



*AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO*  
*ABOGADO ESPECIALIZADO*

---

Señor:

**JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE**  
**E. S. D.**

**REFERENCIA: VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE**

**DEMANDANTE: GLORIA MARIA DIAZ LOPEZ**

**DEMANDADOS: SONNY HERNANDEZ Y ENOC QUIINTERO JARA**

**RADICADO: 95001-40-89-001-2021-00036-00**

**ASUNTO. CONTESTACION DE DEMANDA**

**AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO**, mayor y vecino de este municipio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de Apoderado judicial del señor **ENOC QUIINTERO JARA**, según Poder debidamente conferido y, encontrándome dentro del término legal, me dirijo a usted con el fin de contestar la presente demanda, lo cual hago en los siguientes términos:

**A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO;** Es parcialmente cierto; pues la compra se hizo por parte de los señores **GLORIA MARIA DIAZ LOPEZ y ENOC QUIINTERO JARA**, en su condición de compañeros permanentes de una casa de interés social, en obra negra; posteriormente, el demandado señor **ENOC QUIINTERO**, en el año 2013, realizo las siguientes mejoras; construyo dos habitaciones, un baño, se levantó el techo, le cambio el sistema de energía eléctrica; instaló un tanque elevado, enchapo la cocina y el baño principal.

**AL SEGUNDO;** NO me consta; pues al parecer se trata de negocio simulado; de hecho el precio que se pagó por el inmueble, en del mencionado negocio de compraventa es irrisorio.

**AL TERCERO;** Este hecho carece de relevancia jurídica.

**AL CUARTO;** No me consta; mal podría realizar cualquier negocio sobre el inmueble, cuando no tiene la posesión del mismo y, su modo de adquisición, es ambiguo.

**AL QUINTO;** No es cierto. Nunca se ha llevado a cabo diligencia alguna de entrega del inmueble de la referencia. No obra prueba siquiera sumaria en el expediente.

**AL SEXTO;** No es cierto. Manifiesta el señor **ENOC QUIINTERO JARA**, nunca jamás se le ha pasado por su cabeza salir de esa vivienda, toda vez que le asiste todo el derecho de permanecer en ella, pues ademas de haberla comprado y construido mejoras, viene ejerciendo posesión sobre ella desde hace más de siete (07) años, con ánimo de señor y dueño; de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

**AL SEPTIMO;** NO es cierto. Manifiesta el señor **ENOC QUIINTERO JARA**, que nunca ha sido notificado de diligencia judicial de entrega de la vivienda sobre la cual ejerce posesión desde hace más de siete (07) años, con ánimo de señor y dueño; de manera pública, pacífica e ininterrumpida.



**AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO**  
**ABOGADO ESPECIALIZADO**

---

**A LAS PRETENSIONES:**

**A LA PRIMERA;** me opongo; pues las pretensiones son ambiguas; la demandante, NO está legitimada para solicitar este tipo de pretensiones; en el proceso de entrega del tradente al adquirente, la legitimación en la causa por activa, la tiene el adquirente, entre otras cosas, el estatuto procesal en su artículo 82-4, exige que las pretensiones deben ser expresadas con precisión y claridad. Tampoco hay congruencia entre los hechos de la demanda y las pretensiones. Pareciera que estuviéramos ante una acción reivindicatoria; la demandante, carece de legitimación en la causa para solicitar este tipo de pretensiones. la legitimación le asiste es al adquirente, que en el presente caso, sería el señor **SONNY HERNANDEZ PEREZ**, quien el asunto de la referencia, ostenta la calidad de demandado.

En ese orden de ideas, solicito al despacho que se abstenga de acoger las pretensiones de la presente demanda.

A la segunda pretensión; me opongo por las circunstancias ya mencionadas.

**EXCEPCIONES DE MERITO:**

Me permito proponer las siguientes excepciones de fondo:

**1. CARENCIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**

Legitimación en la causa, se define, como la calidad que tiene la persona para formular o contradecir las pretensiones del libelo demandatorio siendo sujeto procesal de la relación jurídica procesal. de manera textual la honorable corte constitucional mediante sentencia SU – 817 DE 2010, dicha Corporación ha expuesto: “Pues bien, la legitimación en la causa, corresponde a la calidad que tiene, una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda por cuanto es sujeto de la relación jurídica sustancial. En otros términos, consiste en la posibilidad que tiene la parte demandante de reclamar el derecho invocado en la demanda -legitimación por activa- y de hacerlo frente a quien fue demandado -legitimación por pasiva-, por haber sido parte de la relación material que dio lugar al litigio. Corresponde a un presupuesto procesal de la sentencia de fondo favorable a las pretensiones, toda vez que constituye una excepción de fondo, entendida ésta como un hecho nuevo alegado por la parte demandada para enervar la pretensión, puesto que tiende a destruir, total o parcialmente, el derecho alegado por el demandante...”

En ese orden de ideas, y en virtud del trámite legal impartido por el señor juez a la presente demanda, es decir, **VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE**, mediante auto admisorio de fecha 25 de febrero de 2021, me permito hacer las siguientes precisiones:

1). En la demanda **DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE**. La legitimación en la causa por activa, es decir, quien debe impetrar la acción, a quien le asiste el derecho, es al adquirente; que en el presente caso, se trata del señor **SONNY ALEJANDRO HERNANDEZ PEREZ**. Quien Curiosamente, en el caso que nos ocupa, ostenta la calidad de demandado.

En el presente caso, la demanda fue impetrada por la señora **GLORIA MARIA DIAZ LOPEZ**, quien, de acuerdo a los hechos de la misma y al certificado de libertad y tradición No 480-5491 de la O.R.I.P., de san José del Guaviare, es la persona que le vende al señor **SONNY ALEJANDRO HERNANDEZ**; quien a su vez, es la persona legitimada para formular pretensiones encaminadas a la entrega del bien dado en venta.

La señora **GLORIA MARIA DIAZ LOPEZ**, carece de legitimación en la causa por activa para presentar esta demanda.

2). Por su parte, la legitimación en la casusa por pasiva, recae sobre el vendedor – tradente, que en el presente caso, de acuerdo a la relación Jurídico - sustancial, sería la señora **GLORIA MARIA DIAZ LOPEZ**; quien figura como parte demandante en el presente asunto.



**AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO**  
**ABOGADO ESPECIALIZADO**

---

3). En el asunto de la referencia, tal vez, por desconocimiento de la demandante acerca del trámite legal, no se tienen en cuenta estos presupuestos y simplemente se narran unos hechos y se formulan unas pretensiones que no guardan ningún tipo de congruencia, razón por la cual el despacho procede a impartir el trámite legal, que a su juicio, considera que es el adecuado; No obstante, por las razones expuestas, se incurre por parte del despacho en un error, pues, **El VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE**, no es la vía procesal adecuada.

Así las cosas, a la demandante, no le asiste derecho alguno para que el despacho le haya impartido el trámite legal correspondiente al proceso de Verbal **DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE**. Por tal razón debe prosperar la presente excepción de mérito.

#### **2. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**

La persona legitimada para ser demandada en virtud de la relación jurídico – procesal, en el presente asunto, es el vendedor – tradente, es decir la persona que vendió, que en el presente asunto, es la señora **GLORIA MARIA DIAZ LOPEZ**; como puede apreciarse, aquí está actuando como demandante.

El señor, **ENOC QUIINTERO JARA**, **NO** está legitimado para ser demandado dentro de un proceso verbal DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE, toda vez, que no hace parte de esa relación sustancial, del negocio jurídico de compraventa del bien inmueble objeto de este asunto; pues no ostenta la calidad de tradente ni de adquirente.

#### **3. INEXISTENCIA DE LA RELACION JURIDICA PROCESAL.**

Esta relación, está constituida por las partes y el juez; las partes son los sujetos legitimados para demandar y ser demandados, con fundamento en una relación sustancial, regulada por normas positivas; así por ejemplo en el contrato de compraventa de inmuebles, está regulado por el código civil colombiano y, consagra unas cargas, deberes, para cada una de las personas que en él participan, bien como comprador, bien como vendedor; al primero de pagar el precio y, al segundo de entregar la cosa dada en venta. En caso de incumplimiento de una parte, la otra podrá acudir ante el juez, para que en nombre del Estado decida lo pertinente.

En el caso que nos ocupa, no hay lugar a esa relación jurídica procesal, pues las partes demandante y demanda, no están legitimados para acudir al proceso de la referencia, toda vez, que no están atados por una relación sustancial.

#### **4. LAS GENERICAS.**

Las genéricas que resulten probadas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 282 del C.G.P.

### **PRUEBAS**

Ruego señor juez, tener como pruebas las siguientes:

#### **DOCUMENTALES:**

Las aportadas por los demandantes y, que obran en el expediente.

#### **INTERROGATORIO DE PARTE**

Ruego citar y hacer comparecer a la parte demandante, para que en audiencia cuya fecha y hora se servirá usted señalar, absuelva el interrogatorio de parte que personalmente o a través de cuestionario en sobre cerrado me permitiré realizar.

Asimismo, solicito interrogar a la parte demandada.



**AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO**  
**ABOGADO ESPECIALIZADO**

---

**INSPECCION JUDICIAL.**

Solicito la práctica de una inspección judicial, con el acompañamiento de perito para efectos de comprobar los hechos de la presente demanda; especialmente en lo que respecta a la ubicación del inmueble, cabida, linderos, construcción, mejoras y en fin corroborar los actos de señor y dueño alegados por la demandante.

**NOTIFICACIONES:**

Las partes en las direcciones aportadas en la demanda.

El suscrito en la carrera 25 No 13 - 11, barrio El Dorado, san José del Guaviare.  
Correo electrónico; [amperpa367@gmail.com](mailto:amperpa367@gmail.com), celular 3204892545.

De la Señor Juez, Atentamente,

**AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO**  
C.C. No. 7.377.882 de San Pelayo, Córdoba.  
T.P- 102701 C.S. de la Judicatura.



*AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO*  
*ABOGADO ESPECIALIZADO*

---

Señor:

**JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE**  
**E. S. D.**

**REFERENCIA: VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE**  
**DEMANDANTE: GLORIA MARIA DIAZ LOPEZ**  
**DEMANDADOS: SONNY HERNANDEZ Y ENOC QUIUNTERO JARA**  
**RADICADO: 95001-40-89-001-2021-00036-00**

**ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS**

**AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO**, mayor y vecino de este municipio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de Apoderado judicial del señor **ENOC QUIUNTERO JARA**, según Poder debidamente conferido y encontrándome dentro del término legal, me dirijo a su digno despacho con el fin de presentar excepciones previas, lo cual hago en los siguientes términos:

**1. INEXISTENCIA DE DEMANDANTE Y DEMANDADO.**

Ante la falta de legitimación en la causa tanto por activa de la parte demandante y, por pasiva de la parte demanda, como quiera que no les asiste derecho alguno para demandar y ser demandado, en virtud de la relación sustancial del negocio jurídico de compraventa, y teniendo en cuenta del trámite impartido por el despacho, considero que nos encontramos frente a este medio exceptivo.

**2. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES:**

**Esta circunstancia se presenta en dos aspectos, a saber:**

**2.1. AVALUO CATASTRAL.** Según el estatuto procesal; C.G.P., en su artículo 26 para efectos de la determinación de la cuantía, esta se determinará de la siguiente manera:

No 3. En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de estos.

Pues bien, en el presente caso, la apoderada de la parte demandante, para efectos de determinar la cuantía, se limita única y exclusivamente a manifestar folclóricamente que la cuantía la estima en **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) M/CTE.**, argumentando que ese es el valor aproximado del avalúo catastral.

Esta interpretación de la norma es errónea; lo que exige la norma precitada, es que se debe aportar un certificado del avalúo catastral del predio, que el presente caso, debe ser expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**2.2. INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.**

Las pretensiones deben ser expresadas con precisión y claridad. Se podrán acumular pretensiones observando los requisitos contenidos en el artículo 88 del C.G.P.

El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren los siguientes requisitos:

1. Que el juez sea competente para conocer de todas, sin tener en cuenta la cuantía.



**AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO**  
**ABOGADO ESPECIALIZADO**

---

2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias.

3. Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.

Como puede observarse, en la presente demanda, NO se cumple con las exigencias consagradas en la norma precitada; se formularon varias pretensiones que son excluyentes entre sí; así por ejemplo, la primera pretensión hace referencia a una demanda de partencia; la segunda; en este caso solicitada por quien no ejerce la posesión. La segunda pretensión, solicita que se ordene a uno de los demandados, a que reciba el inmueble objeto de la compraventa, pretensión esta, que ademas de infundada, no hay claridad sobre la clase de demanda. Por su parte la tercera, hace referencia a una acción reivindicatoria o de dominio; pero cabe anotar que la legitimación por activa, la tendría el señor SONNY ALEJANDRO HERNANDEZ, sin embargo es uno de los demandados.

**3. HABERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.**

En el proceso **DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE**. La legitimación en la cusa por activa, la tiene el adquirente comprador, que en este caso sería el señor **SONNY HERNANDEZ PEREZ**, quien figura como uno de los demandados; por su parte, la parte pasiva, recae en cabeza del vendedor, y sería la señora **GLORIA MARIA DIAZ LOPEZ**, quien a su vez, actúa como demandante.

En ese orden de ideas, no es lógico, que el despacho, le haya impartido el trámite **DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE**, al referido asunto.

Finalmente, me permito manifestarle que según el artículo 13 del C.G.P., que se refiere a la observancia de las normas procesales, las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

**NOTIFICACIONES:**

Las partes en las direcciones aportadas en la demanda.

El suscrito en la carrera 25 No 13 - 11, barrio El Dorado, san José del Guaviare.  
Correo electrónico; [amperpa367@gmail.com](mailto:amperpa367@gmail.com), celular 3204892545.

De la Señor Juez, Atentamente,

**AMAURY DE JESUS PEREZ PALOMINO**  
C.C. No. 7.377.882 de San Pelayo, Córdoba.  
T.P- 102701 C.S. de la Judicatura.