

Señor
**JUEZ DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE
SINCELEJO
E.S.D.**

ASUNTO	CONTESTACION DE DEMANDA
REFERENCIA	70001418900420210073100
DEMANDANTE	CIRO ANDRES GUERRA BERONA
DEMANDADO	RODOLFO ORTEGA MORLA

MIGUEL ROMERO MORENO, identificado con la cédula de ciudadanía N.º 9129018 expedida en Magangué, abogado inscrito, portador de la tarjeta profesional N.º 113092 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado especial del Demandado señor **RODOLFO ORTEGA MORLA**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en el municipio de Sincelejo-Sucre e identificado con la cédula de ciudadanía N°92.514.029 expedida en Sincelejo-Sucre, según poder a mi conferido, el cual se adjunta, estando dentro del término señalado en la ley, de manera respetuosa, acudo a su Honorable Despacho con el fin de dar contestación a la demanda del asunto de la referencia, interponer excepciones e instaurar Demanda de Reconvención.

1. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Con el fin de enervar todas y cada una de las pretensiones deprecadas por la parte actora, me permito proponer a nombre de mi representado, las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

En cuanto a la Primera Pretensión, esgrimo la siguiente **EXCEPCIÓN DE MERITO O DE FONDO**:

1. INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA O CAUSA PETENDI:

La cual procedo a fundamentar de la siguiente forma:

1. El señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** quien funge como demandante dentro de la demanda de Proceso Declarativo de Pertenencia del cual estoy dando contestación, celebró, en febrero de 2014, un contrato verbal de Promesa de Compraventa con la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ**; en dicho contrato el primero de los citados prometió comprar

y la segunda prometió vender el inmueble ubicado en la cabecera municipal de Sincelejo en la siguiente dirección: en la carrera 16D N° 38-65, Barrio Santa Marta; con los siguientes linderos y medidas: al Norte con el apartamento 102 y mide 8.80 metros, forma ángulo recto y continúa en sentido Norte – Sur y que es colindancia Oriente, colinda con patio y mide 3.18 metros y forma ángulo recto, continua en sentido oriente-occidente y es colindancia Sur; colinda con terraza y zona verde en medio con calle 38A y mide 10. 5 metros; forma ángulo recto y continua en sentido sur Norte y que es colindancia Occidente. Colinda con zona verde y acceso y zona de escaleras en medio con carrera 16D y mide 6.25 metros, hasta llegar al punto de partida, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 340-112517 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre, con cédula catastral N° 700010102000007060901900000014; siendo el precio pactado la suma de Setenta Millones de Pesos M/cte (\$70.000. 000.oo), suma que se pagaría en cuotas mensuales de un Millón de Pesos M/cte (\$1.000.000.oo). Se pactó que el plazo sería de sesenta meses y además que, una vez sr pagara la última cuota la promitente vendedora correría la respectiva Escritura pública de Compraventa, o antes si se cumplía con el precio acordado.

Con la antes expuesto, se prueba que el demandante señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** reconoció como legítima propietaria a la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** hasta tanto no cumpliera con el pago de la totalidad del precio.

2. El señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** en calidad de promitente Comprador del precitado inmueble, le pagó a la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** la suma Cuarenta y Seis Millones de Pesos M/cte (\$46.000. 000.oo). Los pagos cesaron a partir de 2017, esto es, desde la comunicación hecha al señor **GUERRA BERONA** del embargo del inmueble por parte del señor **RODOLFO ORTEGA MORLA**. De los pagos mencionados la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** extendió los respectivos recibos de pagos a nombre del promitente comprador.
3. En mayo 23 de 2015, la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** aceptó una Letra de Cambio por la suma de Ciento Cincuenta Millones de Pesos M/cte (\$150.000. 000.oo) en favor de mi poderdante, con fecha de exigibilidad en mayo 23 de 2016.

Debido a que la deudora, en este caso la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** no procedió con el pago de la obligación dineraria contenida en la Letra de Cambio antes citada, el acreedor, en este caso el señor **RODOLFO ORTEGA MORLA** procedió, por medio de abogado, a instaurar una Demanda de Proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía, el que por reparto le correspondió el conocimiento al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo con el radicado 70-001-31-03-005-2016-00137-00.

Con la presentación de la mentada demanda se solicitó el embargo y secuestro del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°340-112517 de propiedad, en esas calendas, de la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ**. En ese sentido, en el auto admisorio de la demanda fechado

en junio 07 de 2016, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo decretó el embargo del plurimencionado bien inmueble. Al día siguiente de la notificación en estado del auto admisorio de la demanda, el señor **RODOLFO ORTEGA MORLA** visitó personalmente, al señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** y le informó del embargo del inmueble en cuestión.

4. En agosto 01 de 2018, en cumplimiento de una orden judicial emitida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo dentro del proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía con el radicado 70-001-31-03-005-2016-00137-00, se realizó el secuestro del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 340-112517 de propiedad, en esas calendas, de la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ**. El despacho designó como secuestre al Auxiliar de la Justicia debidamente inscrito como tal, señor **EDGAR KLEBER ROMERO**. El acta del secuestro del inmueble está suscrita, entre otros, por el ahora demandante, señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** quien no se opuso a la diligencia procediendo a firmar de conformidad.
5. En septiembre 05 de 2018, en cumplimiento de una orden judicial emitida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo dentro del proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía con el radicado 70-001-31-03-005-2016-00137-00, el señor **GABRIEL ANTONIO CONTRERAS VELEZ**, actuando en calidad de Auxiliar de la Justicia debidamente inscrito como Perito Avaluador visitó o se hizo presente en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 340-112517 de propiedad, en esas calendas, de la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** y habitado en ese momento por el señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** con el fin de realizar la inspección física del inmueble para poder rendir el avalúo ordenado. Al señor **GUERRA BERONA** se le informó sobre el motivo de la visita y del informe que se rendiría y no se opuso a tal diligencia. En septiembre 05 de 2018 el Perito Avaluador radicó el informe al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo.
6. En noviembre 28 de 2018, mediante auto interlocutorio, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo dentro del proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía con el radicado 70-001-31-03-005-2016-00137-00 fijó la fecha para el remate del inmueble con la matrícula inmobiliaria N° 340-112517 de propiedad, en esas calendas, de la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** y habitado en ese momento por el señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA**. De dicha providencia se le informó al señor **GUERRA BERONA** personalmente por visita hecha por el señor **RODOLFO ORTEGA MORLA** en compañía del abogado de éste.
7. En diciembre 03 de 2020, después de varios aplazamientos, con la previa fijación mediante auto y los respectivos avisos en un diario Local (El Meridiano), de manera virtual, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo dentro del proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía con el radicado 70-001-31-03-005-2016-00137-00 llevó a cabo la Audiencia de Remate del inmueble con la matrícula inmobiliaria N° 340-112517 que se encontraba embargado. Dicho inmueble le fue adjudicado al ejecutante, señor

RODOLFO ORTEGA MORLA quien hizo uso de la opción contemplada en el artículo 451 del Código General del Proceso.

8. El señor **RODOLFO ORTEGA MORLA**, como viene dicho, en calidad demandante-ejecutante dentro del proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía con el radicado 70-001-31-03-005-2016-00137-00 que se sigue en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo, después de habersele adjudicado en plurimencionado bien inmueble en la audiencia de remate realizada en diciembre 03 de 2020, procedió a cumplir con todos y cada uno de los requisitos notariales y de registro para inscribir la propiedad en la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Sincelejo. Dicha entidad registró la inscripción en enero 25 de 2021.
9. En junio 16 de 2021, el Perito- Secuestre señor **EDGAR KLEBER ROMERO** mediante comunicación escrita le solicitó a la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** que le hiciera la entrega del inmueble con la matrícula inmobiliaria N° 340-112517 que se encontraba embargado y que en audiencia de remate, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo le fue adjudicado al señor **RODOLFO ORTEGA MORLA** en calidad de demandante-ejecutante dentro del proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía con el radicado 70-001-31-03-005-2016-00137-00. Se hace **RESALTAR** que el señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** fue quien firmó dicha solicitud y sin presentar oposición.
10. Terminada la diligencia de entrega formal del inmueble antes citado, el señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** le solicitó al ejecutante que le permitiera seguir habitándolo debido a que en esos momentos no tenía un inmueble disponible para mudarse.
11. El demandante-ejecutante, señor **RODOLFO ORTEGA MORLA** le propuso al señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** varias maneras de llegar a un acuerdo en cuanto a la tenencia del bien, incluyendo un contrato de arrendamiento, pero al señor **GUERRA BERONA**, ninguna fórmula de arreglo le pareció buena.
12. El señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA**, en varias oportunidades le manifestó al señor **RODOLFO ORTEGA MORLA** que le había solicitado, en varias ocasiones, a la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** que procediera a resolverle la devolución del dinero pagado por la vivienda, esto es la suma de Cuarenta y Seis Millones de Pesos M/cte (\$46.000. 000.oo) más daños y perjuicios.
13. Debido a que la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** nunca respondió de manera positiva las reclamaciones hechas por el señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** en lo referente a la devolución del dinero pagado y demás, éste procedió a instaurar, en julio de 2021, una Querrela de carácter penal en contra de la señora **DIAZ GOMEZ**, por en punible de Estafa con circunstancias de agravación por tratarse sobre una vivienda de interés social; le correspondió inicialmente la indagación a la Fiscalía Local 14 de Sincelejo con el SPOA 700016001035202151636. Esta indagación se archivó en agosto 22 de 2021 por prescripción de la Acción penal, no porque no se hubiera cometido el ilícito.

Con lo antes expuesto se puede inferir de manera razonable, que no le asiste al demandante, el derecho de pretender la prescripción adquisitiva de dominio de dicho inmueble mediante el proceso de pertenencia instaurado, debido a que el señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA**, siempre tuvo conocimiento de la condición en que se encontraba el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 340-112517, esto es, reconoció, primero a la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** como legítima propietaria; segundo, estuvo siempre informado el proceso ejecutivo, del embargo y del remate del precitado inmueble; tercero, una vez adjudicado en inmueble al ejecutante, reconoció a éste como el nuevo propietario; cuarto, de acuerdo con la fecha en que el señor **GUERRA BERONA** inició el pago de las cuotas pactadas, esto es, febrero de 2014, se puede establecer que, no han transcurrido los diez (10) años exigidos para que se puede decretar la prescripción adquisitiva de dominio en favor del demandante; y quinto, el demandante inició una acción penal en contra de quien le incumplió el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble.

En cuanto a la Segunda Pretensión, esgrimo la siguiente **EXCEPCIÓN DE MERITO O DE FONDO:**

2. IMPROCEDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN:

Al decretarse probada la **EXCEPCIÓN DE MERITO INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA O CAUSA PETENDI** deprecada en el numeral anterior, es claro que resulta improcedente la inscripción de la sentencia en el folio de la matrícula inmobiliaria N° 340-112517.

3. En cuanto a las pretensiones Tercera, Cuarta y Quinta obedecen a actuaciones procesales reguladas en los artículos 108 y 375 del Código General del Proceso que deben ser decretados por el despacho en el auto admisorio, por tanto, no me opongo a ello.

En cuanto a la Sexta Pretensión, esgrimo la siguiente **EXCEPCIÓN DE MERITO O DE FONDO:**

4. INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA O CAUSA PETENDI:

Esta excepción de mérito o de fondo, la sustento en que al decretarse probada la **EXCEPCIÓN DE MERITO INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA O CAUSA PETENDI** deprecada en el numeral 1 del presente acápite, desaparece tal pretensión.

En cuanto a la Sexta Pretensión, esgrimo la siguiente **EXCEPCIÓN DE MERITO O DE FONDO:**

5. No me opongo debido a que se trata de una actuación procesal necesaria y propia del derecho de postulación en cabeza del togado apoderado de la parte demandante.

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMERO: No es cierto. El señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** viene ocupando el inmueble urbano ubicado en la carrera 16D N° 38-65, apartamento 101, Barrio Santa Marta de la cabecera municipal de Sincelejo-Sucre, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 340-112517 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre, con cédula catastral N° 700010102000007060901900000014 desde hace 8 años y siempre ha reconocido a otros como dueños; primero, a la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ**, lo antes dicho lo sostengo en que el señor **GUERRA BERONA** celebró, en febrero de 2014, un contrato verbal de Promesa de Compraventa con la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ**; en dicho contrato el primero de los citados prometió comprar y la segunda prometió vender el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 340-112517 siendo el precio pactado la suma de Setenta Millones de Pesos M/cte (\$70.000.000.00), suma que se pagaría en cuotas mensuales de un Millón de Pesos M/cte (\$1.000.000.00). Se pactó que el plazo sería de setenta meses y además que, una vez se pagara la última cuota la promitente vendedora correría la respectiva Escritura pública de Compraventa, o antes si se cumplía con el precio acordado. Prueba de esto son los recibos de pagos hechos por promitente comprador, los cuales fueron aportados como MP y EF en la querella de se presentó ante la fiscalía general de la Nación. Inicialmente la indagación a la Fiscalía Local 14 de Sincelejo con el SPOA 700016001035202151636. Esta indagación se archivó en agosto 22 de 2021 por prescripción de la Acción penal, no porque no se hubiera cometido el ilícito; segundo, el demandante estuvo siempre informado el proceso ejecutivo, del embargo y del remate del precitado inmueble; tercero, una vez adjudicado en inmueble al ejecutante, reconoció a éste como el nuevo propietario; cuarto, de acuerdo con la fecha en que el señor **GUERRA BERONA** inició el pago de las cuotas pactadas, esto es, febrero de 2014, se puede establecer que, **NO HAN TRANSCURRIDO LOS DIEZ (10)** años exigidos para que se puede decretar la prescripción adquisitiva de dominio en favor del demandante; y quinto, el demandante inició una acción penal en contra de quien le incumplió el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble arriba citado.

AL SEGUNDO: No es cierto. El señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** viene ocupando el precitado inmueble desde febrero de 2014 tal como se evidencia en los recibos de pagos hechos por promitente comprador, los cuales fueron aportados como MP y EF en la querella de se presentó ante la Fiscalía General de la Nación. Inicialmente la indagación a la Fiscalía Local 14 de Sincelejo con el SPOA 700016001035202151636.

AL TERCERO: Es cierto y entendible. Para habitar un inmueble se requiere de la instalación de los servicios públicos domiciliarios.

AL CUARTO: No es cierto. Como se ha dicho al referirme a los hechos primero y segundo, el demandante, señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** viene ocupando el precitado inmueble desde hace ocho (8) años, exactamente desde febrero de 2014. Lo que le resulta insuficiente para que se le decrete **LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**.

AL QUINTO: No es cierto. Como se ha dicho al referirme a los hechos primero y segundo, he expuesto que el señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** siempre ha reconocido **EL DOMINIO AJENO**, primero en cabeza de la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** y segundo, después del remate ha reconocido al ahora demandado señor **RODOLFO ORTEGA MORLA** como propietario del plurimencionado bien inmueble, además, al pretender que se le decreta **LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** de manera torticera, es actuando de **MALA FE**.

AL CUARTO: Es cierto. Pero es de aclarar que se trata de una actuación procesal.

PRUEBAS

Solicito a la señora Juez tenga como pruebas a favor de la parte demandada los siguientes:

A) Interrogatorio de Parte

Señora Juez, respetuosamente le solicito que se me permita interrogar a los señores **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** y al señor **RODOLFO ORTEGA MORLA** en calidad de partes de este proceso, en la audiencia regulada en el artículo 372 del Código General del Proceso.

B) Testimoniales:

Respetuosamente se me decrete la práctica del interrogatorio de la la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en la cabecera del municipio de Sincelejo-Sucre e identificada con la cédula de ciudadanía N° 42.270.318. A dicha testigo esta agencia judicial se encargará de notificarla sobre la fecha y hora de la audiencia.

C) Documentales

1. Copia de la Demanda de Proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía instaurada en contra de la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** aparejada con la Letra de Cambio y el poder para actuar.
2. Copia del Auto de fecha junio 07 de 2016 proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo dentro del radicado 2016-00137-00 en el que

se decreta el embargo y secuestro del inmueble con la matricula inmobiliaria N° 340-112517 de propiedad de la demandada.

3. Copia del Auto de fecha mayo 17 de 2017 proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo dentro del radicado 2016-00137-00 en el que se decreta el secuestro del inmueble con la matricula inmobiliaria N° 340-112517 de propiedad de la demandada y se designa al Auxiliar de la Justicia **EDGAR KLEBER ROMERO** como secuestre.
4. Copia del **DESPACHO COMISORIO N° 024-2017** proferido por proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo dentro del radicado 2016-00137-00 dirigido a **La ALCALDIA MUNICIPAL DE SINCELEJO**.
5. Copia del **INFORME DE AVALUO** del inmueble con la matricula inmobiliaria N° 340-112517 suscrita por el Auxiliar de la Justicia- Perito Avaluador **GABRIEL EDUARDO CONTRERA VELEZ**.
6. Copia de la **DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE** en donde se registra el secuestro del inmueble con la matricula inmobiliaria N° 340-112517 suscrita por quienes intervinieron en ella, entre otros por el señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA**.
7. Copia del Auto de fecha noviembre 28 de 2018 proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo dentro del radicado 2016-00137-00 en el que se fija la fecha para la Audiencia de Remate.
8. Copia del Auto de fecha diciembre 14 de 2020 proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo dentro del radicado 2016-00137-00 en el que se aprueba el Remate.
9. Copia del Certificado de Tradición y Libertad del expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo del inmueble con la matricula inmobiliaria N° 340-112517 fechado en marzo 23 de 2022.

D) Prueba Traslada

Respetuosamente le solicito a la señora Juez, se sirva oficiar al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo para que en calidad de **PRUEBA TRASLADADA** haga llegar a su despacho, copia del expediente del Proceso ejecutivo con el radicado 2016-00137-00 con todas sus actuaciones; de igual manera, le solicito que se sirva oficiar a la Fiscalía Local 14 de Sincelejo para que con fines de prueba trasladada haga llegar a su despacho el texto de la Querrela instaurada por el señor **CIRO GUERRA BERONA** por intermedio de abogado, en contra de la señora **ELIS DEL CARMEN DIAZ GOMEZ** con el SPOA 700016001035202151636 aparejada con todos sus anexos, incluyendo los recibos de pagos hechos por el señor **GUERRA BERONA**.

ANEXOS

Anexo poder a mi conferido por el demandado.

DERECHO

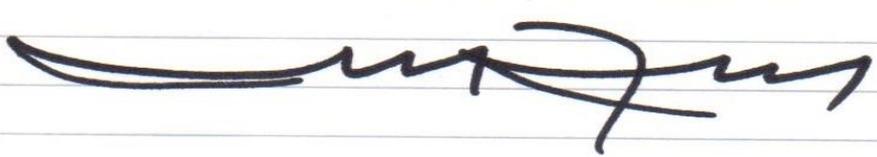
Como fundamento de derecho invoco las disposiciones de los art. 96, numeral 4 del art. 384 del Código General del Proceso.

NOTIFICACIONES

1. Al Demandado, señor **RODOLFO ORTEGA MORLA** se puede notificar en la siguiente dirección: Calle 28 N° 16AA15, Conjunto Residencial Majagual Plaza, Casa 10- Barrio Majagual, o al correo electrónico rodolfoortegamorla2@hotmail.com.
2. Al Demandante señor **CIRO ANDRES GUERRA BERONA** se le puede notificar en la siguiente dirección: en la carrera 16D N° 38-65, apartamento 101, Barrio Santa Marta de la cabecera municipal de Sincelejo-Sucre. Bajo la gravedad del juramento manifiesto que desconozco su dirección de correo electrónico.
3. Al abogado apoderado de la parte Demandante, señor **DANIEL ANTONIO GRANADOS MORALES** a la siguiente dirección: Calle 23 N° 14-96- 2° Piso en la cabecera municipal de Sincelejo o al correo electrónico dan.y98@hotmail.com.
4. Al suscrito se le puede notificar en la siguiente dirección: Calle 22 N° 16-27, Edificio Altamisa – oficina 409 en la cabecera municipal de Sincelejo-sucre o al correo electrónico miguelromero50@hotmail.com.

De la Señora Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Miguel Romero', is written across a set of horizontal lines. The signature is fluid and cursive.

C.C. N° 9129018 expedida en Magangué
T.P.N° 113092 C.S. de la J.