

SEÑOR

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA BOYACA.

E.

S.

D.

30/11/20 47  
2:37 PM  
Juez

REF: PROCESO VERBAL DE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

NUMERO RADICADO DEL PROCESO: 2019 - 496

DEMANDANTE: MARIA BLANCA PIRATOVA AGUILAR.

DEMANDADO: FREDY YOVANY PEREZ MARTINEZ.

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

LUIS MARIANO ROCHA COMAS, identificado con C.C 12.601. 373, expedida en San Sebastián de Buenavista magdalena, abogado en el ejercicio de la profesión con T.P.157.734 del C.S de la J; residente y domiciliado en Tunja carrera 7 numero 8 – 16 Barrio San Francisco, en representación legal de FREDY YOVANY PEREZ MARTINEZ Persona mayor de edad, residente y domiciliado en Tunja Boyacá, de acurdo al poder conferido al suscrito y el que anexo con el presente escrito, procedo a CONTESTAR la demanda en el referido asunto por consiguiente me pronuncio de la siguiente manera:

**PRONUNCIAMIENTO FRENTE A CADA UNA DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

A la pretensión primera: nos atenemos a lo que se pruebe en el proceso por parte de la demandante.

A la pretensión segunda: En relación a literal a) nos atenemos a el resultado del proceso y una vez el Juez de conocimiento decida en Derecho y determine si le asiste o no el derecho que reclama la demandante.

En relación con el literal b) en representación de mi poderdante me opongo a lo solicitado por la demandante en el referido literal, como quiera que en reiteradas ocasiones la honorable Corte por vía jurisprudencias y en aplicación a los artículos 769 y 1746 del C.C, ha expresado que el poseedor de Buena fe no está obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda.

Sumado a lo anterior, el inmueble objeto de contrato de compraventa es un terreno que el 80% aproximadamente está cubierto por pastos propios de la región circunstancia desfavorable para poder percibir frutos en razón a que las pastadas se podría dar una dos veces al año, pero no siempre puesto que el predio no tiene agua disponible para dicha actividad.

Por tanto la solicitud de la demandante no está llamada a prosperar.

A la pretensión tercera: No existe condena por el hecho de oponerse en razón a que el demandado tiene derecho de contradicción por mandato legal.

## PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

Al hecho primero: Es cierto.

Al hecho segundo: Es cierto.

Al hecho tercero: Es cierto, además vemos una contradicción o ambigüedad teniendo en cuenta que como se expuso en el contrato si se pretendía adquirí la propiedad por proceso declarativo de pertenencia no es necesario hacer escritura.

Al hecho cuarto: Es cierto, pues así se evidencia en el contrato de compraventa, como también es cierto que no fue mi mandante quien elaboro la promesa de compraventa.

Al hecho quinto: Más que un hecho es una consecuencia jurídica, que si bien es cierto si se está invocando por parte de la demandante nulidad por falta de requisitos, no se cumple la condición aludida en la mencionada normatividad.

Al hecho sexto: las afirmaciones expuestas son objeto de prueba.

Al hecho séptimo: Efectivamente se ha de resolver sobre las mejoras plantadas por mi poderdante en el inmueble objeto de contrato de compraventa, las que se relacionan y exigirán en demanda de reconvención a consecuencia de las conductas realizadas por el demandado en virtud del acto jurídico.

Al hecho octavo: Es cierto, tal y como lo manifestó la demandante por intermedio de su apoderado.

Como medio de defensa a favor de mi poderdante FREDY YOVANY PEREZ me permito proponer como excepciones de mérito o de fondo, las que a continuación expongo y que denomino así:

Primera: Denominada NO HAY LUGAR A RESTITUCIÓN DE FRUTOS NATURALES POR SER EL DEMANDADO POSEEDOR DE BUENA FE

Mi poderdante FREDY YOVANY PEREZ es poseedor de Buena fe por consiguiente a la luz de la ley no está obligado a restituir "los supuestos frutos naturales" que la demandante reclama en el literal b de la pretensión tercera de la demanda.

Por vía jurisprudencial en diferentes ocasiones la honorable Corte teniendo como fundamentos de sus decisiones los artículos 769 y 1746 del C.C, ha expresado que el poseedor de Buena fe no está obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda. Sentencias: 5 de agosto de 2014; 21 de junio de 2007; 10 de septiembre de 2011; 3 de junio de 1954 y recientemente en sentencia SC 3966 de 2019.

Conforme el artículo 768 del C.C la Buena fe "es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio".

De acuerdo a la norma en cita, se entiende por Buena fe la posesión o determinación de la cosa, es decir es la conciencia de haberse recibido un bien por medios legítimos exento de fraude y de todo otro vicio. Sentencia SC 10326- 5 agosto 2014.

En nuestro caso en particular, mi poderdante entró en posesión del inmueble objeto de contrato de compraventa, con la conciencia de haberlo recibo por medios legítimos, con el deseo o la determinación de poseer la cosa o bien inmueble con ánimo de señor y dueño, deseo o voluntad que no solo se exteriorizó por cuenta del comprador al momento de firmar el contrato de compraventa, sino que además los intervinientes en el referido acto jurídico con conocimiento, de manera expresa convinieron o acordaron, pactaron, tal como se evidencia al leer el contenido de la cláusula quinta del contrato donde se precisó que el comprador adelantaría proceso de pertenencia a nombre del comprador para legalizar y adquirir el predio objeto de la venta.

E igualmente en la cláusula cuarta del contrato de compraventa suscrito entre los hoy en litigio, el tercer pago por valor de \$30.000.000 treinta millones pesos, quedó condicionado a que "una vez se obtenga sentencia definitiva del proceso de pertenencia que se obliga a iniciar el promitente comprador COMO NUEVO ADQUIRIENTE DE LA POSESIÓN...".

Segunda: la IMPOSIBILIDAD QUE SE PRESTA AL COMPRADOR POR LA QUE NO PUEDE LEGALIZAR EL PREDIO DE COMPRAVENTA por intermedio de un proceso de pertenencia.

En las clausulas cuarta y quinta del contrato de compraventa las partes pactaron y acordaron que el comprador sanearía el predio objeto de compraventa por proceso declarativo de Pertenencia e incluso se dijo también en la cláusula cuarta que el comprador otorgaría poder a un profesional en derecho a fin de tramitar proceso de pertenencia.

El proceso de pertenencia en cuestión no se puede tramitar ante un Juez de la república en razón a que tal como lo certificó la oficina de registro de instrumentos públicos de Tunja, en el F.M.I número 070- 19168 que es donde se condensa el predio vendido a mi poderdante, no tiene titulares de Derechos reales, motivo por el cual en armonía al artículo 375 del C.G P y los diferente pronunciamientos jurisprudenciales frente al tema la competencia para tramitar la legalización del referido predio radica en la AGENCIA NACIONAL DE TIERRA, entidad que cuando adjudica un inmueble lo grava con la RESTRICCION de no poderlo enajenar por un periodo de cinco años, circunstancia lesiva para el comprador.

## **PRUEBAS**

### **Documentales:**

Contrato de compraventa allegado con la demanda en lo que favorezca la defensa de mi poderdante y particularmente lo que hace relación a la entrega material de la posesión del inmueble objeto de compraventa por parte de la demandante al demandado.

Certificado de libertad especial F.M I número 070- 19168 que es donde se condensa el predio vendido a mi poderdante.

### **Testimoniales:**

Solicito señor juez decretar y recibir las declaraciones de las personas que relaciono

Más adelante, para que declaren sobre los hechos que les consten y tengan conocimiento y que guarden relación con lo expuesto como defensa de mi poderdante, los testigos son:

ALEJANDRO PEREZ, LUZ MERCY MARTINEZ CUERVO Y JOSE ALEXANDER ARIAS quienes pueden ser notificados por intermedio de mi poderdante.

Interrogatorio de parte:

Solicito señor Juez, fijar fecha y hora en la que la demandante señora MARIA BLANCA PIRATOVA AGUILAR absuelva el interrogatorio de parte que le formulare de manera verbal o por escrito, a fin de constatar los hechos y circunstancias relacionadas con la demanda y su contestación.

#### FUNDAMENTO DE DERECHO

Me amparo en los artículos: 769 y 1746 del C.C, en relación al el poseedor de Buena fe no está obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda. Sentencias: 5 de agosto de 2014; 21 de junio de 2007; 10 de septiembre de 2011; 3 de junio de 1954 y recientemente en sentencia SC 3966 de 2019.

Conforme el artículo 768 del C.C la Buena fe "es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio".

#### NOTIFICACIONES

La parte demandante y demandado en la dirección suministrada en la demanda.

#### ANEXOS

Con la presente me permito anexar las documentales relacionadas como prueba a excepción del contrato de compraventa que ya está en el proceso.

Me permito anexo con el presente escrito demanda de reconvención con el respectivo dictamen pericial de las mejoras plantadas por el demandado.

Cordialmente

LUIS MARIANO ROCHA COMAS

C.C. 12.601. 373 Y T.P. 157.734 del C.S de la J,

Identificación Biométrica de compareciente(s)  
D.L. 19 de 2012/D. 1000 de 2015/ Circular 834 de 2015  
Supernotariado, www.notaria2tunja.com Notaria 2  
AUTENTICO: SL

SEÑOR

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA BOYACA

E.

S.

D.

REF: PODER ESPECIAL.

FREDY YOVANY PEREZ MARTINEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, residente y domiciliado en Tunja carrera 16 numero 31 – 37 etapa uno Conjunto la esperanza Tunja, actuando a nombre propio, por medio del presente escrito le confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor LUIS MARIANO ROCHA COMAS, identificado con C.C 12.601. 373, de San Sebastián de Buenavista magdalena, abogado en el ejercicio de la profesión con T.P.157.734 del C.S de la J, residente y domiciliado en Tunja carrera 7 número 8 – 16, para que me represente todo lo que en derecho corresponde en el proceso VERVAL DE NULIDAD ABSOLUTA DE PROMESA DE COMRAVNETA que cursa en su Despacho con radicado 2019 – 496 siendo demandante la señora MARIA BLANCA PIRATOBA AGUILAR Y DEMANDADO el suscrito.

Al profesional en derecho le otorgó las facultades previstas en los artículos 74 y 75 del Código General del proceso, con amplias facultades para conciliar, transigir, sustituir poder, reasumir poder, recibir, presentar recursos de ley, solicitar embargos, presentar tacha de documentos, demanda de reconvencción y demás facultades necesarias para el buen desarrollo del mandato conferido.

En consecuencia, solicito se le reconozca la personería de ley al Doctor LUIS MARIANO ROCHA COMAS en los términos y para los fines en que se confiere el presente mandato.

Cordialmente,



FREDY YOVANY PEREZ MARTINEZ

C.C.7.181764

Acepto el mandato



LUIS MARIANO ROCHA COMAS,

C.C 12.601.373 Y T.P 157734 del C.S. de la J.



## DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



32195

### Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Tunja, compareció:

FREDY YOVANY PEREZ MARTINEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0007181764, presentó el documento dirigido a JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA BOYACÁ y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



3sz850p1sg8d  
19/11/2020 - 16:47:56;235



LUIS MARIANO ROCHA COMAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0012601373 y la T.P. 157734, presentó el documento dirigido a JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA BOYACÁ y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



1rtmqc2ghgoe  
19/11/2020 - 16:48:53;334



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



CARLOS ELÍAS ROJAS LOZANO  
Notario dos (2) del Círculo de Tunja

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 3sz850p1sg8d



**Certificado N. 2019-2209**

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE  
INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA**

**CERTIFICA:**

**PRIMERO:** Que para efecto de lo establecido en el numeral 5 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 Código General de Proceso, el numeral a) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, Decreto 578 de 2018, según el caso, y en virtud de lo solicitado, mediante turno de Certificado para proceso de pertenencia, **2019-070-1-94672 del 22 DE NOVIEMBRE DE 2019** respecto al Folio de Matrícula **070-19168** se procede a expedir certificación especial.

**SEGUNDO:** Que la citada Matricula, identifica un predio **RURAL, DENOMINADO EL PEDREGAL, VEREDA SAN ONOFRE, MUNICIPIO COMBITA, DEPARTAMENTO BOYACA.**

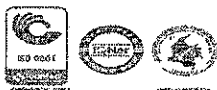
**TERCERO:** Que en la matrícula **precitada**, a la fecha de expedición de la actual certificación publicita como Historial Registral y/o Antecedentes Registrales **(3)** anotación(es) y su complementación, y verificadas éstas se establece que **NO PUBLICITA COMO TITULARES DE DERECHOS REALES DE DOMINIO A NINGUNA PERSONA NATURAL O JURIDICA.**

Se expide a petición del interesado a los **26 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2019.**

**NOTA:** Este certificado se expide con base en las anotaciones y la complementación publicitadas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria.

  
**MARIA PATRICIA PALMA BERNAL**

Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Tunja





Página: 1

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE TUNJA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 070-19168

Impreso el 25 de Noviembre de 2019 a las 09:07:58 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 070 TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: COMBITA VEREDA: SAN ONOFRE

FECHA APERTURA: 21/7/1980 RADICACIÓN: 80-3982 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE 21/7/1980

COD CATASTRAL:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO ALINDERADO EN GENERAL ASI: POR EL ORIENTE, TODO UN CAMINO QUE CONDUCE DE MOTAVITA A COMBITA, LINDA CON DE MARGARITA QUIPASOCA; NORTE, CON DE ANSELMO PIRANEQUE Y JOSE SARMIENTO, EN CURVA; OCCIDENTE, CON DE MARGARITA QUIPASOCA, SUR, CON DE MARGARITA QUIPASOCA Y ENCIERRA.

COMPLEMENTACIÓN:

TOMO 10 PARTIDA 127 COMBITA 1.-PARRA SIPASOCA MARIA DEL CARMEN, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR PARTICION AMIGABLE EFECTUADA CON TIPASOCA MARGARITA Y COY ISABEL POR ESCRITURA 477 DEL 24 DE ABRIL DE 1956 DE LA NOTARIA 2. DE TUNJA, REGISTRADA EL 24 DE JULIO DEL MISMO A/O, PARTIDA 1879. PARTICION AMIGABLE SUC. ILIQ. DE COY MANUEL PARRA FRUCTUOSO: 610

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) SIN DIRECCION EL PEDREGAL

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 11/4/1962 Radicación 0  
DOC: ESCRITURA 119 DEL: 9/3/1962 NOTARIA 1. DE TUNJA VALOR ACTO: \$ 4.000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION : 610 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: PARRA SIPASOCA MARIA DEL CARMEN

A: AGUILAR DE ZIPASOCA LASTENIA

A: ZIPASOCA AGUILAR ABACUC

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 21/7/1980 Radicación 80-3982  
DOC: ESCRITURA 902 DEL: 24/6/1980 NOTARIA 1. DE TUNJA VALOR ACTO: \$ 20.000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION : 610 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES CAUSANTE AGUILAR LASTENIA OTROS LOTES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGUILAR RODOLFO

A: PIRATOBA HERNANDEZ EUDORO CC# 1022064 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 23/6/2005 Radicación 2005-6176  
DOC: ESCRITURA 1144 DEL: 17/6/2005 NOTARIA 2 DE TUNJA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION : 0601 ADJUDICACION SUCESION DERECHOS Y ACCIONES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: PIRATOBA DE HERNANDEZ EUDORO

DE: QUIPASOCA DE PIRATOBA RAQUEL

A: PIRATOBA AGUILAR MARIA BLANCA CC# 23437679

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

51



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE TUNJA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2

Nro Matrícula: 070-19168

Impreso el 25 de Noviembre de 2019 a las 09:07:58 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 1050 Impreso por: 68483

TURNO: 2019-070-1-94672 FECHA: 22/11/2019

NIS: Q+A+VtxjvNB0XK7BAFvrFWSw8i5n59iR1fk6V3rVv1CjONY3c4FNQw==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: TUNJA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
la guarda de la fe pública

El registrador: REGISTRADOR PRINCIPAL MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

DOCTORA  
MARIA ROSARIO RONCANCIO BAUTISTA  
JUEZ JUZGADO PRIMERO MUNICIPAL CIVIL DE TUNJA  
E. S. D.

REF, PROCESO VERBAL NUMERO 2019- 496  
DEMANDANTE. MARIA BLANCA PIRATOVA AGUILAR.  
DEMANDADO, FREDY YOVANY PEREZ MARTINEZ

ASUNTO, RATIFICACION.

LUIS MARIANO ROCHA COMAS, residente y domiciliado en Tunja, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en el ejercicio, T.P.157.734 del C.S de la J, en representación de FREDY YOVANY PEREZ MARTINEZ en términos de ley y en cumplimiento al requerimiento realizado por el Juzgado en auto calendado 4 febrero de 2021, manifiesto que me RATIFICO de todas y cada una de las actuaciones que abran en el expediente y que presente en mi condición de apoderado del demandado, como son:

Primero: Escrito de contestación de demandada.

Segundo: Demanda de reconvención junto con el peritaje o avalúo de la construcción que realizo mi poderdante en el predio objeto de compraventa, avalúo realizado por el señor JORGE IBVAN RODRIGUEZ BELTRAN.

En consecuencia de lo anterior solicito se proceda lo que en derecho corresponde a tener por contestada la demanda y realizar el respectivo pronunciamiento en relación con la demanda de reconvención y el avalúo de sustento anexo con ella.

Correo electrónico  
Celular 3214544933,

Cordialmente,

LUIS MARIANO ROCHA COMAS,  
C.C 12.601.373 Y T.P 157734 del C S de la J.

9 FEB 2021

10:47

J. Belli

