

**Señora**

**JUEZ 46 CIVIL DEL CIRCUITO**

**DOCTORA FABIOLA PEREIRA ROMERO**

**BOGOTÁ**

**E. S. D.**

**RAD: 11001310304620230018200**

**PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO**

**DEMANDANTE: NEXA YAMIRA CASTRO VERGARA**

**DEMANDADO: OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

**INGRID KATHERINE RAMIREZ DIAZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.010.213.274 expedida en Bogotá, abogada en ejercicio con la Tarjeta Profesional No 300.786 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico [kathy281@hotmail.es](mailto:kathy281@hotmail.es) En mi calidad apoderado del señor **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.267.341 de Bogotá, mediante este escrito me permito contestar la demanda de la referencia, de conformidad con el Artículo 391 del Código General del Proceso, dentro del término y oportunidad correspondiente, conforme a las manifestaciones y fundamentos que a continuación se exponen:

#### **A LOS HECHOS**

**PRIMERO:** Es parcialmente cierto, aunque es un asunto de derecho contenido en documentos públicos, nada dice la demandante de que el predio tenía una hipoteca abierta a favor del Banco Av Villas que fue asumida y pagada por mi poderdante Sr **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**, así mismo, nada dice .

**SEGUNDO:** No es cierto, la demanda de la que habla el apoderado del actor, es una demanda de pertenencia, instaurada por **HERMELINDA PORRAS DE CASTRO Y OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**, se le oculta a la señora Juez la referencia del proceso, haciendo de esta una demanda

completamente diferente, que no se acompasa con los hechos de la primigenia. con lo cual desde esta cuerda procesal se configura un presunto Fraude a Resolución Judicial.

**TERCERO:** Es cierto, pero debe tenerse en cuenta la congruencia entre las partes que demandaron en esa **HERMELINDA PORRAS DE CASTRO Y OMAR ZARAEEL CASTRO VERGARA** y a quien demandaron **NEXA YAMIRA CASTRO Y HECTOR.**

**CUARTO:** Es cierto, pero debe tenerse en cuenta la congruencia entre las partes que demandaron en esa **HERMELINDA PORRAS DE CASTRO Y OMAR ZARAEEL CASTRO VERGARA** y a quien demandaron **NEXA YAMIRA CASTRO Y HECTOR.**

**QUINTO:** Es cierto pero debe tenerse en cuenta la congruencia entre las partes que demandaron en esa **HERMELINDA PORRAS DE CASTRO Y OMAR ZARAEEL CASTRO VERGARA** y a quien demandaron **NEXA YAMIRA CASTRO Y HECTOR.**

**SEXTO:** En la sentencia No se decanta, se procede a declarar por falencias probatorias, la denegación de la pretensión, por falta de forma en la petición, como se observa en el expediente que adjunto la parte demandante, no cerrando el camino a que por medio de nuevo proceso de pertenencia o por vía de excepción de mérito se pida esta pretensión.

**SÉPTIMO:** No es cierto, la identidad de los extremos procesales es diferente.

**OCTAVO:** No es cierto, que se pruebe, no se puede hablar de dicha calidad de mala fe en mi poderdante quien ha tenido en su poder para su disfrute el inmueble por más de 27 años, es un absurdo y grosero derrotero que la parte actora aduce, quien ha pagado el inmueble, quien paga Impuesto Predial, si fuese de mala fe, no lo haría como lo hizo el Sr **OMAR ZARAEEL CASTRO VERGARA**

**NOVENO:** No es cierto. Que se pruebe cómo perdió la posesión, por que el Demandado sigue en el inmueble y atrevidamente la demandante ha intentado entrar de manera clandestina a que se le reconozcan derechos que no tiene.

## **A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego a la señora Juez, que una vez estudiadas las mismas se desatienda lo solicitado por la demandante y en su defecto se declare probada la prescripción adquisitiva de dominio que se procederá a formular como demanda en reconvención.

### **A LA PRIMERA PRETENSIÓN DECLARATIVA**

Me opongo rotundamente a la prosperidad de esta pretensión por cuanto la demandante nunca ha ostentado el dominio pleno y absoluto sobre el inmueble.

Veamos que el dominio es en principio un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, que confiere a su titular las tres facultades de usar, gozar y disponer de la cosa o bien sobre que recae. Cuando el dominio se halla separado del uso y del goce, se lo llama mera o nuda propiedad. (C.C. Art. 669)

En este orden de ideas, los elementos constitutivos del dominio son tres:

\*Exclusividad: que ha sido definido tradicionalmente como aquel por el cual el propietario es el único que tiene el derecho a ejercer las plenas facultades otorgadas por el derecho que detenta con exclusión de toda otra persona;

\*Perpetuidad: que indica que la cosa le pertenece a su titular indefinidamente, salvo que el mismo, en ejercicio de su facultad de disposición, decida deshacerse de ella o que un tercero ante la falta de uso de su propietario por el lapso de tiempo prolongado y señalado expresamente por la ley lo adquiera y, \*Absolutez: que implica la entera disposición, uso y disfrute del derecho de dominio hasta que confluya con el derecho de otra persona.

Así las cosas, como se ha reiterado en el transcurso de este escrito la demandante no ostenta el dominio pleno y absoluto sobre el inmueble objeto de este litigio, como si lo ejerce mi poderdante **OMAR ZARAEEL CASTRO VERGARA** desde el año 1998

### **A LA SEGUNDA PRETENSIÓN DECLARATIVA**

Nos oponemos terminantemente por cuanto el demandado **OMAR ZARAEEL CASTRO VERGARA** nunca ha sido poseedor de mala fe, tal como nos permitimos exponer seguidamente.

El Código Civil define el justo título en el artículo 765 como aquel que es constitutivo o traslativo de dominio, así las cosas son títulos constitutivos de dominio: la ocupación, la accesión y la prescripción.

Se denomina la posesión regular como aquella que emana de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión.

Así las cosas, justo título es la forma en que el poseedor ha adquirido el dominio de la cosa, esto es, como entró en posesión, sí violenta o pacíficamente, por así indicarlo el artículo 768 del Código Civil, que consagra la presunción de buena fe, de haber adquirido una cosa por medios legítimos.

Entonces se entiende por justo título todo aquel que en su verificación y perfeccionamiento se cumplen todas las exigencias de la ley, es decir, el legal, el que se elaboró conforme a la ley, también todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para obstruir en abstracto el dominio.

Existen dos clases de justo título, a saber: a) el traslativo del dominio son aquellos que por su naturaleza sirven para transferir el dominio como la venta, la permuta, la donación entre vivos, las sentencias de partición y adjudicación en los procesos divisorios y sucesorios; y b) el constitutivo del dominio, como son la accesión, la ocupación y la prescripción.

**OMAR ZARAEEL CASTRO VERGARA** al entrar en posesión del inmueble lo hizo a través de justo título constitutivo de dominio como la ocupación, y la promesa de compraventa, nunca contrato distinto, ahora incurso de la prescripción adquisitiva, así las cosas no puede tildarse de mala fe.

Por otro lado, tal como lo ha decantado la jurisprudencia de la H. Corte, en casos excepcionales en que no existiendo ninguno de esos títulos concurre

la buena fe en el poseedor, así lo ha sostenido al decir "...En ciertas ocasiones la Corte ha considerado, con criterio puramente subjetivo, que puede haber buena fe aun en la posesión sin título (16 de julio de 1931, XXXIX, pág 185) o siendo este nulo mientras no se establezca con la debida plenitud probatoria que el poseedor en el juicio especial actuó con toda malicia y con pleno conocimiento de que podían existir hechos que produjeran la nulidad (14 de diciembre de 1944, LVIII, pág 580); de ahí que a pesar de no estar amparado por un justo título traslativo o constitutivo no se le puede achacar el status de poseedor de mala fees que para inferir si una persona ha poseído de buena o mala fe, una cosa lo que debe analizarse, en principio, es la forma, medios o conducta que el poseedor utilizó al momento de entrar a poseer.

#### **A LA TERCERA PRETENSIÓN DECLARATIVA**

Me opongo definitivamente por cuanto ya se ha dicho la demandante **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**, no ostenta posesión de mala fe, no se le pueden cobrar frutos, ya que está legitimado desde hace más de 27 años estando en el inmueble, y solo como consecuencia de la sentencia, ha sido violentado en su posesión que ha sido se reitera quieta pacífica e ininterrumpida, paga servicios públicos, impuestos y el impuesto predial por cuanto la ocupación en curso de prescripción adquisitiva de mi poderdante, no ha sido clandestina o violenta, ha de tenerse en cuenta que la demandante nunca ha ejercido actos de dominio, con pleno señorío y así mismo enfatizó la posesión del demandado mediante escritos, conocimiento de sus vecinos y demás.

#### **A LA CUARTA PRETENSIÓN.**

Me opongo en nombre de mi poderdante , toda vez que la restitución pretendida sería atentatoria al derecho posesorio que detenta **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA** del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 50C-1421329.

#### **A LA CUARTA PRETENSIÓN CONDENATORIA**

Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto no hay lugar a perjuicios ya que no hay afectación a los intereses del demandante en razón

que la compra del inmueble, adecuaciones y mantenimiento del inmueble provienen y derivan de los recursos propios del demandado **OMAR ZARAEL CASTRO VERGARA**. Por más de 20 años sin que se haya realizado reclamo alguno por parte de la demandante Nexa Yamira Castro.

### **DERECHO DE RETENCIÓN**

En razón de que el demandado **OMAR ZARAEL CASTRO VERGARA** es poseedor de buena fe, conforme al artículo 970 del Código Civil, esta facultad reviste al poseedor condenado a restituir por la reivindicación que se efectuará por sentencia.

Por ello, es que se solicita que la demandante la señora **NEXA YAMIRA CASTRO**, proceda al pago de las expensas necesarias y mejoras útiles plantadas con el patrimonio del señor **OMAR ZARAEL CASTRO**, en el inmueble aquí pretendido, de conformidad con lo señalado por el inciso primero del artículo 966 del Código Civil, conforme será probado en su debida oportunidad.

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

#### **1. IMPOSIBILIDAD DE LA PROSPERIDAD DE LA REIVINDICACIÓN PLANTEADA POR EL DEMANDANTE POR LA POSESIÓN MATERIAL CONSTITUTIVA DE USUCAPIÓN - PERTENENCIA.**

La reivindicación o acción de dominio, que es la intentada aquí, conforme al postulado del artículo 946 del Código Civil, es la que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituir, por tanto, es menester para su procedencia según reiterada jurisprudencia, la demostración de los elementos que la configuran, que al tenor de las normas que la regulan (artículos 946 a 960 ibidem), se contraen a los siguientes: a) Derecho de dominio en el demandante; b) Posesión material en el demandado; c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y d) Identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el opositor.

Si bien todos estos elementos constitutivos se encuentran presentes en la presente acción no es menos cierto que el señor **OMAR ZARAEL CASTRO**, detenta la posesión por un lapso de tiempo superior al requerido por la

norma para la adquisición del dominio a través de la prescripción, razón por la cual se procede al planteamiento de la demanda de reconvención pertinente, así como las exceptivas procedentes para el caso.

La posesión puede definirse como el poder de hecho que tienen una persona sobre 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 su lugar y a nombre de él.

Esta se encuentra integrada por dos elementos, el corpus y el animus; el primero se trata del elemento externo, material y objetivo que se traduce en hechos positivos tales como el corte de madera, construcción de edificios, cerramientos, plantaciones o sementeras, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión (artículo 981 del Código Civil); mientras que el segundo es el intencional, subjetivo, interno o acto volitivo que escapa a la percepción de los sentidos pero que se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio.

Preceptos axiológicos de la posesión que ostenta **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**, en razón de que mi poderdante ha desplegado todos los actos de señor y dueño tales como construcción, adecuación, mantenimiento y mejoras en el inmueble, así como el pago de los impuestos prediales y servicios públicos del inmueble aquí pretendido.

Se encuentran legitimados en la causa por activa, para invocar la acción de pertenencia las siguientes personas:

- a) Quien haya poseído el bien por diez años continuos o 3 años continuos cuando se trata de vivienda de interés social y tenga justo título - prescripción ordinaria - ( artículo 2528 del Código Civil y artículo 51 de la Ley 9 de 1989).
- b) Quien haya poseído materialmente el bien por veinte años y demás requisitos exigidos por el legislador - prescripción extraordinaria - (artículo 2531 ibidem) o 5 años si de vivienda de interés social se trata.
- c) El acreedor en favor de su deudor, a través de la acción oblicua, a pesar de la renuencia o renuncia de este ( artículo 375, numeral 2 del Código General del Proceso)
- d) El comunero que con exclusión de los otros condueños haya poseído por más de veinte años todo o parte del predio, siempre que su explotación

económica no se hubiere producido por acuerdo de los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad (artículo 375, numeral 3 ejusdem)

Adviértase que la Ley 791 del 27 de diciembre de 2002, redujo los plazos de prescripción ordinaria y extraordinaria a la mitad.

Así las cosas, cuando se promueve la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el actor se encuentra en el imperativo de acreditar los siguientes supuestos: 1) Posesión material en el demandante; 2) Que la posesión se prolongue por el término legal requerido para el efecto, atendiendo el tipo de bien que se pretenda; 3) Que la posesión se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida; y , 4) Que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por ese fenómeno.

Estos elementos deben ser concurrentes, lo cual se traduce en que la ausencia de uno de ellos elimina la estructuración de dicha figura jurídica, así las cosas analicemos tales presupuestos.

#### Posesión material

La posesión puede definirse como el poder de hecho que tiene una persona sobre 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 su lugar y a nombre de él. Esta se encuentra integrada por dos elementos, el corpus y el animus, el primero se trata del elemento externo, material y objetivo que se traduce en hechos positivos tales como el corte de madera, construcción de edificios, cerramientos, plantaciones o sementeras, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión (artículo 981 del Código Civil), mientras que el segundo es el intencional, subjetivo, interno o acto volitivo que escapa a la percepción de los sentidos pero que se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio.

#### Lapso de la posesión

Indica la norma que el término requerido para adquirir por medio de la prescripción adquisitiva, es la instituida en el artículo 4 de la Ley 791 de 2002, esto es de diez (10) años para la prescripción adquisitiva extraordinaria, que para el caso de mi poderdante se viene ejerciendo la posesión en un periodo de veinte años, empleando el inmueble identificado en el folio de matrícula.

Posesión Ininterrumpida, Pacífica y No Clandestina

La posesión será de mala fe cuando a) la cosa no es adquirida mediante justo título; b) la cosa no se adquiere de buena fe; c) cuando se obtiene la cosa por medios violentos; y d) cuando se apodera de la cosa en forma clandestina.

Empero, si la cosa se adquiere de buena fe, sin mediar justo título no existirá mala fe, por razón que la buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude de todo otro vicio; así lo ha venido sosteniendo de vieja data la Jurisprudencia al indicar “Hay casos excepcionales, aún en materia inmobiliaria, en que el poseedor carente de título está amparado por la presunción de buena fe” (G.J.T..LXXVII, 770)

Aunque mi poderdante al entrar a ocupar el inmueble no lo hizo a través de justo título constitutivo o traslativo de dominio, no puede tildarse de mala fe, porque como lo ha decantado la jurisprudencia de la H. Corte, en casos excepcionales en que no existiendo ninguno de estos títulos concurre la buena fe en el poseedor, así lo ha sostenido al decir “...En ciertas ocasiones la Corte ha considerado, con criterio puramente subjetivo, que que puede haber buena fe aun en la posesión sin título (16 de julio de 1931, XXXIX, página 185) o siendo este nulo “mientras no se establezca con la debida plenitud probatoria que el poseedor en el juicio especial actuó con toda malicia y con pleno conocimiento de que podían existir hechos que produjeran la nulidad”... (14 de diciembre de 1944, LVIII, página 580).

Por tanto, la posesión de buena fe, razón por la cual **OMAR ZARAE L CASTRO VERGARA**, permanece y usufructúa el inmueble qui pretendido, esto es, medio el consentimiento de la demandante para haber creado esa situación.

Con todo una cosa puede ser poseída a varios títulos, de ahí que la posesión puede ser: a) regular la primera es la que proviene de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión; y b) posesión irregular es la que carece de justo título o buena fe, las posesiones viciosas o de mala fe son : a) la violenta y b) la clandestina, son de primera especie la que se adquiere por la fuerza esta puede ser actual o inminente, también cuando en ausencia del dueño se apodera de la cosa y volviendo este le repele: mientras que la posesión clandestina es la que se ejerce ocultandola a los que tienen derecho de oponerse a ella (artículos 763. 764, 770, 771, 772, 773 y 774 del Código Civil).

Así las cosas **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**, ha ejercido la posesión pacífica, continua y no clandestina, por cuanto desde la construcción y adecuación del inmueble ha destinado ese inmueble para vivienda, tal como será probado en el decurso procesal.

La cosa o el derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por ese fenómeno.

Señor Juez, téngase en cuenta que, el bien inmueble debidamente identificado, puede adquirirse a través de la figura de la prescripción, habida consideración que, no se encuentran enlistados dentro de los que señala el artículo 63 superior, artículo 2519 del Código Civil, regla 4 del artículo 375 del Código General del Proceso respectivamente.

Así pues, la prescripción adquisitiva de dominio aquí propuesta como excepción, deberá ser tenida como favorable a mi poderdante, por cuanto concurren todos los presupuestos axiológicos de la posesión.

## **2. BUENA FE EN EL DEMANDADO OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA Y MALA FE DE LA DEMANDANTE NEXA YAMIRA CASTRO VERGARA.**

El principio de la buena fe es un principio constitucional que obliga a que las autoridades públicas y a la misma ley, a que presuman la buena fe en las actuaciones de los particulares, y obliga a que tanto autoridades públicas como los particulares actúen de buena fe.

Recordemos lo que dice el artículo 83 de la Constitución Política Colombiana, sobre el principio de la buena fe:

Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

Sobre este principio la Corte Constitucional ha realizado interesantes exposiciones y una de ellas contenida en la sentencia C-544 de 1994, que en su parte pertinente dice:

“La buena fe, como principio general que es, no requiere consagración normativa, pero se hace aquí explícita su presunción respecto de los particulares en razón de la situación de inferioridad en que ellos se encuentran frente a las autoridades públicas y como mandato para estas en el sentido de mirar al administrado primeramente como el destinatario de una actividad de servicio. Este mandato, que por evidente parecería necesario estaría orientado a combatir ese mundo absurdo de la burocracia, en el cual se invierten los principios y en el cual para poner un ejemplo, no basta con la presencia física del interesado para recibir una pensión sino que es necesario un certificado de autoridad que acredite su supervivencia, el cual, en ocasiones, tiene mayor valor que la presentación personal” (Gaceta Constitucional No 19, Ponentes Dr Alvaro Gomez Hurtado y Juan Carlos Esguerra Potocarreño, página 3.)

La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe, es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y será sancionado por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume de una parte la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben probarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.

la buena fe se comporta como la prueba de la promesa de compraventa firmada por del demandado y que se acompaña a esta contestacion de demanda.

### **3. GENERICA O ECUMENICA**

Ruego a la Señora Juez, decretar de oficio, cualquier excepción que advierta, o que resulte probada dentro del proceso. No ha de olvidarse que ha hecho carrera en la doctrina y principalmente en la jurisprudencia, al amparo de la reivindicación del principio de la primicia de la realidad sobre las formalidades, que las circunstancias fácticas constitutivas de “excepción” que se pruebe dentro del trámite procesal se declaran en la respectiva sentencia, por lo cual se eleva esta respetuosa solicitud, en ejercicio de la defensa técnica a favor de la persona que represento.

El anterior criterio, lo hace suyo el Profesor Hernán Fabio Lopez Blanco, en su obra Derecho Procesal Civil Colombiano al decir:

“...El Estado puede, por conducto del Juez, reconocer de oficio las excepciones perentorias que resulten probadas en la actuación, aunque el demandado no las haya presentado; esto patentiza una clara diferencia entre demandante y demandado, porque el Juez no puede ir más allá de lo que el demandante pidió (están proscritas las sentencias ultra petita o extra petita) pero si pueden reconocer excepciones no propuestas por el demandado, salvo las de la nulidad relativa, prescripción y compensación, que por expresa disposición legal, deben ser alegadas, lo que determina un mmayor campo de acción oficioso por parte del Juez en beneficio de la parte que ha sido demandada”.

### **4. PRESUNTO FRAUDE PROCESAL**

Se presenta esta excepción con el fin de que se tenga en cuenta la conducta antijurídica que fue desplegada por la convocante **NEXA YAMIRA CASTRO VERGARA** y muy hábilmente ocultada a usted, por presunto fraude procesal se debe entender: cualquier hecho que se interponga en un proceso judicial por medio del que se intente obtener un beneficio indebido para la persona o para otro, que simule un acto jurídico, que se alteren, oculten, los medios de prueba necesarios y también aquellos actos

tendientes que lleven a inducir al error al funcionario judicial.

Palmariamente se encuentran estos elementos dentro de la demanda INCOADA ya que debe entenderse que primariamente la pretensión de pertenencia negada, no es indiciaria para este proceso reivindicatorio es por lo anterior que se vislumbra sin mayor análisis, la prosperidad de esta excepción, con las lógicas consecuencias tanto disciplinarias como penales, que se pondrán en conocimiento de las autoridades competentes, por el entrostrable y craso abuso de la facultad de acudir al proceso cuando en realidad el Sr Castro es Poseedor de buena fe del bien aquí encartado.

Así las cosas, solicito sean rechazadas las pretensiones de la demandante con base en los argumentos expuestos.

### **PRUEBAS**

Solicito a la Señora Juez se sirva decretar y practicar las siguientes pruebas para que sean tenidas en cuenta al momento de proferirse el fallo respectivo.

#### **DOCUMENTALES:**

Téngase como tal las aportadas con la demanda y la actuación surtida.

1. Promesa de compraventa de fecha 3 noviembre de 1998, folio 3,4,5, 6 y 7 del cuaderno de pruebas físicas.
2. Contrato de arrendamiento, folio 43 del cuaderno de pruebas físicas, donde el aquí demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**, arrendó su predio ejerciendo actos de Señor y Dueño
3. Folio 46 cuaderno de pruebas físicas, pago de impuesto predial unificado del 7 de abril del 2016.
4. Folio 47 del cuaderno de pruebas físicas, pago de impuesto año 2010 por parte del demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**
5. Folio 48 del cuaderno de pruebas físicas, pago de impuesto año 2003 por parte del demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**
6. Folio 49 del cuaderno de pruebas físicas, pago de impuesto año 2004 por parte del demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**
7. Folio 50 del cuaderno de pruebas físicas, pago de impuesto año 2011 por parte del demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**

8. Folio 52 del cuaderno de pruebas físicas, pago de impuesto año 2012 por parte del demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**
9. Folio 55 del cuaderno de pruebas físicas, pago de impuesto año 2006 por parte del demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**
10. Folio 56 del cuaderno de pruebas físicas, pago de impuesto año 2009 por parte del demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**
11. Folio 58 del cuaderno de pruebas físicas, pago de impuesto año 2006 por parte del demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**
12. Folio 59 del cuaderno de pruebas físicas, pago de impuesto año 2015 por parte del demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**
13. Pago de administración por parte del demandado **OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**, pago recibido por ILSE GAMERO, administradora del Edificio Eagle I.

#### **PRUEBA TRASLADADA**

Respecto de las pruebas adosadas solicitó de manera respetuosa se oficie al Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D.C. PARA QUE SE SIRVAN REMITIR el proceso identificado con el Número 11001310300120160017800, contentivo de toda la prueba documental en la que se apoyara la parte demandada, y en especial los pagos de impuesto predial, los pagos al Banco Av Villas y demás que se encuentran en el expediente. asimismo se envia el archivo denominado 03 Folios Físicos con 404 folios donde se relacionan las pruebas adosadas en el proceso de pertenencia que se adelantó ante el Juez 1 Civil del Circuito, de donde se extrae las pruebas pertinentes para este proceso, pero en un acto de Ética Jurídica se envia la totalidad del expediente.

Para tal fin sírvase oficiar a dicho despacho Judicial.

#### **INSPECCION JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO:**

Solicito respetuosamente se sirva ordenar, fijando fecha y hora para tal efecto, una Inspección Judicial, con intervención de Perito de que trata el numeral 9 del artículo 375 del Código General del Proceso, sobre el bien inmueble materia de la litis, para determinar y comprobar: los linderos y verificar si coincide con lo descrito en el Certificado de Tradición y Libertad, que contiene el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 50C-1421329 de la Oficina

de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, e igualmente verificar las remodelaciones, reparaciones, mejoras, la antigüedad de las mismas, igualmente para verificar las menciones que se hacen en los hechos, y demás hechos tendientes a comprobar los hechos enunciados y que soportan las pretensiones de la demanda.

Igualmente que se establezca la existencia de remodelaciones, reparaciones, mejoras, la antigüedad de las mismas, del mismo modo para verificar las mismas y demás circunstancias tendientes a comprobar los hechos enunciados como fundamentos de contestación esta demanda.

Además de los anterior, el perito se servirá, establecer la cantidad de dinero invertido, desde el momento de inicio de la posesión, hasta la fecha que se practique la prueba, traído a valor presente y actualizado, de todas y cada una de las reformas, modificaciones, ampliaciones desarrolladas en el inmueble ya descrito.

#### **INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito se decrete interrogatorio de parte a la demandante **NEXA YAMIRA CASTRO VERGARA**, el cual deberá absolver en la oportunidad del Artículo 372 y 373 del CGP con el fin de procurar la confesión, respecto de los hechos de la contestación de la demanda, las excepciones propuestas y la demanda de reconvención presentada.

#### **TESTIMONIALES:**

Comedidamente solicito hacer comparecer a su Despacho, Señora Juez, fijando fecha y hora para tal efecto, las personas que a continuación relaciono, para que bajo la gravedad del juramento declaren lo que les conste sobre los hechos de esta demanda a fin de verificar los actos de posesión efectuados, además para que certifiquen sobre la existencia de reparaciones, lo mismo el hecho de la habitación continuada del poseedor en el inmueble, así:

\*Para que testifique sobre todos los hechos de la contestación de la demanda del 1 al 5, **JOSE DE JESUS RAMIREZ** C.C. 79.534799 DIR. Calle 37 No 46 -22

\***OFELIA PRIETO**, Quien presentará su deposición sobre todos los hechos de la posesión y la reivindicación, hechos 1 al 5 y pretensiones, quien se identifica con la C.C.41.235.658 DIRECCIÓN Carrera 37 No 22 - 38, APTO 201, Bogotá

\***MARIO MANTILLA**, C.C. 80.166.987 para que deponga sobre la totalidad de los hechos de esta contestación de demanda. Dir. Calle 4 D No 59 A - 11, Bogotá

Solicito se cite a los testigos conforme lo indica el artículo 217 del Código General del Proceso.

### **ANEXOS**

Solicito respetuosamente se tengan como anexos las documentales que se alleguen al proceso, el poder a mi conferido por el demandado.

### **NOTIFICACIONES**

la demandante en la dirección aportada en el libelo inicial al igual que su procurador Judicial.

**DEMANDADO: OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA**, en la dirección Carrera 37 # 22 - 38, Apto 302, Edificio Eagle I, de la ciudad de Bogotá.

**APODERADA: INGRID KATHERINE RAMIREZ DIAZ**, en la dirección Calle 12 No 8 - 39, oficina 205, Bogotá, correo electrónico [kathy281@hotmail.es](mailto:kathy281@hotmail.es)

Atentamente

**INGRID KATHERINE RAMIREZ DIAZ**  
C.C. 1.010.213.274 BTA  
T.P. 300.786 C S J  
Correo electrónico [kathy281@hotmail.es](mailto:kathy281@hotmail.es)

## Contestacion de Demanda de Proceso 2023 - 182 y Demanda de Reconvencion

INGRID RAMIREZ <KATHY281@hotmail.es>

Vie 29/09/2023 3:29 PM

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; carlosbenavidezblanco@gmail.com <carlosbenavidezblanco@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (179 KB)

DEMANDA DE RECONVENCION PROCESO 2023 - 182 29-08-23.docx.pdf; CONTESTACION DE DEMANDA PROCESO 2023 - 182 29-08-23.docx.pdf;

Cordial saludo

Señora

JUEZ 46 CIVIL DEL CIRCUITO

DOCTORA FABIOLA PEREIRA ROMERO

BOGOTÁ

E. S. D.

RAD: 11001310304620230018200

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: NEXA YAMIRA CASTRO VERGARA

DEMANDADO: OMAR ZARAEI CASTRO VERGARA

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y DEMANDA DE RECONVENCION

POR FAVOR DIRIGIRSE AL ENLACE DE ONE DRIVE Y LOS 3 ANEXOS

asi mismo se informa que la misma fue enviada a las demas partes del proceso (art 78 Num 14 del CGP)

MUCHAS GRACIAS

Atentamente

INGRID KATHERINE RAMIREZ DIAZ  
ABOGADA

[PDF CONTESTACION DE DEMANDA DE OMAR ZARAEI CASTRO.pdf](#)