C – 1348595 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
3. Casa 3, ubicada en la carrera 5 este Nro. 18 – 50 manzana 5A quinta etapa conjunto residencial Cortijo de Serrezuela – propiedad horizontal – de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 50C – 1750356 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
4. Casa 29, ubicada en la diagonal 3 Nro. 5A – 68/ calle 2 Nro. 5 – 67 manzana C de la ciudad de Bogotá D.C. Predio distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 50C – 2021321

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá
Zona Centro.

163

(Certificados de Tradición que se aportan con la correspondiente contestación de demanda).

Igualmente, la Ley 9 de 1989 – modificada por la Ley 388 de 1997, estableció algunas particularices específicas para el trámite de los procesos de pertenencia relativos a las VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL. El fundamento para que el legislador considere necesario incorpora al ordenamiento jurídico tales particularidades, consiste en la agilización, viabilización y efectividad de la prescripción a favor de los poseedores materiales de viviendas que encuadran en la definición de “INTERES SOCIAL”, que son personas de muy bajo perfil socioeconómico, desprotegidas, como paupérrimos o incluso inexistentes para alimentar su propio patrimonio, si es que tiene alguno, y por ende merecedores de garantías y facilidades procesales, que les dé la posibilidad real de legalizar a su favor modestísimas viviendas.

Por lo tanto la diferencia de procedimientos radica en el favorecimiento de un grupo marginado, mientras que el procedimiento establecido en el artículo 375 del Código General del Proceso, se dirige a otros sujetos y tiene otros fines, ya que su finalidad no es la de adoptar medidas a favor de los marginados sociales y económicos, si no la de regular la declaratoria de pertenencia que ocurre como consecuencia de la prescripción adquisitiva de dominio, cuando esta tiene como objeto bienes que no pueden ser equiparados desde ningún punto de vista con aquellos que expresamente han sido llamados por el legislador VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL.

Así las cosas, las pretensiones del señor JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ, van en contra vía de lo manifestado anteriormente, pues su condición económica no es la de una persona de bajos recursos o marginada, siendo en realidad una persona pudiente, que no necesita el inmueble para su propia habitación, toda vez que lo tiene dado en calidad de arrendamiento a un tercero; así mismo, por no reunir el inmueble las características de una verdadera vivienda de interés social; al igual por no ostentar el demandante el tiempo exigido por la Ley para obtener la propiedad y/o titularidad del predio objeto de usucapión.

Con el debido respeto, solicito al Señor Juez, se declare probada esta excepción.



2. CARENCIA DE LOS REQUISITOS SUSTANCIALES PARA USUCAPIR:

Tenemos que los requisitos que se exigen para que se pueda otorgar el título de propiedad por prescripción extraordinaria de dominio, son: Que se haya ejercido una posesión de manera continua, pacífica y pública, hecho que no ha ocurrido en este evento, toda vez que, el aquí demandante señor **JOSE DE JESUS ESTUPIÑAN TELLEZ**, no ha cumplido a cabalidad con dichos requisitos, y quien a su vez pretende por medio de la figura jurídica de la prescripción obtener la propiedad y/o titularidad de un inmueble del cual de nunca ha ejercido la posesión en la forma y por el tiempo indicado en la demanda.

El demandante no reúne los requisitos para poder invocar la acción de la referencia, pues no ha ejercido la posesión, de manera continua, pacífica y pública por el tiempo que la Ley determina.

El accionante carece de los elementos exigidos por la legislación civil Colombiana, por cuanto para que pueda hablarse de posesión se requiere que haya ANIMUS, entendido como el elemento subjetivo de la posesión, el cual se hace extensible por el ejercicio público de los actos que en derecho poseído permita a su titular y ejercicios en forma excluyentes por que no reconoce poder semejante a favor de otra persona; y el CORPUS, son la cosa misma y la relación del hecho material o inmaterial que se tiene sobre ella, el corpus se manifiesta por el ejercicio de los actos de señor y dueño ejecutados por el poseedor sobre la cosa poseída. Como consecuencia de estos dos elementos se desprende también 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 permite su existencia.

Con el debido respeto, solicito al Señor Juez, se declare probada esta excepción.

3. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA:

La legitimación en la causa, en términos generales, hace referencia a la relación sustancial que debe existir entre las partes en el proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona a quien se le exige la obligación es a quien habilita la ley para actuar procesalmente. Está legitimado en la causa por activa quien tiene la vocación para reclamar la titularidad de un derecho otorgado por la Ley, y específicamente quien demuestre que cumple con los requisitos para reclamar dicho derecho.

63
163

Para el caso que nos ocupa, el aquí demandante, no está legitimado para accionar en procura de adquirir la titularidad del predio reclamado, por cuanto no cumple ninguno de los requisitos legales y jurisprudenciales.

Así las cosas, si no se encuentra demostrada la legitimación, las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar.

Con el debido respeto, solicito al Señor Juez, se declare probada esta excepción.

4. MALA FE DEL ACCIONANTE:

Propongo esta excepción, toda vez que, el aquí accionante, en la demanda que propicio esta contestación, pretende desconocer el Acuerdo celebrado de manera verbal, con posterioridad a la diligencia de secuestro, donde el hizo parte de los mismos, y donde estuvo involucrado el señor NESTOR CRUZ ROLDAN, quien había prestado un dinero en hipoteca por el bien inmueble a los titulares de la propiedad señores GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON y WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ; y donde el aquí demandante tuvo conocimiento y acepto tal acuerdo, en el cual se pactó que el hoy titular del derecho real de dominio señor JOSE NABOR GOMEZ BOTERO pagaría el valor de esa hipoteca, un dinero que le daría a los titulares de ese entonces señores GLORIA STEFANY CRUZ CALDERON y WILMER ALEXANDER SICUA SUAREZ, y otra suma de dinero que se le pagaría al aquí demandante en reconocimiento del dinero que presuntamente había pagado a la firma del contrato de promesa de compraventa celebrado con LUZ MARY CALDERON ORTIZ, y así estuvieron de acuerdo las partes, por lo tanto, es inaceptable como con pericia y MALA FE el demandante espero con pleno conocimiento de los asuntos a que el señor demandado pagara todos los compromisos económicos, para después retraerse del compromiso pactado, lo cual denota su presunta actuación dolosa y de MALA FE en contra del patrimonio de mi prodigado.

Con el debido respeto, solicito al Señor Juez, se declare probada esta excepción.

5. EXCEPCIÓN GENERICA:

Las demás que se configuren dentro del proceso y que de conformidad al Código General del Proceso se deban decretar de oficio.

VI. ANEXOS

1. Poder especial conferido a mi favor para actuar.
2. Los obrantes en el acápite de pruebas.
3. Copia de esta contestación de demanda para el archivo del Juzgado.

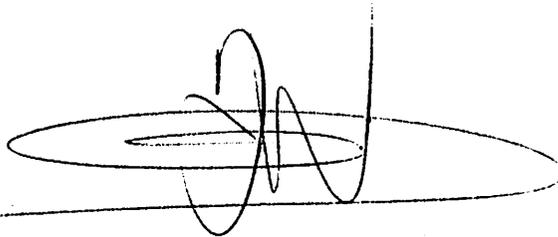
V. NOTIFICACIONES

- El demandante recibe notificaciones en la misma dirección indicada en la demanda de pertenencia.
- El demandado recibe notificaciones en la misma dirección indicada en la demanda de pertenencia.
- El suscrito en la calle 9 Nro. 7 - 47 segundo piso oficina 202 del municipio de Fusagasugá, y/o en la secretaria del despacho. E mail: dannywilfer@hotmail.com. Celular: 3103379665.

Sírvase Señor Juez Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá, tener la demanda que nos ocupa por contestada en términos e imprimirle el trámite de rigor al caso.

Del Señor Juez,

Atentamente,



DANNY WILFER MARTINEZ TORRES

C.C. Nro. 82.390.405 de Fusagasugá (C/marca)

T.P. Nro. 218.029 del C. S. de la Judicatura

En la fecha se fija en lista el presente proceso, por el término legal conforme al artículo 370 del C.G.P. para efectos del traslado de la anterior Excepciones que comienza a correr el 17 marzo - 22 y vence 17 marzo - 22

Secretario



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado 5 Civil Municipal
de Bogotá D.C.

23 SET. 2019

Al Despacho hoy _____
Con el anterior/escrito _____
Vencido en silencio el anterior término _____
Bando cumplimiento auto anterior _____
Para lo pertinente Ingreso dos autos
Contestación demanda ✓
Para continuar trámite _____
Fijado Art. 120 del C.G.P. _____
En tiempo el es ✓ de antecedente _____
Para avocar conocimiento _____
Secretario (a). _____