

## RAD 68001310301220210015200 PRUEBAS DE LA CONTESTACION DE DEMANDA Y DE MANDA DE RECONVENCION

Carlos Alberto Sanchez Arias <[drCarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drCarlosalbertosanchez@hotmail.com)>

Vie 1/10/2021 6:17 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <[j12ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

Señor.  
**JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**  
 E. S. D.

<b>Radicado.</b>	68001310301220210015200
<b>Referencia.</b>	PROCESO REIVINDICATORIO
<b>Demandante.</b>	DC&C SAS En Liquidación
<b>Demandado.</b>	JAIRO DELGADO REYES
<b>Asunto.</b>	ENVIO DE PRUBEAS DE LA CONTESTACION DE DEMANDA Y DEMANDA DE RECONVENCION

**CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS**, apoderado del señor **JAIRO DELGADO REYES**, mayor de edad, vecino de Floridablanca, identificado con C.C. No. 91.219.097 de Bucaramanga, actuando en su calidad de **DEMANDADO**, encontrándome dentro del término legal, por medio del presente correo electrónico adjunto en formato PDF las pruebas de la contestación de la demanda y demanda de reconvencción del proceso de la referencia.

lo anterior, teniendo en cuenta que de acuerdo a comunicación telefónica sostenida con el despacho, estas pruebas no se pudieron descargar; razón por la cual se adjuntan en carpeta comprimida, formato zip.

Atentamente,

POR FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO.

Atentamente,

	<p><b>CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS</b>  <b>C.C. 91.476.273 T.P. 123.391 CSJ</b></p> <p><i>Teléfono: 3132951598</i></p> <p>email: <a href="mailto:drCarlosalbertosanchez@hotmail.com">drCarlosalbertosanchez@hotmail.com</a></p>
--	---



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

Señor  
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA  
E. S. D.

<b>RADICADO</b>	68001310301220210015200
<b>REFERENCIA</b>	PROCESO REIVINDICATORIO
<b>DEMANDANTE</b>	DC&C SAS EN LIQUIDACION
<b>DEMANDADO</b>	JAIRO DELGADO REYES
<b>ASUNTO</b>	PODER

**JAIRO DELGADO REYES**, mayor y vecino de Floridablanca, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.219.097 expedida en Bucaramanga, manifiesto a usted muy respetuosamente, que confiero poder especial al doctor **CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS**, mayor de edad y también de esta vecindad identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.476.273 expedida en Bucaramanga y portador de la Tarjeta Profesional No. 123.391 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mí nombre y representación presente y lleve hasta su culminación **DEMANDA DE RECONVENCION DE RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE** de fecha 25 de julio de 2011, celebrado entre **JAIRO DELGADO REYES** y la sociedad **DC&C SAS EN LIQUIDACION**, persona jurídica de derecho privado, identificada tributariamente con el NIT. 900418242-6, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, constituida mediante escritura pública 1450 de la Notaria Novena del Circulo de Bucaramanga y registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, Representada legalmente por el señor **JAVIER ALEXANDER MORALES CALDERON**, también mayor de edad. Identificado con C.C. 88.211.473 expedida en Cúcuta (N. Sder) o quien haga sus veces.

Igualmente, me permito manifestar que mi correo electrónico es [gerenciaproconstrucciones@gmail.com](mailto:gerenciaproconstrucciones@gmail.com)

Mi apoderado queda facultado para solicitar medidas cautelares, desistir, transigir, conciliar, recibir, renunciar, sustituir, reasumir y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato y en fin todas las facultades que tratan los artículos 77 y demás aplicables del CGP.

Conforme a lo señalado en el artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020 me permito señalar el correo electrónico de mí apoderado, el doctor **CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS**, el cual es: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)

Sírvanse señor Juez reconocerle personería a mi apoderado judicial en los fines del mandato conferido.

Atentamente,



**JAIRO DELGADO REYES**  
C.C. 91.219.097 de Bucaramanga  
Correo electrónico:

[gerenciaproconstrucciones@gmail.com](mailto:gerenciaproconstrucciones@gmail.com)

ACEPTO



**CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS**  
C.C. No. 91.476.273 de Bucaramanga  
T.P. No. 123.391 C. S. de la Judicatura

Correo: Carlos Alberto Sanchez Arias - Outlook

Responder | Eliminar | No deseado | Bloquear

### Poder demanda de reconvención de resolución de contrato de promesa de compraventa de inmueble

**JR** Jairo Delgado Reyes <gerenciaproconstrucciones@gmail.com>  
Dom 19/09/2021 21:38  
Para: Usted

 Poder Dr Carlos Alberto ...  
2 MB

Doctor  
CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS  
ABOGADO

**JAIRO DELGADO REYES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.219.097 de Bucaramanga, a través del presente correo y conforme a lo señalado en el Decreto 806 de 2020, adjunto poder en formato PDF, para que PRESENTE DEMANDA DE RECONVENCION DE RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE contra la sociedad DC&C SAS En Liquidación.

Igualmente, me permito manifestar que mi correo electrónico es [gerenciaproconstrucciones@gmail.com](mailto:gerenciaproconstrucciones@gmail.com)

Atentamente,

**JAIRO DELGADO REYES**  
C.C. No. 91.219.097 de Bucaramanga

Responder | Reenviar

Escribe aquí para buscar

17°C 12:48 p. m. 30/09/2021



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

Señor  
**JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**  
E. S. D.

<b>RADICADO</b>	68001310301220210015200
<b>REFERENCIA</b>	PROCESO REIVINDICATORIO
<b>DEMANDANTE</b>	DC&C SAS EN LIQUIDACION
<b>DEMANDADO</b>	JAIRO DELGADO REYES
<b>ASUNTO</b>	PODER

**JAIRO DELGADO REYES**, mayor y vecino de Floridablanca, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.219.097 expedida en Bucaramanga, manifiesto a usted muy respetuosamente, que confiero poder especial al doctor **CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS**, mayor de edad y también de esta vecindad identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.476.273 expedida en Bucaramanga y portador de la Tarjeta Profesional No. 123.391 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mí nombre y representación se notifique del auto admisorio de la demanda, de contestación a la demanda, proponga excepciones y lleve hasta su terminación el Proceso de Reivindicatorio promovido por DC&C SAS En Liquidación.

Igualmente, me permito manifestar que mi correo electrónico es [gerenciaproconstrucciones@gmail.com](mailto:gerenciaproconstrucciones@gmail.com)

Mi apoderado queda facultado para solicitar medidas cautelares, desistir, transigir, conciliar, recibir, renunciar, sustituir, reasumir y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato y en fin todas las facultades que tratan los artículos 77 y demás aplicables del CGP.

Conforme a lo señalado en el artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020 me permito señalar el correo electrónico de mí apoderado, el doctor **CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS**, el cual es: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)

Sírvanse señor Juez reconocerle personería a mi apoderado judicial en los fines del mandato conferido.

Atentamente,



**JAIRO DELGADO REYES**  
C.C. 91.219.097 de Bucaramanga  
Correo electrónico:

[gerenciaproconstrucciones@gmail.com](mailto:gerenciaproconstrucciones@gmail.com)

ACEPTO



**CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS**  
C.C. No. 91.476.273 de Bucaramanga  
T.P. No. 123.391 C. S. de la Judicatura

## Poder proceso reivindicatorio DC&C SAS en liquidación



Jairo Delgado Reyes  
drcarlosalbertosanchez@hotmail.com

11 ago.



 Poder Dr Carlos Alberto Sánchez , proceso reivindicatorio173.pdf  
PDF - 2 MB



Doctor  
CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS  
ABOGADO

**JAIRO DELGADO REYES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.219.097 de Bucaramanga, a través del presente correo y conforme a lo señalado en el Decreto 806 de 2020, adjunto poder en formato PDF, para que en mí nombre y representación se notifique del auto admisorio de la demanda, de contestación a la demanda, proponga excepciones y lleve hasta su terminación el Proceso de Reivindicatorio promovido por DC&C SAS En Liquidación.

Igualmente, me permito manifestar que mi correo electrónico es [gerenciaproconstrucciones@gmail.com](mailto:gerenciaproconstrucciones@gmail.com)

Atentamente,

**JAIRO DELGADO REYES**  
C.C. No. 91.219.097 de Bucaramanga

← ∨ Responder



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

Señor.

JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

<b>Radicado.</b>	68001310301220210015200
<b>Referencia.</b>	PROCESO REIVINDICATORIO
<b>Demandante.</b>	DC&C SAS En Liquidación
<b>Demandado.</b>	JAIRO DELGADO REYES
<b>Asunto.</b>	CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

**CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bucaramanga, identificado con C.C. 91.476.273 de Bucaramanga, abogado en ejercicio de la profesión, con T.P. 123.391 del C. S. de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado del señor **JAIRO DELGADO REYES**, mayor de edad, vecino de Floridablanca, identificado con C.C. No. 91.219.097 de Bucaramanga, actuando en su calidad de **DEMANDADO**, encontrándome dentro del término legal, por medio del presente escrito, procedo a contestar la demanda formulada ante usted por DC&C SAS En Liquidación de la siguiente manera:

### FRENTE A LOS HECHOS

**FRENTE AL HECHO PRIMERO:** ME OPONGO A ESTE HECHO. La Sociedad **DC&C S.A.S.** en liquidación, representada por **JAVIER ALEXANDER MORALES CALDERON** se obligó a favor del Señor **JAIRO DELGADO REYES**, a enajenar el bien inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria número 300290437, a través de contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de julio de 2011, documento que fue firmado y reconocidas sus firmas ante el Señor Notario Noveno del Circulo de Bucaramanga.

Téngase en cuenta que conforme al certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula 300-290437 para la fecha de la escritura de que se señala en el hecho 1 de la demanda (16 de septiembre de 2015) este inmueble ya había sido vendido por el demandante **DC&C S.A.S.** al demandado **JAIRO DELGADO REYES** a través de contrato de promesa de compraventa el día 25 de julio de 2011, quiere decir esto, más de cuatro (4 años) antes de la escritura pública de compraventa No. 2049 del 16 de septiembre de 2015.

La razón por la cual se realizó la elaboración de la escritura pública de compraventa No. 2049 del 16 de septiembre de 2015 de la Notaria Novena de Bucaramanga, tiene su razón en lo siguiente:

- a) Debido a que la sociedad DC&C .S.A.S. no pudo cumplir con la suscripción y otorgamiento de la escritura pública en la fecha programada en la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa del inmueble; entre **DC&C S.A.S.**, y **JAIRO DELGADO REYES** de común acuerdo suscriben y firman un acta denominada **“Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander”** de fecha 22 de noviembre de 2012, con el fin de establecer una nueva fecha para la firma de la escritura pública, toda vez que la fecha inicialmente pactada (30 de noviembre de 2011) no pudo cumplirse por la sociedad DC&C S.A.S.
- b) Conforme a la cláusula primera del acta de común acuerdo de fecha 22 de noviembre de



2012, se hace la manifestación que el comprador (Jairo Delgado Reyes) ha cumplido con sus compromisos de pago adquiridos con el vendedor.

- c) Conforme a la cláusula segunda del acta de común acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2012 se acuerda que **JAVIER ALEXANDER MORALES CALDERON**, representante legal de **DC&C S.A.S.** realizo la entrega real y material del inmueble objeto del acuerdo el día 30 de noviembre de 2011.
- d) Que el señor JAIRO DELGADO REYES en su calidad de poseedor y comprador del inmueble matrícula 300-290437, cancelo de su propio bolsillo la elaboración de la escritura pública de compraventa No. 2049 del 16 de septiembre de 2015 de la Notaria Novena de Bucaramanga, en aras de que el demandante DC&C SAS diera cumplimiento al contrato de promesa de compraventa, teniendo en cuenta que el demandado ya había cancelado la totalidad del inmueble, se encontraba igualmente en posesión del mismo y necesitaba que DC&C SAS suscribiera a su favor la escritura de compraventa del inmueble en aras del negocio cumplido por el demandado. Prueba de la elaboración de esta escritura pública de compraventa está en que, si se hace una observación a la factura de venta No. 20341 de la Notaria Novena de Bucaramanga para la elaboración de la escritura 2049, esta fue cancelada por el demandado JAIRO DELGADO REYES, tal y como consta en la firma de tal factura.

Nótese entonces que, de acuerdo a lo anterior, el demandante en el hecho primero de la demanda falta a la verdad buscando inducir en error al despacho.

**FRENTE AL HECHO SEGUNDO: ESTE FALTA A LA VERDAD.** Lo cierto es que una vez protocolizada la escritura pública de compraventa No. 2049 del 16 de septiembre de 2015, el demandado le solicito a su promitente vendedor DC&C que realizara la declaración de construcción de suelo propio ante la Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca, esto, en razón a que el inmueble objeto del litigio le fue realizada la entrega real y material del inmueble objeto del proceso desde el día 30 de noviembre de 2011 y DC&C SAS dilataba en varias ocasiones sus obligaciones contractuales de entregar el inmueble saneado al no realizar ninguna gestión para que le fuera otorgada la escritura pública de compraventa al promitente comprador JAIRO DELGADO REYES. Lo anterior, en razón a pesar de que el inmueble le fue entregado por DC&C SAS a JAIRO DELGADO REYES desde el día 30 de noviembre de 2011, pero la construcción del inmueble no estaba aprobada por la Curaduría Urbana de Floridablanca y este inmueble aun no tenía licencia para su construcción.

Nótese que en el **literal A y C** de la **CLAUSULA QUINTA** del **contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de julio de 2011** celebrado entre JAIRO DELGADO REYES y DC&C SAS se estipulo en las obligaciones del PROMITENTE VENDEDOR que:

**QUINTA: OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA: Son obligaciones de la PROMITENTE VENDEDORA.**

- A) *Hacer entrega material del inmueble cuando este construido en termino que mas adelante se precisara libre de todo gravamen, derechos de usufructo, censo o habitación, limitaciones al dominio condiciones resolutorias del dominio o la posesión, embargos, hipotecas, pleitos pendientes y en general libre de todo aquello que afecte el derecho de dominio de la parte LOS PROMITENTES*



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

### COMPRADORES.

...

- C) La realización de todos los trabajos, gestiones y actos necesarios para la ejecución e impulso de la construcción proyectada, así como la consecución de licencias y permisos, el pago de impuestos y la tramitación de créditos requeridos para la construcción.**

Esta es la razón, por la cual las gestiones adelantadas ante la Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca quedaron a nombre de DC&C SAS, mas no por gestión propia y voluntaria realizada por la parte demandante como falsamente se menciona en el hecho segundo de la demanda, sino más bien fue un trámite que contractualmente estaba obligado DC&C SAS a cumplir.

**FRENTE AL HECHO TERCERO:** ES CIERTO PACIALMENTE. Respecto a los linderos del inmueble identificado con matrícula 300-290437 son los señalados en la escritura 2049 del 16 de septiembre de 2015 de la Notaria Novena de Bucaramanga.

Respecto a la mención que se hace en este hecho en lo referente a que DC&C SAS tiene el dominio pleno y absoluto del inmueble y ser el verdadero dueño, **ES FALSO**, toda vez que este inmueble **DC&C S.A.S.** en liquidación, representada legalmente por **JAVIER ALEXANDER MORALES CALDERON** se obligó a favor del Señor **JAIRO DELGADO REYES**, a enajenar el bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria número 300290437, a través de contrato de promesa de compraventa de fecha **25 de julio de 2011**, documento que fue firmado y reconocidas sus firmas ante el Señor Notario Noveno del Circulo de Bucaramanga.

Así mismo la posesión material de este inmueble fue entregada por el demandante **DC&C S.A.S.** en liquidación a favor de **JAIRO DELGADO REYES** a través del acta de común acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2012 donde **1. Se hace la manifestación que el comprador (Jairo Delgado Reyes) ha cumplido con sus compromisos de pago adquiridos con el vendedor y 2. Se hace la entrega real y material del inmueble objeto del acuerdo el día 30 de noviembre de 2011 a favor del promitente comprador JAIRO DELGADO REYES.**

**FRENTE AL HECHO CUARTO:** ES FALSO ESTE HECHO. Contrario a lo que se menciona en este hecho, la Sociedad **DC&C S.A.S.** en liquidación, representada legalmente por **JAVIER ALEXANDER MORALES CALDERON** se obligó a favor del Señor **JAIRO DELGADO REYES**, a enajenar el bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria número 300290437, a través de contrato de promesa de compraventa de fecha **25 de julio de 2011**, documento que fue firmado y reconocidas sus firmas ante el Señor Notario Noveno del Circulo de Bucaramanga.

Así mismo, entre **DC&C S.A.S.**, y **JAIRO DELGADO REYES** de común acuerdo suscriben y firman un acta denominada **“Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander”** de fecha 22 de noviembre de 2012, donde se establece que **1. Se hace la manifestación que el comprador (Jairo Delgado Reyes) ha cumplido con sus compromisos de pago adquiridos con el vendedor y 2. Se hace la entrega real y material del inmueble objeto del acuerdo el día 30 de noviembre de 2011 a favor del promitente comprador JAIRO DELGADO REYES.**



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

Por lo anterior, este inmueble si fue enajenado, toda vez que, a través de estos contratos mencionados anteriormente, claramente indican que existió un contrato de promesa de compraventa de inmueble entre las partes del proceso, contratos estos que claramente indican la manifestación de la voluntad de DC&C SAS en calidad de promitente vendedor en desposeerse del inmueble a cambio del pago del valor del inmueble por parte de su promitente comprador JAIRO DELGADO REYES.

**FRENTE AL HECHO QUINTO: ESTE HECHO ES FALSO.** La parte demandante en ningún momento fue privado de la posesión material del inmueble, puesto que el demandante DC&C SAS entrego la posesión del inmueble al demandado JAIRO DELGADO REYES desde el día 30 de noviembre de 2011 en virtud de la preexistencia de un negocio jurídico, consistente en el contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y además como prueba del tal hecho esta el acta denominada **“Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander”** de fecha 22 de noviembre de 2012, suscrita por las partes de este proceso, donde se estableció la entrega real y material del inmueble objeto del acuerdo el día 30 de noviembre de 2011 a favor del promitente comprador JAIRO DELGADO REYES.

Por lo anterior, el demandado JAIRO DELGADO REYES en virtud de estos contratos mencionados, es que él se encuentra en posesión y habitando el inmueble objeto de la presente Litis, sin que a lo largo de su posesión que ejerce como dueño, esto es, desde el día 30 de noviembre de 2011 no ha sido objeto de reclamación alguna por parte de persona que ostente mejor derecho al que le asiste al demandado.

**FRENTE AL HECHO SEXTO: ME ATENGO A LO QUE SE PRUEBE.** Si bien es cierto que sobre el inmueble objeto de este proceso existe un proceso de pertenencia por prescripción ordinaria que se adelantó en el Juzgado 2 Civil del circuito de Bucaramanga bajo el radicado 2017-00178-00, de este proceso no existe fallo que ponga fin al proceso.

Téngase en cuenta que dentro del proceso radicado 2017-00178-00 la parte demandada realiza contestación a la demanda dentro del proceso de pertenencia reconociendo la existencia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre DC&C SAS y JAIRO DELGADO REYES de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y del acta denominada **“Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander”** de fecha 22 de noviembre de 2012.

**FRENTE AL HECHO SEPTIMO: ME OPONGO A ESTE HECHO.** A pesar de que este hecho es repetitivo al hecho 5 de la demanda, es preciso advertir de igual forma que la parte demandante en ningún momento fue privado de la posesión material del inmueble, puesto que el demandante DC&C SAS entrego la posesión del inmueble al demandado JAIRO DELGADO REYES desde el día 30 de noviembre de 2011 en virtud de la preexistencia de un negocio jurídico, consistente en el contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y además como prueba del tal hecho esta el acta denominada **“Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander”** de fecha 22 de noviembre de 2012, suscrita por las partes de este proceso, donde se estableció la entrega real y material del inmueble objeto del acuerdo el día 30 de noviembre de 2011 a favor del promitente comprador JAIRO DELGADO REYES.



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

Por lo anterior, el demandado JAIRO DELGADO REYES en virtud de estos contratos mencionados, es que él se encuentra en posesión y habitando el inmueble objeto de la presente Litis, sin que a lo largo de su posesión que ejerce como dueño, esto es, desde el día 30 de noviembre de 2011 no ha sido objeto de reclamación alguna por parte de persona que ostente mejor derecho al que le asiste al demandado.

**FRENTE AL HECHO OCTAVO:** ESTE HECHO ES FALSO. El demandante DC&C SAS entrego la posesión del inmueble al demandado JAIRO DELGADO REYES desde el día 30 de noviembre de 2011 en virtud de la preexistencia de un negocio jurídico, consistente en el contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y además como prueba del tal hecho esta el acta denominada **“Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander”** de fecha 22 de noviembre de 2012, suscrita por las partes de este proceso, donde se estableció la entrega real y material del inmueble objeto del acuerdo el día 30 de noviembre de 2011 a favor del promitente comprador JAIRO DELGADO REYES.

**FRENTE AL HECHO NOVENO:** Este no es un hecho, sino más bien corresponde a una apreciación de tipo subjetivo que hace el demandante, por tanto, me atengo a lo que se pruebe.

**FRENTE AL HECHO DECIMO:** ME OPOGO A ESTE HECHO. El demandante DC&C SAS En Liquidación, carece de legitimación para ejercitar la presente acción debido a la preexistencia del negocio jurídico consistente en el contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y el acta denominada **“Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander”** de fecha 22 de noviembre de 2012, suscrita por las partes de este proceso.

Es por lo señalado anteriormente que la acción reivindicatoria no procede en los casos en que existe un contrato entre el propietario del inmueble y quien lo ocupa.

La doctrina y la jurisprudencia en forma reiterada ha dejado por sentado que, si la posesión o tenencia del inmueble tuvo su origen en un contrato firmado entre las partes, no procede la acción reivindicatoria como opción para conseguir la restitución de ese inmueble, bien o cosa.

La existencia previa del negocio jurídico consistente en el contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y el acta denominada **“Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander”** de fecha 22 de noviembre de 2012, suscrita por las partes de este proceso, señalan claramente que las pretensiones de la demanda reivindicatoria están llamadas al fracaso por la existencia de estos contratos entre los extremos procesales. *Nótese que entre los contratos suscritos por las partes del proceso existe una completa identidad entre el bien inmueble objeto del proceso a reivindicar y el que fue objeto de la promesa de compraventa antes mencionado.*

Al respecto, la Corte suprema de justicia, sala civil, en sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 con ponencia del magistrado William Namén Vargas, dijo:



# SOLUTION LEGALIS

**ABOGADOS S.A.S.**

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

*«En verdad, admitirse la acción reivindicatoria con prescindencia de la relación jurídica contractual entre el dueño de la cosa y el poseedor, conduce al desconocimiento del acuerdo dispositivo de las partes, en grave atentado de la imprescindible seriedad, estabilidad y certeza del tráfico jurídico, dejando el vínculo intacto y sin solución.»*

*Conformemente, cuando la fuente generatriz de la posesión es una relación jurídica negocial o contractual, su presencia excluye el ejercicio autónomo, directo e inmediato de la acción reivindicatoria en procura de la restitución de la cosa, que en tal hipótesis, únicamente puede obtenerse a través de las respectivas acciones contractuales inherentes al vínculo que ata a las partes y de la cual dimana.»*

La misma corte en sentencia anterior y reiterada en la ya señalada señaló:

*«Cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro.»*

Por lo anterior, en este tipo de casos, como el que se suscita en esta demanda, lo que procede es la acción contractual para declarar incumplido o nulo el contrato de promesa de compraventa, en el evento de que si el demandante lo considera y de tener pruebas, entonces exija la restitución del inmueble, pero como estas pruebas no existen, el demandante DC&C SAS, de manera temeraria y de mala fe, en un acto de fraude procesal, decide presentar una demanda reivindicatoria bajo el argumento de que el demandado JAIRO DELGADO REYES ocupa de manera clandestina y de mala fe el inmueble objeto del proceso.

El demandante en lugar de iniciar una acción contractual intenta una acción de reivindicación, lo que procesalmente llevara a que en sentencia será denegada, ya que en razón a este tipo de errores que comete el demandante sorprende encontrar que muchos de este tipo han llegado hasta la Corte suprema de justicia, de la cual ya existe suficiente y amplia jurisprudencia que ha dejado por sentado este tipo de sucesos, a lo que se hace necesario que el despacho a través de la sentencia anticipada, figura jurídica esta que se encuentra actualmente regulada en el artículo 278 del Código General del Proceso, con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios.

Por tanto, es importante dar claridad que de acuerdo a lo mencionado con anterioridad que la acción de reivindicación sólo procede cuando el inmueble ha sido ocupado ilegalmente, como en el caso de las invasiones, la clandestinidad, con mala fe, con fuerza o violencia, pero mas no bajo un acuerdo contractual cumplido como lo es el caso de marras.

**FRENTE AL HECHO DECIMO PRIMERO:** Me atengo a lo que se pruebe.



### FRENTE A LAS PRETENSIONES

**A LA PRIMERA PRETENSION:** Me opongo a esta pretensión. Debido a que en virtud del contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y el acta denominada “**Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander**” de fecha 22 de noviembre de 2012, suscritos entre las partes del proceso, la posesión del inmueble fue entregada por DC&C SAS al demandado JAIRO DELGADO REYES en virtud del contrato cumplido por el promitente comprador; situación esta, que le ha permitido al demandado vivir dentro de su residencia desde el día 30 de noviembre de 2011 con ánimo de señor y dueño.

El artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como “...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*”, es decir que requiere para su existencia del *animus* y del *corpus*, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del *dominus*, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla, que por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario, y el elemento externo, esto es, la retención física o material de la cosa. Estos principios están plenamente acreditados por el demandado para que esa posesión que ejerce, lleve al juzgador a declarar la no prosperidad de esta pretensión.

**A LA SEGUNDA PRETENSION:** Me opongo a esta pretensión. La doctrina y la jurisprudencia en forma reiterada ha dejado por sentado que, si la posesión o tenencia del inmueble tuvo su origen en un contrato firmado entre las partes, no procede la acción reivindicatoria como opción para conseguir la restitución de ese inmueble, bien o cosa.

La existencia previa del negocio jurídico consistente en el contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y el acta denominada “**Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander**” de fecha 22 de noviembre de 2012, suscrita por las partes de este proceso, señalan claramente que las pretensiones de la demanda reivindicatoria están llamadas al fracaso por la existencia de estos contratos entre los extremos procesales.

Por lo anterior, esta pretensión esta llamada al fracaso.

**A LA TERCERA PRETENSION:** Me opongo a esta pretensión. la declaración de voluntad está llamada a surtir eficacia jurídica, por regla general, únicamente entre quienes, al otorgar su voluntad, perfilaron el consentimiento formador del respectivo negocio jurídico.

Como está probado dentro de la contestación de la demanda, la existencia del contrato de promesa de compraventa y el acata de común acuerdo posterior suscritos entre las partes del proceso, la posesión del inmueble le fue entregada por DC&C SAS al demandado JAIRO DELGADO REYES en virtud del contrato cumplido por el promitente comprador; situación esta, que no puede inferirse una mala fe por parte del promitente comprador JAIRO DELGADO REYES desde el día 30



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

de noviembre de 2011 hasta la fecha presente, teniendo en cuenta que desde el inicio del proceso el demandado siempre actuó de buena fe.

Por lo anterior, esta pretensión esta llamada al fracaso.

**A LA CUARTA PRETENSION:** Me opongo a esta pretensión. Teniendo en cuenta que La doctrina y la jurisprudencia en forma reiterada ha dejado por sentado que, si la posesión o tenencia del inmueble tuvo su origen en un contrato firmado entre las partes, no procede la acción reivindicatoria como opción para conseguir la restitución de ese inmueble, bien o cosa. Por lo anterior, esta pretensión no está llamada a prosperar.

**A LA QUINTA PRETENSION:** Me opongo a esta pretensión. Teniendo en cuenta que La doctrina y la jurisprudencia en forma reiterada ha dejado por sentado que, si la posesión o tenencia del inmueble tuvo su origen en un contrato firmado entre las partes, no procede la acción reivindicatoria como opción para conseguir la restitución de ese inmueble, bien o cosa. Por lo anterior, esta pretensión no está llamada a prosperar.

**A LA SEXTA PRETENSION:** Me opongo a esta pretensión. Teniendo en cuenta que La doctrina y la jurisprudencia en forma reiterada ha dejado por sentado que, si la posesión o tenencia del inmueble tuvo su origen en un contrato firmado entre las partes, no procede la acción reivindicatoria como opción para conseguir la restitución de ese inmueble, bien o cosa. Por lo anterior, esta pretensión no está llamada a prosperar.

**A LA SEPTIMA PRETENSION:** Me opongo a esta pretensión. El objeto de la presente litis no versa sobre el derecho de dominio u otro derecho real.

**A LA OCTAVA PRETENSION:** Me opongo a esta pretensión. Como la posesión del inmueble tuvo su origen en un contrato firmado entre las partes, no procede la acción reivindicatoria como opción para conseguir la restitución de ese inmueble, razón por la cual las pretensiones de la demanda están llamadas al fracaso y por ende las costas y agencias en derecho del proceso serán de condena contra la parte demandante.

### EXCEPCIONES DE MERITO

- **PRIMERA EXCEPCION DE MERITO: PREEXISTENCIA DE NEGOCIO JURIDICO CONSISTENTE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE Y ACTA DE ENTREGA CELEBRADO POR EL DEMANDANTE Y EL DEMANDADO.**

La doctrina y la jurisprudencia en forma reiterada ha dejado por sentado que, si la posesión o tenencia del inmueble tuvo su origen en un contrato firmado entre las partes, no procede la acción reivindicatoria como opción para conseguir la restitución de ese inmueble, bien o cosa.

La presente excepción de mérito va encausada en la existencia previa del negocio jurídico consistente en el contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y el acta denominada “**Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander**” de fecha 22 de noviembre de 2012, suscrita por las partes de este proceso, existiendo así mismo



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

una completa identidad entre el bien inmueble objeto del proceso a reivindicar y el que fue objeto de la promesa de compraventa antes mencionado.

Conforme a sentencia SC10825-2016 de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil de agosto 8 de 2016, MP LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, se señala:

*Si al decir del artículo 1502 de la Codificación Civil, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario, en cuanto viene al caso, que consienta en dicho acto o declaración, siempre y cuando su voluntad no adolezca de vicios, se comprende entonces porqué, a voces del señalados precepto, ese acto o esa declaración producirá consecuencias jurídicas únicamente frente a quienes lo consintieron; no con relación a los terceros, los cuales, por tal condición, ninguna injerencia tienen en la resultas del pacto, y, por lo mismo, ninguna consecuencia, nociva ni halagüeña, podrá generarles.*

Esta misma jurisprudencia señala:

*Es cierto, conforme a la jurisprudencia, la acción de dominio se frustra cuando la parte demandada tiene la posesión, por habérsela entregado la parte demandante en cumplimiento de una determinada relación negocial; pero, se precisa, en el respectivo contrato ha de estar suficientemente claro, afirmado contundentemente, que la entrega es de la posesión sobre la cosa.*

*Por supuesto, si en cumplimiento de un contrato como el de promesa de compraventa el promitente vendedor entrega al promitente comprador la posesión del bien trabado, es lógico e inevitable considerar que quien así la detenta no esté obligado a la restitución sino a través de la correspondiente acción contractual, de donde, por lo mismo, en circunstancias semejantes se torna del todo inviable la acción reivindicatoria. Problema diferente es la mutación o interversión de la calidad jurídica de tenedor por la de poseedor.*

Por tanto, es importante dar claridad que de acuerdo a lo mencionado con anterioridad, que la acción de reivindicación sólo procede cuando el inmueble ha sido ocupado ilegalmente, como en el caso de las invasiones, la clandestinidad, con mala fe, con fuerza o violencia, pero mas no bajo un acuerdo contractual cumplido como lo es el caso de marras.

### ➤ SEGUNDA EXCEPCION DE MERITO: FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA

El demandante DC&C SAS En Liquidación, carece de legitimación para ejercitar la presente acción debido a la preexistencia del negocio jurídico consistente en el contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y el acta denominada **“Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander”** de fecha 22 de noviembre de 2012, suscrita por las partes de este proceso.

La doctrina y la jurisprudencia en forma reiterada ha dejado por sentado que, si la posesión o tenencia del inmueble tuvo su origen en un contrato firmado entre las partes, no procede la acción reivindicatoria como opción para conseguir la restitución de ese inmueble, bien o cosa.



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

Es por lo señalado anteriormente que la acción reivindicatoria no procede en los casos en que existe un contrato entre el propietario del inmueble y quien lo ocupa.

➤ **TERCERA EXCEPCION DE MERITO: IMPROCEDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA.**

Esta excepción de mérito va encaminada a señalar que en este tipo de casos, como el que se suscita en esta demanda, lo que procede es la acción contractual para declarar incumplido o nulo el contrato de promesa de compraventa, en el evento de que si el demandante lo considera y de tener pruebas, entonces exija la restitución del inmueble, pero como estas pruebas no existen, el demandante DC&C SAS, de manera temeraria y de mala fe, en un acto de fraude procesal, decide presentar una demanda reivindicatoria bajo el argumento de que el demandado JAIRO DELGADO REYES ocupa de manera clandestina y de mala fe el inmueble objeto del proceso.

La Corte suprema de justicia, sala civil, en sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 con ponencia del magistrado William Namén Vargas, dijo:

*«En verdad, admitirse la acción reivindicatoria con prescindencia de la relación jurídica contractual entre el dueño de la cosa y el poseedor, conduce al desconocimiento del acuerdo dispositivo de las partes, en grave atentado de la imprescindible seriedad, estabilidad y certeza del tráfico jurídico, dejando el vínculo intacto y sin solución.*

*Conformemente, cuando la fuente generatriz de la posesión es una relación jurídica negocial o contractual, su presencia excluye el ejercicio autónomo, directo e inmediato de la acción reivindicatoria en procura de la restitución de la cosa, que en tal hipótesis, únicamente puede obtenerse a través de las respectivas acciones contractuales inherentes al vínculo que ata a las partes y de la cual dimana.»*

La misma corte en sentencia anterior y reiterada en la ya señalada señaló:

*«Cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro.»*

El demandante en lugar de iniciar una acción contractual intenta una acción de reivindicación, lo que procesalmente llevará a que en sentencia será denegada, toda vez que la acción de reivindicación sólo procede cuando el inmueble ha sido ocupado ilegalmente, como en el caso de las invasiones, la clandestinidad, con mala fe, con fuerza o violencia, pero mas no bajo un acuerdo contractual cumplido como lo es el caso de marras.

➤ **CUARTA EXCEPCION DE MERITO: ENTREGA DE LA POSESION DEL INMUEBLE AL DEMANDADO POR PARTE DEL DEMANDANTE.**

DC&C S.A.S. en liquidación, representada legalmente por **JAVIER ALEXANDER MORALES CALDERON** se obligó a favor del Señor **JAIRO DELGADO REYES**, a enajenar el bien inmueble



identificado con Matricula Inmobiliaria número 300290437, a través de contrato de promesa de compraventa de fecha **25 de julio de 2011**, documento que fue firmado y reconocidas sus firmas ante el Señor Notario Noveno del Circulo de Bucaramanga.

Así mismo, la posesión material de este inmueble fue entregada por el demandante **DC&C S.A.S.** en liquidación a favor de JAIRO DELGADO REYES a través del acta de común acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2012 donde **1. Se hace la manifestación que el comprador (Jairo Delgado Reyes) ha cumplido con sus compromisos de pago adquiridos con el vendedor y 2. Se hace la entrega real y material del inmueble objeto del acuerdo el día 30 de noviembre de 2011 a favor del promitente comprador JAIRO DELGADO REYES.**

Por tanto, es importante dar claridad que, de acuerdo a lo mencionado con anterioridad, que la acción de reivindicación sólo procede cuando el inmueble ha sido ocupado ilegalmente, como en el caso de las invasiones, la clandestinidad, con mala fe, con fuerza o violencia, pero mas no bajo un acuerdo contractual cumplido y donde se haya realizado la entrega de la posesión del inmueble del demandante a favor del demandado en virtud de los contratos celebrados por las partes.

➤ **QUINTA EXCEPCION DE MERITO: BUENA FE DEL DEMANDADO EN EL EJERCICIO DE LA POSESION.**

La posesión es una figura jurídica a través de la cual se ejerce ánimo de señor y dueño sobre una cosa como si en realidad fuere dueño de ella.

El código civil define la posesión en su artículo 762 de la siguiente manera:

*«La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo»*

Entonces, la persona que posea la cosa debe ejercer ánimo de señor dueño, es decir, realizar todos los actos propios de una persona que es propietaria, tales como el mantenimiento y conservación de la cosa, explotarla económicamente para su beneficio, asumir las cargas propias como pago de impuestos y tasas, en fin, actuar como si él fuera el dueño, lo que necesariamente implica que el verdadero dueño se ha desentendido de la propiedad de ella o la ha abandonado.

Es así como lo mencionado anteriormente, es que el demandado JAIRO DELGADO REYES desde el día 30 de noviembre de 2011 es que él se encuentra en posesión y habitando el inmueble objeto de la presente Litis, sin que a lo largo de su posesión que ejerce como dueño, esto es, posesión esta de la cual ninguna persona ostenta mejor derecho al que le asiste al demandado, ejerciendo esta posesión de buena fe con ánimo de señor y dueño, realizando mejoras al inmueble, pagando impuestos sobre este bien, cancelando al día servicios públicos, cuotas de administración y expensas comunes, sin que nadie se haya opuesto a la posesión que ejerce en virtud de los contratos suscritos entre las partes del proceso.



➤ **SEXTA EXCEPCION DE MERITO: TEMERIDAD EN LA ACCION Y MALA FE DEL DEMANDANTE Y SU APODERADO ABUSANDO DEL DERECHO A LITIGAR**

Una demanda o actuación procesal es temeraria cuando una de las partes o su apoderado procede de manera desleal, pues no le asiste la razón para realizar ciertos actos procesales.

Como derecho de todos los ciudadanos, esta el de acudir a la administración de justicia, pero este derecho no es absoluto o irrestricto. La libertad que tienen las personas, por una parte, de acceder a ella y, por otra, de que, consiguientemente, puedan solicitar al Estado el reconocimiento y la protección de sus derechos, no significa que les sea dable acudir al aparato jurisdiccional para hacer efectivas sus prerrogativas cuando proceden **con temeridad o mala fe**. Por lo anterior, es obligación que este derecho a la administración de justicia debe estar sometido, a su vez, a una serie de deberes que, en lo fundamental, según se desprende del artículo 78 del CGP, se condensan en que las partes y los apoderados que las representen deben proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos” (num. 1º) y deben obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales” (num 2º)

De acuerdo a lo establecido en el numeral 1 del artículo 79 del código general del proceso se considera que se ha actuado con temeridad o mala fe cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. ***Cuando se observe de manera obvia la carencia de fundamentos legales en la demanda, excepción invocada, recurso interpuesto, oposición o incidente, o si sabiendo la falsedad de los hechos estos se invocan como ciertos.***

Quien actúa de mala fe lo hace con la intención no sólo de perjudicar a la contraparte, sino que pretende hacer caer en error al juez.

Dentro del escrito de contestación de demanda se aportan pruebas don de refieren que, si bien es cierto que sobre el inmueble objeto de este proceso existe un proceso de pertenencia por prescripción ordinaria que se adelantó en el Juzgado 2 Civil del circuito de Bucaramanga bajo el radicado 2017-00178-00, de este proceso no existe fallo que ponga fin al proceso; pero téngase en cuenta que dentro del proceso radicado 2017-00178-00 la parte demandada realiza contestación a la demanda dentro del proceso de pertenencia reconociendo la existencia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre DC&C SAS y JAIRO DELGADO REYES de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y del acta denominada “Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander” de fecha 22 de noviembre de 2012.

Por lo anterior, es evidente la temeridad y mala fe de la parte demandante al relacionar en los hechos de la demanda situaciones que son falsas e invocadas como ciertas que no concuerdan con la realidad jurídica suscitada por las partes del proceso en lo referente al inmueble que se pretende reivindicar a través del presente proceso.

➤ **SEPTIMA EXCEPCION DE MERITO: MEJORAS SOBRE EL BIEN INMUEBLE POR PARTE DE DEMANDADO EN EL EJECICIO DE LA POSESION**

El poseedor de buena fe tiene derecho a que le paguen las mejoras que haya hecho al bien cuyo dominio ha sido reivindicado.



Dice el artículo 966 del código civil al respecto:

*«El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. (...)»*

El mismo artículo reconoce como mejoras susceptibles de ser reconocidas o abonadas, aquellas que hayan incrementado el valor de cosa, inmueble o propiedad.

Respecto al demandad JAIRO DELGADO REYES es evidente que este la calidad de poseedor de buena fe, ya que en cuanto a mejoras útiles este tiene derecho a que se le paguen en el evento de que su despacho considere que este bien es susceptible de reivindicación alguna.

La Corte Suprema de Justicia sala de casación civil en sentencia de 8 de agosto de 2001 expediente 6182, se refirió a las prestaciones mutuas de las cuales hacen parte las mejoras útiles de la siguiente manera:

*«Fundamentalmente el restablecimiento a que hay lugar en materia de frutos y de mejoras no así de perjuicios propiamente dichos. Tales prestaciones, cuando de procesos reivindicatorios se trata, consisten en el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos que al tenor del inciso final del artículo 964 del código civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibídem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tiene expresión en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación.»*

- **OCTAVA EXCEPCION DE MERITO: CUALQUIER OTRA QUE DEMUESTRE QUE EL DEMANDADO NO ESTA EN LA OBLIGACION DE RESTITUIR EL INMUEBLE AL TENOR DEL ARTICULO 282 DEL CGP.**

### PETICIONES

1. Solicito al despacho denegar todas y cada una de las pretensiones de la demanda y en su lugar declarar probadas las excepciones de mérito presentadas en la contestación de la demanda, dictando sentencia en contra de la parte demandante DC&C SAS en liquidación.
2. Condenar a la parte demandante en costas del proceso y agencias en derecho.

### PETICION ESPECIAL DE SENTENCIA ANTICIPADA (artículo 278 CGP)

Solicito con todo respeto al despacho se proceda a dictar sentencia anticipada conforme a lo señalado por el artículo 278 CGP, debido a que dentro de las pruebas aportadas en la contestación de la demanda de da por probado la carencia de legitimación en la causa del demandante DC&C SAS En Liquidación, por la preexistencia del negocio jurídico, en virtud del contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha de fecha 25 de julio de 2011 y el acta denominada “**Entrega y otorgamiento de la Escritura Pública Casa #40 del condominio Club House Gold del municipio de Floridablanca en el departamento de Santander**” de fecha 22 de noviembre de 2012, suscritos



entre las partes del proceso, la posesión del inmueble fue entregada por DC&C SAS al demandado JAIRO DELGADO REYES en virtud del contrato cumplido por el promitente comprador.

La doctrina y la jurisprudencia en forma reiterada ha dejado por sentado que, si la posesión o tenencia del inmueble tuvo su origen en un contrato firmado entre las partes, no procede la acción reivindicatoria como opción para conseguir la restitución de ese inmueble, bien o cosa.

La sentencia anticipada es una figura que se encuentra actualmente regulada en el artículo 278 del Código General del Proceso (en adelante CGP), con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios.

En este artículo se establece que:

*(...) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
2. *Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
3. **Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.**

La sentencia anticipada es una figura que se encuentra actualmente regulada en el artículo 278 del Código General del Proceso (en adelante CGP), con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios. En este artículo se establece que: (...) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

### PRUEBAS

Como pruebas que pretendo hacer valer a fin de acreditar tanto la oposición, como las excepciones de mérito tendientes a anular el derecho de la parte actora, pido a su Juzgado tener como elemento factico:

#### I. DOCUMENTALES:

- 1) Copia de la cedula de ciudadanía del demandante JAIRO DELGADO REYES.
- 2) Copia de contrato de promesa de compraventa del inmueble celebrado entre La Sociedad **DC&C S.A.S** y el Señor **JAIRO DELGADO REYES** de fecha 25 de julio de 2011, junto con Anexo 01 especificaciones de la casa CLUB HOUSE GOLD la cual fue vendida por **DC&C S.A.S** al Señor **JAIRO DELGADO REYES**.
- 3) Acta de común acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2012 celebrado entre **DC&C S.A.S** y el Señor **JAIRO DELGADO REYES**.
- 4) Declaración de comparecencia de fecha 20 de diciembre de 2012 ante la Notaria Decima del



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
 Teléfono: 3132951598 e-mail: [drCarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drCarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
 Bucaramanga – Colombia

Circulo Notarial de Bucaramanga.

- 5) Copia del acta de entrega de vehículo Mercedes Benz de fecha julio 25 de 2011 de JAIRO DELGADO REYES a Javier Alexander Morales Calderón representante legal de DC&C SAS, como abono a cuota inicial de la casa 40 del conjunto residencial Club House Gold.
- 6) Copia de Comprobante de abono a cartera a favor de DC&C SAS realizado por JAIRO DELGADO REYES por el valor de \$121.250.000 y copia de nota de contabilidad de DC&C SAS de entrega de cheque postfechados para el pago de la casa 40 del conjunto residencial Club House Gold, junto con copia de cheques Nros. 865991, 882354, 882353, 882355 por el valor de \$10.000.000 cada uno a favor de DC&C SAS.
- 7) Certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 300-290437.
- 8) Recibos de pago gastos notariales para elaboración de escrituras casa 40 Club House Gold 176 diligenciados firmados por JAIRO DELGADO REYES
- 9) Copias de los Recibos oficiales de pago de impuesto predial unificado de la tesorería Municipal de la Alcaldía e Floridablanca de las vigencias 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020.
- 10) Carta de entrega de recibos de impuestos prediales y paz y salvo expedido por la administración del conjunto Residencia CLUB HOUSE GOLD que, da constancia de que a la fecha 3 de agosto de 2015 el demandante ha cancelado y se encuentra a PAZ Y SALVO por pago de expensas comunes, para legalización de escritura de la casa 40, con destino a la Notaria.
- 11) Copia de Certificación de paz y salvo, certificado de habitación y posesión del inmueble y certificación de pago de expensas comunes y participación de asambleas de copropietarios expedida por la administradora del conjunto residencial CLUB HOUSE GOLD de fecha 26 de abril de 2017, con su respectivo certificado de existencia y representación legal.
- 12) Certificación de residencia y pagos expedida por la administración Club House Gold de fecha 16 diciembre 2019.
- 13) Fotografías casa 40 Club House Gold.
- 14) Copia de Demanda ejecutiva rad 20160033101 Juzgado 2 Ejecución Civil del Cto Bucaramanga contra DC&C SAS e incidente de oposición a diligencia de secuestro.
- 15) copia demanda de pertenencia radicado 2017-00177 Juzgado 2 Civil Circuito de Bucaramanga contra DC&C SAS auto admisorio y Contestación de demanda
- 16) Copia de la diligencia de secuestro practicada sobre el inmueble el día 5 de diciembre de 2019



por la inspección de policía de Floridablanca.

- 17) Copia de Demanda de simulación rad 201900372 Juzgado 11 Civil Circuito Bucaramanga contra DC&C SAS y contestación de demanda.
- 18) Copia de las consignaciones de cuotas de administración de la casa 40 del conjunto residencial Club House Gold, desde el mes de abril de 2016 hasta el mes de noviembre de 2019, a nombre de JAIRO DELGADO REYES.
- 19) Escritura 4373 fecha 15 diciembre 2003 constitución propiedad horizontal Club House Gold.
- 20) Copia de la Escritura pública No. 2050 de fecha 16 de septiembre de 2015 de Declaración de Construcción.
- 21) Copia de la Escritura pública No. 2049 de fecha 16 de septiembre de 2015 de Compraventa de Lote.

## II. INTERROGATORIO DE PARTE

Se decreta interrogatorio de parte a **JAVIER ALEXANDER MORALES CALDERON**, representante legal de la sociedad **DC&C SAS – EN LIQUIDACION**, para que absuelva interrogatorio que sobre los hechos le formulare en audiencia o en sobre cerrado.

## III. INTERROGATORIO Y/O DECLARACION DE PARTE

Que se cite a la parte demandada **JAIRO DELGADO REYES**, para que absuelva interrogatorio o declaración de parte el cual personalmente formulare y se permita al demandante la participación activa dentro del proceso.

A la luz del CPC -artículo 203-, el interrogatorio solo podía hacerlo el Juez y la contraparte. Ahora, el artículo 198 del CGP elimina esta prohibición y abre la posibilidad para que tanto el abogado del demandante como el del demandado interroguen a sus contrapartes y a sus propios clientes. Como decía, lo anterior no solo surge de la eliminación del requisito de que el interrogatorio solo pueda ser conducido por la contraparte, sino, además, de la modificación introducida en el artículo 165 del CGP que eleva la confesión a “medio de prueba” autónomo y nominado.

Por el contrario, la modificación introducida por el CGP garantiza una participación activa de ambas partes y, además, que todo lo que digan en sus interrogatorios quede a disposición del Juez, tanto aquello que les perjudica -que será analizado como confesión- como lo que les convenga -que será apreciado como simple declaración.

## IV. TESTIMONIALES.

Se decreten y recepcionen los testimonios de los señores:

1. **MARIA NIDIA ACEVEDO DE RODRIGUEZ**, Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Club House Gold, quien puede dar testimonio sobre los registros, pagos y la forma en la cual reside y ejerce la posesión del señor JAIRO DELGADO REYES en el



# SOLUTION LEGALIS

## ABOGADOS S.A.S.

Calle 36 No. 13-48 Oficina 401-15 Edificio Metrocentro  
Teléfono: 3132951598 e-mail: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Bucaramanga – Colombia

inmueble.

Correos electrónicos: [manidiacevedo@hotmail.com](mailto:manidiacevedo@hotmail.com) o [crclubhousegold@gmail.com](mailto:crclubhousegold@gmail.com)

2. **HUGO LOPEZ CASTELLANOS**, correo electrónico: Este testigo es la persona que actuó como comisionista en el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble entre JAIRO DELGADO REYES y la sociedad DC&C SAS, y dará cuenta sobre la forma en la cual se celebró este contrato, la forma de pago y de la entrega del inmueble.

Correo electrónico: [arielbautista10@hotmail.com](mailto:arielbautista10@hotmail.com)

### ANEXOS

Como tales, adjunto poder y los documentos señalados en el acápite de la prueba documental.

### NOTIFICACIONES

- **EL DEMANDANTE:** Señor Jairo Delgado Reyes, las recibirá en la Transversal 154, No. 17-20 del Municipio de Floridablanca, Conjunto Residencial Club House Gold, Casa numero 40. Teléfono 3103242953. Correo electrónico: [gerenciaproconstrucciones@gmail.com](mailto:gerenciaproconstrucciones@gmail.com)
- **EL SUSCRITO APODERADO:** las recibirá en la secretaría de su Despacho o en mi oficina de abogado ubicada en la calle 36 No. 13-48, Oficina 401-11, Edificio Metrocentro de la ciudad de Bucaramanga, Teléfono 3132951598. Correo electrónico: [drcarlosalbertosanchez@hotmail.com](mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com)  
Atentamente,

Del Sr. Juez, Atentamente,

 SOLUTION LEGALIS SAS	<b>CARLOS ALBERTO SANCHEZ ARIAS</b> C.C. 91.476.273 T.P. 123.391 CSJ
	Teléfono: 3132951598   email: <a href="mailto:drcarlosalbertosanchez@hotmail.com">drcarlosalbertosanchez@hotmail.com</a> 