

SEÑOR

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MANTA CUNDINAMARCA

E. S. D.

Ref: Demanda de reconvencción declaración de pertenencia No 2020/00044

De: Juan de Jesús Méndez Castañeda

Contra: Lucinda Méndez Orjuela

PABLO ANGULO MENDEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la parte pasiva dentro de la presente demanda de declaración de pertenencia, a Ud., me permito dirigirme con el propósito de descorrer el traslado para contestar la demanda de la referencia de la siguiente manera:

EN CUANTO A LOS HECHOS

PRIMERO: No nos consta, que lo pruebe.

SEGUNDO: No nos consta, que lo pruebe.

TERCERO: Es Cierto, excepto que no se trata de una sentencia sino de la aprobación de la partición, que es un auto interlocutorio.

CUARTO: Es totalmente falso, habida cuenta que la señora LUCINDA MENDEZ ORJUELA, aquí demandada, no solo ha ejercido actos de señora y dueña de su octava parte, sino que también ha vendido esa cuota o parte adjudicada en la sucesión de MELQUISEDEC MENDEZ ORJUELA, quien era su hermano, como se prueba con la copia de la promesa de compraventa que se elaboró y se firmó por la promitente compradora señora MARIA LYDA ROMELIA RAMIREZ LEON, el día 18 de agosto del 2014, por la suma de \$ 25' 000.000.00, fecha esta desde la cual se interrumpió la prescripción adquisitiva de dominio, con lo que no solo se prueba la mala fe del demandado en pretender una declaración de pertenencia inexistente, porque él demandante siempre ha estado enterado de la venta, sino que también se está probando que no reúne los requisitos exigidos para la usucapión pretendida, habida cuenta que si bien es cierto que se le adjudicó la octava parte a mi poderdante partir del 1 de octubre del 2008 al actor, solo podría pretender la declaración de pertenencia extraordinaria a partir del día siguiente al 1 de octubre del 2018, pero como se le interrumpió la prescripción adquisitiva de dominio a partir de la firma de la promesa de compraventa de fecha 18 de agosto del 2014, le están faltando al momento de la admisión de esta reconvencción para la declaración de pertenencia, más de

cuatro (4) años. Por lo expuesto esta pretensión no puede prosperar por no reunir los requisitos legales respecto al tiempo, el cual es el más importante para este tipo de procesos declarativos.

Ahora bien y para que el Despacho tenga una mejor comprensión respecto de este hecho, tengo que aclarar que la venta no se perfeccionó porque la promitente compradora no cumplió con los pagos pactados, por lo que mediante poder especial amplio y suficiente conferido por mi poderdante este suscrito tuvo que demandarla por medio de un proceso declarativo verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa, ante este mismo Despacho con número de radicado: 2017/00077 de: Lucinda Méndez Orjuela contra: María Lyda Romelia Ramírez León, dentro del cual existió demanda de reconvencción de número 20118/00001, por lo que mediante audiencia del 372 y 373 del Código General del Proceso en la etapa de conciliación se le dio fin como cosa juzgada pero quedando el acta para ser ejecutada por este suscrito dado que la demandada MARIA LYDA ROMELIA RAMIREZ LEON, no cumplió con lo que se acordó, se anexan copias de la subsanación de la demanda y de la contestación de las excepciones de la misma, así como del acta de conciliación de fecha 04 de febrero del 2019, la cual debía ser cumplida por completo en lo pactado el día 04 de febrero del 2021, con estos hechos se está probando relevante y conducentemente que el demandante no reúne los requisitos legales mínimos exigidos en nuestro ordenamiento procesal vigente, de otra parte, si mi poderdante no pudo ejercer la posesión de forma directa no fue por negligencia suya sino por el hecho de que el señor Juan de Jesús Méndez Castañeda aquí demandante, retiró las llaves de la casa materia de esta demanda de forma abusiva y arbitraria de este Despacho y nunca le dio un duplicado para que pudiera ingresar al inmueble, además cuando se le solicitaron siempre respondió con evasivas tales como: “más tarde, ahorita no las tengo, las deje en Bogotá etc.”, además de que posteriormente como el mismo lo admite en la parte de mejoras puso un portón de hierro con llave solo para él, impidiéndole del todo el ingreso al inmueble desconociendo de forma arbitraria el derecho adquirido por mi cliente en la hijuela que le correspondió en la partición de la herencia de su hermano respecto de su cuota o parte del inmueble.

QUINTO: No nos consta, que lo pruebe respecto del pago de impuestos y mejoras deberá aportar las facturas, cuantas de cobro y recibos correspondientes.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones, por no reunir los requisitos mínimos indispensables exigidos por la ley procesal vigente para que se le pueda declarar la usucapión al demandante, tal y conforme a la presente contestación de la demanda.

EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO

FALTA DE LOS REQUISITOS MINIMOS PARA DECLARAR LA USUCAPION

Por cuanto que no reúne el requisito más importante para la usucapión como lo es el paso del tiempo, en este caso 10 años consecutivos e ininterrumpidos con ánimo de señor y dueño ejerciendo la posesión simple y tranquila, es decir, que no exista ninguna otra persona que tenga mejor derecho que el demandante y que lo haya demostrado durante ese periodo de tiempo, pero para el caso que nos ocupa al demandante le faltan más de cuatro años (4) para completar los 10 años ya que se le interrumpieron desde el 18 de agosto del 2014, fecha en que mi cliente prometió en venta el bien a la señora MARIA LYDA ROMELIA RAMIREZ LEON, es más, como consecuencia del incumplimiento de esa promesa de compraventa, cursó ante este mismo Despacho demanda para la resolución del contrato de compraventa, de donde surgió el acta de conciliación correspondiente como título ejecutivo y cosa juzgada la cual tenía como última fecha de cumplimiento del último pago acordado el día 04 febrero del hogaño, lo cual hace aún más descabellada la pretensión de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

MALA FE

Esta excepción debe prosperar, por cuanto que el demandante tiene y ha tenido pleno conocimiento no solo de la promesa de compraventa, también tiene conocimiento de la demanda del proceso declarativo verbal de resolución de compraventa y de la conciliación que generó título ejecutivo y cosa juzgada, la cual se terminó apenas en el mes de febrero del cursante, además de que si mi cliente no pudo ejercer en debida forma la posesión de su octava parte fue única y exclusivamente porque el demandante cogió abusivamente e inexplicablemente la llave del inmueble la cual se encontraba en este Despacho porque ahí la había dejado la secuestre después de la rendición de cuentas y desde ese momento no le permitió el ingreso al

inmueble, a mi poderdante, posteriormente le puso un portón de hierro con sus propia llave con lo que impidió del todo y tajantemente el derecho adquirido de posesión que tiene sobre el bien que a la postre y sin lugar a dudas se ha venido ejerciendo en su total representación por el demandante como comuneros que son, sin embargo con ardides, excusas y evasivas le ha venido dando largas a muchos de los acuerdos de compra o venta que se quisieron llevar a cabo en su momento por mi cliente, pero el demandante lo único que ha estaba pretendiendo desde siempre y se prueba con la presente demanda de reconvención, es apropiarse de la octava parte de forma temeraria por cuanto que todo lo que ha hecho ha estado planeado para dejar transcurrir el tiempo exigido por el ordenamiento procesal vigente para que le declaren la usucapión de la octava parte, a sabiendas de que ha ejercido la posesión en favor de la demandada por ser comuneros, quien además ha realizado actos de señora y dueña irrefutables que demuestran el mejor derecho de mi cliente sobre la octava parte, precisamente con pruebas documentales que se desprenden precisamente de procesos que cursaron ante este mismo Despacho.

LAS DEMAS QUE SE PRUEBEN EN EL CURSO DEL PROCESO

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

Copia en pdf, del memorial subsanatorio de la demanda declarativa verbal de resolución de compraventa No radicación: 2017/00077

Copia en pdf, del memorial descorriendo el traslado para contestar las excepciones de mérito o de fondo dentro del proceso No radicación 2017/00077

Copia en pdf, de la promesa de compraventa suscrita por mi cliente con MARIA LYDA ROMELIA RAMIREZ LEON, de fecha 18 de agosto del 2014

Copia en pdf, del acta de conciliación dentro del proceso 2018/ 0001 que curso ante este mismo Despacho de fecha 04 de febrero del 2014, dentro del proceso verbal de resolución de compraventa No 2018/00001

Certificado de libertad y tradición del folio de matrícula inmobiliaria No 154-38902 el cual ya fue aportado por el demandante en donde consta en las anotaciones 05 y 06 la inscripción de la demanda y posteriormente la cancelación de la inscripción de la demanda respectivamente, dentro del

proceso No 2018/0001 de: María Lyda Romelia Ramírez León contra: Lucinda Méndez Orjuela

TESTIMONIOS

Solicito que sean citados por mi conducto a los señores NESTOR FRANCISCO ARIAS BOHORQUEZ Y JUAN CRISOSTOMO MARTIN GOMEZ, quienes bajo la gravedad de juramento declararan lo que les conste respecto de los hechos, pretensiones y excepciones de esta demanda.

INTERROGATORIO DE PARTE

Que formule al demandante JUAN DE JESUS MENDEZ CASTAÑEDA, en sobre cerrado o verbalmente en el momento de la diligencia, para que lo deponga bajo la gravedad de juramento, respecto de los hechos pretensiones y excepciones de esta demanda.

OFICIO DE DESARCHIVE

Se ordene por este mismo Despacho el desarchive de los procesos números de radicación 2017/ 00077 y 2018/0001 entre: Lucinda Méndez Orjuela y María Lyda Romelia Ramírez León y se tengan como prueba trasladada en lo pertinente a la los hechos y pretensiones de la demanda, así como la contestación de la demanda y de las excepciones de mérito o de fondo

NOTIFICACIONES

Las mismas que ya se aportaron en el acápite correspondiente de la demanda principal y de la reconvención.

Del Señor Juez,

PABLO ANGULO MENDEZ

C.C. No 19' 449.538 de Bogotá

T.P. No 55.527 del C.S. de la J.