

SEÑORES  
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE PACHO  
(CUNDINAMARCA)  
E.S.D.

REF: PROCESO DE PERTENENCIA  
RAD: 2020-00039

DEMANDANTE: LIBIA ROJAS SILVA  
DEMANDADOS: PABLO HERNANDO FERNÁNDEZ VEGA Y OTROS

La suscrita, **MARÍA CRISTINA CÓRDOBA DÍAZ**, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 35.320.991 de Bogotá, Abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 29.661 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada especial de los demandados **EDGAR EDUARDO FERNANDEZ GARCIA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.120.627, residenciado y domiciliado en la ciudad de MANIZALES (Caldas), **RICARDO FERNANDEZ GARCIA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.125.404, residenciado y domiciliado en la ciudad de BOGOTÁ D.C. y **NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.704.154, residenciada y domiciliada en la ciudad de Temple, Texas, Estados Unidos de América, de conformidad con los Poderes a mí otorgados y que obran en el expediente, procedo a dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANADA DE PERTENENCIA** instaurada por **LIBIA ROJAS SILVA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.794.521 a través de apoderado judicial, demanda cuyo Auto Admisorio de fecha 27 de agosto de 2020 se tuvo por notificado a mis representados por conducta concluyente, según lo dispuesto por el Juzgado en Auto del 21 de enero de 2021, en el que igualmente se señaló la oportunidad para contabilizar el término para contestar la demanda y formular excepciones.

#### A LOS HECHOS:

1. Con relación al poder especial conferido por la señora **LIBIA ROJAS SILVA** estoy a lo que obre en el Proceso.

En cuanto al inmueble que se pretende, el Hecho es contradictorio, por cuanto no es cierto que se trate de un predio rural ubicado en área urbana del Municipio de Pacho (Cundinamarca). Es cierto que es un bien ubicado en el área urbana de ese Municipio.

2. Es cierto.
3. No es cierto. La señora **LIBIA ROJAS SILVA** ha usufructuado el inmueble que pretende en pertenencia, a título de tenencia, en virtud del Contrato de Promesa de Compraventa y arrendamiento suscrito y celebrado con fecha 20 de septiembre de 2004, entre ella, en calidad de **PROMETIENTE**

**COMPRADORA**, y los señores **PABLO HERNANDO FERNÁNDEZ VEGA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 335.421 de Pacho (Cundinamarca), **EDILMA HERMECENDA FERNÁNDEZ DE TORRES**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.164.154 de Bogotá, **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.120.627 de Fontibón, **RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.125.404 de Fontibón, **NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.704.154 de Fontibón y **SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.007.061 de Bogotá, en calidad de **PROMETIENTES VENDEDORES**, Contrato que fue parcialmente modificado mediante OTRO SÍ suscrito y celebrado entre las mismas partes con fecha 13 de julio de 2005.

4. No es cierto que la señora **LIBIA ROJAS SILVA** haya desplegado actos de señor y dueño como poseedora del inmueble de que se trata. Los pagos que se relacionan en el libelo de la demanda los ha hecho porque ha estado residiendo en el inmueble, en calidad de Tenedora, como **PROMETIENTE COMPRADORA Y ARRENDATARIA**, en virtud del Contrato de Promesa de Compraventa con arrendamiento antes relacionado.
  - a. El pago de los servicios públicos de Acueducto y Energía Eléctrica, los ha hecho al tenor de lo convenido en la **Cláusula OCTAVA** del Contrato de Promesa de Compraventa en mención, según la cual **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** declaran que el inmueble que prometen en venta se encuentra al día por concepto de servicios públicos y que a partir de la entrega real y material del inmueble, el costo de los servicios públicos serán de cargo de **LA PROMETIENTE COMPRADORA**.
  - b. El pago de los impuestos prediales causados, los ha hecho al tenor de lo convenido en la **Cláusula OCTAVA** del Contrato de Promesa de Compraventa en mención, según la cual **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** declaran que el inmueble que prometen en venta se encuentra al día por concepto de impuesto predial, valorización y servicios públicos y que para la fecha en que se otorgara la Escritura Pública que perfeccionara la Promesa se comprometían a entregar el paz y salvo por concepto de impuesto predial y valorización.

Adicionalmente, el pago de los impuestos prediales causados los ha hecho en virtud de haber convenido con **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** que como contraprestación por estar residiendo en el inmueble, en calidad de Tenedora y Arrendataria, serían de cargo de la **PROMETIENTE COMPRADORA** hasta que se perfeccionara la compraventa.

- c. No me consta que la demandante haya hecho mejoras locativas al inmueble. Las presuntas mejoras locativas realizadas al inmueble, de haberse hecho, lo serían al tenor de la **Cláusula QUINTA** del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con fecha 20 de septiembre de 2004, según la cual las partes convinieron en que la entrega real y material del inmueble objeto

del Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA se efectuara el día primero (1º.) de octubre de dos mil cuatro (2004), en el estado en que se encontrara, fecha a partir de la cual **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** autorizaron a **LA PROMETIENTE COMPRADORA** para que efectuara las reparaciones y mejoras que estimara pertinentes, conviniendo que las reparaciones y mejoras que efectuara **LA PROMETIENTE COMPRADORA** se harían por su cuenta y riesgo, y que en el evento de que la compraventa prometida no se perfeccionara, por el no pago del precio del inmueble objeto de la misma en la fecha estipulada en el Contrato, las reparaciones y mejoras realizadas accedieran al inmueble, sin que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** pudiera reclamar ni cobrar derecho, indemnización o pago alguno.

- d. No es cierto que el tiempo y las condiciones de los pagos que se relacionaron fueran actos ejercidos y ejecutados de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida con vocación de posesión, teniendo en cuenta que lo fueron en virtud del Contrato de Promesa de Compraventa con Arrendamiento celebrado con fecha 20 de septiembre de 2004, parcialmente modificado con fecha 13 de julio de 2005, por lo cual los testimonios que se pretenden como prueba no podrían dar fe, toda vez que el Contrato se celebró sin testigos.
5. No es cierto. Mis representados lo que saben y les consta son las cláusulas convencionales insertas en el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con fecha 20 de septiembre de 2004, parcialmente modificado mediante OTRO SÍ fechado 13 de julio de 2005.
6. Es cierto que de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente al folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28432 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca), los titulares del derecho real de dominio, en común y proindiviso, del inmueble pretendido en pertenencia son los señores **PABLO HERNANDO FERNÁNDEZ VEGA, EDILMA HERMECENDA FERNÁNDEZ DE TORRES, EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA.**

En cuanto a que la demanda se haya incoado contra los mismos y contra personas indeterminadas, estoy a lo que obre en el Proceso.

7. No es cierto que la demandante **LIBIA ROJAS SILVA** haya ejercido posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, pública e ininterrumpida, ni a mis representados les consta que se le conozca como propietaria.

Adicionalmente, el Hecho adolece de técnica procesal al confundir un Hecho con la pretensión de que la demandante sea declarada propietaria por vía de prescripción extraordinaria.

La demandante **LIBIA ROJAS SILVA** reside en el **Lote de terreno número cinco (5)**, con extensión superficiaria aproximada de doscientos ochenta y tres metros con ochenta centímetros cuadrados (283.80 mts<sup>2</sup>), ubicado en la Calle 8 No. 12 -51/55 del área urbana del Municipio de Pacho (Cundinamarca),

con Cédula Catastral 255130100000000420014000000000 y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca) bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28432, en calidad de tenedora, en virtud del **Contrato de Promesa de Compraventa con Arrendamiento fechado 20 de septiembre de 2004, parcialmente modificado con fecha 13 de julio de 2005**, celebrado entre ella, en calidad de **PROMETIENTE COMPRADORA** y los señores **PABLO HERNANDO FERNÁNDEZ VEGA, EDILMA HERMECENDA FERNÁNDEZ DE TORRES, EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, en calidad de **PROMETIENTES VENDEDORES**.

Toda vez que la casa de habitación construida fue edificada sobre dos Lotes de terreno con la misma nomenclatura de acceso y única entrada por el antes identificado Lote de terreno No. 5, la señora **LIBIA ROJAS SILVA** también reside en el **Lote número dos (2)** del predio urbano ubicado en el Municipio de Pacho (Cundinamarca), con extensión de cuatro mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados con noventa centímetros de metro cuadrado (4.497.90 mts<sup>2</sup>), con Cédula Catastral 255130100000000420039000000000 y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca) bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28431, en calidad de tenedora y arrendataria, según el Contrato de Promesa de Compraventa con Arrendamiento suscrito y celebrado el 31 de julio de 2006, entre ella, en calidad de **PROMETIENTE COMPRADORA Y ARRENDATARIA** y los señores **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, en calidad de **PROMETIENTES VENDEDORES Y ARRENDADORES**.

#### **A LAS PRETENSIONES:**

1. Me opongo a que se declare, por vía de prescripción extraordinaria, a la señora **LIBIA ROJAS SILVA** como propietaria **del Lote de terreno número cinco (5)**, con extensión superficiaria aproximada de doscientos ochenta y tres metros con ochenta centímetros cuadrados (283.80 mts<sup>2</sup>), ubicado en la Calle 8 No. 12 -51/55 del área urbana del Municipio de Pacho (Cundinamarca), con Cédula Catastral 255130100000000420014000000000 y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca) bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28432.
2. Me opongo a que, como consecuencia de lo anterior, se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca) la inscripción de la sentencia en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28432.
3. Me opongo a que mis representados sean condenados en costas o agencias en derecho. Estas deberán ser de cargo de la demandante **LIBIA ROJAS SILVA**.

### EXCEPCIONES DE MÉRITO O PERENTORIAS:

1. No es jurídica ni legalmente posible que prosperen las pretensiones de la demanda, en razón a que la demandante se encuentra residiendo en el inmueble pretendido en prescripción, en calidad de tenedora, en virtud y como consecuencia del **Contrato de Promesa de Compraventa** suscrito y celebrado entre **LIBIA ROJAS SILVA**, en calidad de **PROMETIENTE COMPRADORA** y los señores **PABLO HERNANDO FERNÁNDEZ VEGA, EDILMA HERMECENDA FERNÁNDEZ DE TORRES, EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, en calidad de **PROMETIENTES VENDEDORES**, fechado **20 de septiembre de 2004**, parcialmente modificado mediante **OTRO SÍ** de fecha **13 de julio de 2005**.

Mediante el citado **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, las partes convinieron, declararon e hicieron constar:

- 1.1. Que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** prometía adquirir de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, el derecho de dominio y la posesión material que éstos últimos tienen y ejercen sobre el inmueble que a continuación se determina, junto con todos sus usos, mejoras, construcciones, anexidades y costumbres, y en el estado en que se encontraba: **Lote número cinco (5)**, con extensión superficiaria aproximada de doscientos ochenta y tres metros con ochenta centímetros cuadrados (283.80 mts<sup>2</sup>), el cual hace parte de un lote urbano de mayor extensión, ubicado en el Municipio de Pacho (Cundinamarca), al cual le correspondían los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 170-000-5958 y 170-0011021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca), hoy No. 170-28432.
- 1.2. Que el inmueble antes determinado fue adquirido por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES PABLO HERNANDO FERNÁNDEZ VEGA y EDILMA HERMECENDA FERNÁNDEZ DE TORRES** por adjudicación y pago de Hijuelas como hijos y herederos del causante **PABLO EMILIO FERNÁNDEZ**, según el Trabajo de Partición y Adjudicación de Bienes realizado dentro del Proceso de Sucesión Intestada de **PABLO EMILIO FERNÁNDEZ**, aprobado mediante sentencia del 19 de octubre de 2000 proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Pacho (Cundinamarca), inscrito al folio de Matrícula Inmobiliaria número 170-0028432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca) y por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, por adjudicación y pago de Hijuelas como hijos y herederos del causante **JAIME FERNÁNDEZ ORTIZ**, según el Trabajo de Partición y Adjudicación de Bienes realizado dentro del Proceso de Sucesión Intestada de **JAIME**

FERNÁNDEZ ORTIZ, aprobado mediante sentencia del 9 de diciembre de 2002 proferida por el Juzgado Quince (15) de Familia de Bogotá D.C., inscrito en el correspondiente folio de Matrícula Inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca).

- 1.3. Que el inmueble prometido en compraventa es de exclusiva propiedad de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, en común y proindiviso, en proporciones del cuarenta por ciento (40%) de **PABLO HERNANDO FERNÁNDEZ VEGA**, del cuarenta por ciento (40%) de **EDILMA HERMECENDA FERNÁNDEZ DE TORRES**; del cinco por ciento (5%) de **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**; del cinco por ciento (5%) de **RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**; del cinco por ciento (5%) de **NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA**; y del cinco por ciento (5%) de **SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**; que no lo han vendido ni enajenado a persona alguna; que se halla libre de todo gravamen, hipotecas, anticresis, limitaciones y condiciones resolutorias de dominio, censo, servidumbres, y arrendamientos por escritura pública, y que en todo caso, de perfeccionarse la compraventa prometida, saldrían al saneamiento en los casos de ley y especialmente en caso de evicción.
- 1.4. Que el precio del inmueble objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA se convino en la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que serían pagaderos por **LA PROMETIENTE COMPRADORA** el día veintiocho (28) de enero de dos mil cinco (2005), con el producto de un crédito, el cual se comprometía a gestionar en forma inmediata, a partir de la fecha de la PROMESA DE COMPRAVENTA.
- 1.5. Que la entrega real y material del inmueble objeto del Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA se efectuara el día primero (1º.) de octubre de dos mil cuatro (2004), en el estado en que se encontraba, fecha a partir de la cual **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** autorizaban a **LA PROMETIENTE COMPRADORA** para que efectuara las reparaciones y mejoras que estimara pertinentes; que las reparaciones y mejoras que efectuara **LA PROMETIENTE COMPRADORA** se harían por su cuenta y riesgo, y que en el evento de que la compraventa prometida no se perfeccionara, por el no pago del precio del inmueble objeto de la misma en la fecha estipulada, las reparaciones y mejoras realizadas accederían al inmueble, sin que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** pudiera reclamar ni cobrar derecho, indemnización o pago alguno.
- 1.6. Que la Escritura Pública de Compraventa que formalizara o perfeccionara el Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA respecto del inmueble objeto del mismo, se otorgara el veintiocho (28) de enero de dos mil cinco (2005), a las tres pasado meridiano (3:00 p.m.) en la Notaría Catorce (14) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., y que no obstante, dicha Escritura Pública podría otorgarse con anterioridad, siempre que el precio del

inmueble hubiere sido pagado en su totalidad por **LA PROMETIENTE COMPRADORA**.

- 1.7. Que teniendo en cuenta la forma de pago y la inexistencia de arras, que el Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA se resolviera inmediatamente en el evento de que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** no pagara el precio del inmueble objeto de la misma en la fecha convenida, sin que ninguna de las partes pudiera reclamar o cobrar a la otra derecho, indemnización o pago alguno, quedando **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** en libertad de disponer del inmueble sin sujeción alguna al Contrato.
- 1.8. Que el inmueble que **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** prometían en venta se encontraba al día por concepto de impuesto predial, valorización y servicios públicos; que a partir de la entrega real y material del inmueble, el costo de los servicios públicos serían de cargo de **LA PROMETIENTE COMPRADORA**; y que para la fecha en que se otorgara la Escritura Pública que perfeccionara la Promesa se comprometían a entregar el paz y salvo por concepto de impuesto predial y valorización.
- 1.9. Mediante el citado **OTRO SÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, de fecha 13 de julio de 2005**, las partes convinieron, declararon e hicieron constar:
  - 1.9.1. Que **MODIFICARON LAS CLÁUSULAS CUARTA Y SEXTA DE LA CITADA PROMESA DE COMPRAVENTA**, en cuanto a que el precio del inmueble, es decir, la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, serían pagaderos por **LA PROMETIENTE COMPRADORA** así: a) La suma de Veintiocho millones de pesos (\$28.000.000) moneda legal colombiana, en dinero efectivo, en la fecha de suscripción de la modificación, es decir, el día trece (13) de julio de dos mil cinco (2005), suma que **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** declararon recibidos a satisfacción en la siguiente proporción: el cuarenta por ciento (40%), es decir, la suma de Once millones doscientos mil pesos (\$11.200.000) a favor de **PABLO HERNANDO FERNÁNDEZ VEGA**; el cuarenta por ciento (40%), es decir, la suma de Once millones doscientos mil pesos (\$11.200.000) a favor de **EDILMA HERMECENDA FERNÁNDEZ DE TORRES**; el cinco por ciento (5%), es decir, la suma de Un millón cuatrocientos mil pesos (\$1.400.000) a favor de **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**, recibidos por su apoderado autorizado **RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**; el cinco por ciento (5%), es decir, la suma de Un millón cuatrocientos mil pesos (\$1.400.000) a favor de **RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**; el cinco por ciento (5%), es decir, la suma de Un millón cuatrocientos mil pesos (\$1.400.000) a favor de **NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA**; y el cinco por ciento (5%), es decir, la suma de Un millón cuatrocientos mil pesos (\$1.400.000) a favor de **SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**; y que b) El saldo, es decir, la suma de Siete

millones de pesos (\$7.000.000) moneda legal colombiana, dentro del término de los dos (2) meses siguientes a la fecha de suscripción del citado documento, es decir, al trece (13) de septiembre de dos mil cinco (2005).

**1.9.2.** Que la Escritura Pública de Compraventa que formalizara o perfeccionara el Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA respecto del inmueble objeto del mismo, se otorgaría el trece (13) de septiembre de dos mil cinco (2005), a las tres pasado meridiano (3:00 p.m.) en la Notaría Catorce (14) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., y que no obstante, dicha Escritura Pública podía otorgarse con anterioridad, siempre que el precio del inmueble hubiere sido pagado en su totalidad por **LA PROMETIENTE COMPRADORA.**

**1.9.3.** Que las demás cláusulas del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el veinte (20) de septiembre de dos mil cuatro (2004) continuaban vigentes.

**2.** A la fecha de la presente Contestación de Demanda, la señora **LIBIA ROJAS SILVA** no ha pagado el saldo del precio del inmueble prometido en compraventa a que se refiere el punto **1.9.1** anteriormente señalado, es decir, la suma de Siete millones de pesos (\$7.000.000) moneda legal colombiana, que conforme al **OTRO SÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, de fecha 13 de julio de 2005**, que modificó la Cláusula Cuarta del **Contrato de Promesa de Compraventa** suscrito y celebrado entre las partes con fecha **20 de septiembre de 2004**, se obligó a pagar dentro del término de los dos (2) meses siguientes a la fecha de suscripción del citado documento, es decir, al trece (13) de septiembre de dos mil cinco (2005).

**3.** A la fecha de la presente Contestación de Demanda, no se ha otorgado la Escritura Pública de Compraventa a que se refiere el punto **1.9.2.** antes relacionado, en razón a que la señora **LIBIA ROJAS SILVA**, en su calidad de **PROMETIENTE COMPRADORA**, no ha pagado el saldo del precio del inmueble prometido en compraventa, condición necesaria para el otorgamiento de dicho instrumento, tal como aparece en el **OTRO SÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, de fecha 13 de julio de 2005**, que modificó la Cláusula Sexta del **Contrato de Promesa de Compraventa** suscrito y celebrado entre las partes con fecha **20 de septiembre de 2004.**

**4.** No es jurídica ni legalmente posible que prosperen las pretensiones de la demanda, en razón a que la casa de habitación sobre él construida fue edificada sobre dos Lotes de terreno con la misma nomenclatura de acceso y servidumbre de entrada por el antes identificado Lote de terreno No. 5, por lo cual la demandante también se encuentra residiendo en el **Lote número dos (2)** del predio urbano ubicado en el Municipio de Pacho (Cundinamarca), con extensión de cuatro mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados con

noventa centímetros de metro cuadrado (4.497.90 mts<sup>2</sup>), con Cédula Catastral 255130100000000420039000000000 y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca) bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28431, en calidad de tenedora y arrendataria, según **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON ARRENDAMIENTO suscrito y celebrado el 31 de julio de 2006**, entre ella, en calidad de **PROMETIENTE COMPRADORA Y ARRENDATARIA**, y los señores **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, en calidad de **PROMETIENTES VENDEDORES Y ARRENDADORES**.

Mediante el citado **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON ARRENDAMIENTO**, las partes convinieron, declararon e hicieron constar:

- 4.1. Que **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** se obligaban a vender a **LA PROMETIENTE COMPRADORA** y ésta a su vez se obligaba a comprar a aquellos, el pleno el derecho de dominio, propiedad, posesión, usos, costumbres, servidumbres y demás derechos que los primeros tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble: **Lote número dos (2)**, del predio urbano ubicado en el Municipio de Pacho (Cundinamarca), con extensión de cuatro mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados con noventa centímetros de metro cuadrado (4.497.90 mts<sup>2</sup>), que hace parte de uno de mayor extensión al que corresponden los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 170-000-5958 y 170-0011021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca), junto con la casa sobre él construida, inmueble al que le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 170-0028431 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho, Departamento de Cundinamarca.
- 4.2. Que **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** adquirieron el inmueble que prometen vender, por adjudicación, en común y proindiviso, en la Partición de la Sucesión del señor JAIME FERNÁNDEZ ORTIZ, aprobada mediante sentencia proferida con fecha nueve (9) de diciembre de dos mil dos (2002) por el Juzgado Quince (15) de Familia de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca), al folio de Matrícula Inmobiliaria 170-0028431.
- 4.3. Que el precio del inmueble prometido en compraventa era la suma de **VEINTIDOS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** pagaría a **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** el día treinta y uno (31) de enero de dos mil siete (2007), es decir, en la fecha prevista para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionara la Promesa, con el producto de sus cesantías como docente al servicio del Departamento de Cundinamarca, desembolso que se obligaba a tramitar

en forma inmediata para dar cumplimiento al pago del inmueble prometido en compra.

- 4.4. Que teniendo en cuenta la forma y plazo para el pago del valor del inmueble prometido en compraventa y la fecha de entrega real y material del mismo, **LA PROMETIENTE COMPRADORA** se obligaba a pagar a **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** la suma de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA MENSUALES, a título de arrendamiento**, el cual terminaría en la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionara la Promesa.
  - 4.5. Que **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** manifestaban que el inmueble que prometían en venta es de su exclusiva propiedad, que no lo han enajenado por acto anterior y que se encuentra libre de servidumbres, desmembraciones, usufructos, usos, habitación, condiciones resolutorias de dominio, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, embargos, patrimonio de familia e en general de cualquier limitación de dominio y que en todo caso saldrían al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la ley y especialmente en caso de evicción y que además entregarían el bien a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, siendo de cargo de **LA PROMETIENTE COMPRADORA** el pago de dichos de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que se causaran a partir de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionara el Contrato de Promesa.
  - 4.6. Que la Escritura Pública de Compraventa que formalizara o perfeccionara el Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA se otorgara el día treinta y uno (31) de enero de dos mil siete (2007), a las dos de la tarde (2:00 p.m.) en la Notaría Treinta y Cuatro (34) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., fecha, hora y Notaría que podían ser modificados de común acuerdo mediante OTRO SÍ.
  - 4.7. Que la entrega real y material del inmueble objeto del Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA se efectuara en la fecha de la firma de la Promesa, en el estado en que se encontraba, junto con todas sus anexidades, usos y costumbres, fecha a partir de la cual **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** autorizaban a **LA PROMETIENTE COMPRADORA** para que por su cuenta y riesgo y hasta la fecha en que se otorgara la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionara el Contrato de Promesa, sembrara en él, recogiera cosechas de frutos de pan coger y efectuara reparaciones y mejoras, sin que hubiere lugar a reclamar ni cobrar indemnización o pago alguno.
- 5. Pleito Pendiente:** Respecto del citado **Lote número dos (2)** del predio urbano ubicado en el Municipio de Pacho (Cundinamarca), con extensión de cuatro mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados con noventa centímetros de metro cuadrado (4.497.90 mts<sup>2</sup>), con Cédula Catastral 255130100000000420039000000000 y registrado en la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca) bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28431, cursa entre las mismas partes el **Proceso de Restitución de Inmueble, con radicación No. 2020-000105-00 del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Pacho (Cundinamarca), promovido por mis mandantes EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA, contra LIBIA ROJAS SILVA**, en el cual se pretende se declare terminado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre ellos con fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil seis (2006), por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de agosto de dos mil seis (2006) hasta la fecha y se condene a la demandada **LIBIA ROJAS SILVA** a restituir a los demandantes el citado inmueble arrendado.

La demanda del referido Proceso fue admitida mediante Auto calendarado 16 de diciembre de 2020, notificada a la demandada en la forma establecida en el numeral 3. del artículo 291 del Código General del Proceso, según Correo Certificado entregado el 22 de enero de 2021.

#### **PRUEBAS:**

Comendidamente solicito se decreten, practiquen y tengan como pruebas de las excepciones planteadas las siguientes:

##### **I. DOCUMENTALES:**

1. Escrito correspondiente al **Contrato de Promesa de Compraventa** celebrado **con fecha 20 de septiembre de 2004**, entre **LIBIA ROJAS SILVA**, en calidad de **PROMETIENTE COMPRADORA**, y los señores **PABLO HERNANDO FERNÁNDEZ VEGA, EDILMA HERMECENDA FERNÁNDEZ DE TORRES, EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, en calidad de **PROMETIENTES VENDEDORES**, **parcialmente modificado con fecha 13 de julio de 2005**, respecto del **Lote de terreno número cinco (5)**, con extensión superficiaria aproximada de doscientos ochenta y tres metros con ochenta centímetros cuadrados (283.80 mts<sup>2</sup>), ubicado en la Calle 8 No. 12 -51/55 del área urbana del Municipio de Pacho (Cundinamarca), con Cédula Catastral 255130100000000420014000000000 y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca) bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28432.
2. Fotocopia del documento correspondiente al **OTRO SÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** del 20 de septiembre de 2004, suscrito y celebrado **con fecha 13 de julio de 2005** entre **LIBIA ROJAS SILVA**, en calidad de **PROMETIENTE COMPRADORA**, y los señores **PABLO HERNANDO FERNÁNDEZ VEGA, EDILMA HERMECENDA FERNÁNDEZ DE TORRES, EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO**

**FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, en calidad de **PROMETIENTES VENDEDORES**, respecto del **Lote de terreno número cinco (5)**, con extensión superficiaria aproximada de doscientos ochenta y tres metros con ochenta centímetros cuadrados (283.80 mts<sup>2</sup>), ubicado en la Calle 8 No. 12 - 51/55 del área urbana del Municipio de Pacho (Cundinamarca), con Cédula Catastral 255130100000000420014000000000 y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca) bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28432.

3. Fotocopia del documento correspondiente al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON ARRENDAMIENTO** celebrado con fecha 31 de julio de 2006, entre **LIBIA ROJAS SILVA**, en calidad de **PROMETIENTE COMPRADORA Y ARRENDATARIA**, y los señores **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, en calidad de **PROMETIENTES VENDEDORES Y ARRENDADORES**, respecto del **Lote número dos (2)** del predio urbano ubicado en el Municipio de Pacho (Cundinamarca), con extensión de cuatro mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados con noventa centímetros de metro cuadrado (4.497.90 mts<sup>2</sup>), con Cédula Catastral 255130100000000420039000000000 y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca) bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28431, **junto con la casa sobre él construida**.
4. Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca), correspondiente al **Lote número dos (2)** del predio urbano ubicado en el Municipio de Pacho (Cundinamarca), con extensión de cuatro mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados con noventa centímetros de metro cuadrado (4.497.90 mts<sup>2</sup>), con Cédula Catastral 255130100000000420039000000000 y registrado en dicha Oficina de Registro bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 170-28431.
5. Fotocopia del Plano Topográfico correspondiente al inmueble de mayor extensión donde se encuentran ubicados el **Lote No. 5 y el Lote No. 2** a que se refieren la demanda, la presente contestación a la demanda y las Excepciones formuladas.

Los documentos que se pretenden como Pruebas, ya obran en el expediente, por haber sido allegados por la suscrita como anexos a la Contestación de la demanda presentada en nombre de mi otra prohijada **SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, por lo cual y por economía procesal no requieren ser anexados nuevamente.

## II. PERITAZGO:

Se designe perito para que dictamine sobre los linderos que corresponden al Lote No. 5 que se pretende en pertenencia y determine si las construcciones que sobre él se encuentran fueron levantadas sobre ese único predio o abarcan otro predio, esto es,

el Lote No. 2 demarcado en el Plano Topográfico correspondiente al inmueble de mayor extensión que obra en el expediente.

### III. INSPECCIÓN JUDICIAL:

Se practique Inspección Judicial sobre el inmueble pretendido en prescripción y sobre el Lote No. 2 a que hacen referencia las Excepciones formuladas en la presente Contestación a la Demanda.

### IV. INTERROGATORIO DE PARTE:

Se cite a interrogatorio de parte a la demandante **LIBIA ROJAS SILVA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.794.521 de Pacho (Cundinamarca), a quien podrá citársele en las direcciones anotadas en su libelo de demanda, es decir, en la Calle 8 No. 12 – 51/55 de Pacho (Cundinamarca), E-mail plavepaz@hotmail.com, celular 3114525513, para que absuelva interrogatorio respecto de las excepciones y documentos a que se refiere la presente contestación de la demanda.

### V. CERTIFICACIÓN:

Se oficie al **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Pacho (Cundinamarca)**, para que con destino al presente Proceso certifique la existencia y estado actual del **Proceso de Restitución de Inmueble, con radicación No. 2020-000105-00, promovido por EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA, contra LIBIA ROJAS SILVA**, respecto del **Lote número dos (2)** del predio urbano ubicado en el Municipio de Pacho (Cundinamarca), con Cédula Catastral 255130100000000420039000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 170-28431 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca).

### NOTIFICACIONES:

Se recibirán por mis representados demandados:

**EDGAR EDUARDO FERNANDEZ GARCIA**, en la Calle 6 No. 1 – 21 N Apto. 304 Torre 4 Mirador del Bosque, Manizales (Caldas), correo electrónico residenteapdr@gmail.com, celular 3103955972.

**RICARDO FERNANDEZ GARCIA**, en la Carrera 68 B No. 22 A – 71 Apto. 503 Interior 7 Salitre Club Residencial, Bogotá D.C., correo electrónico ricardofg5@hotmail.com, celular 3125640828.

**NIDIA CRISTINA FERNANDEZ GARCÍA**, en el 5313 Sandstone Dr. Temple, Texas. Estados Unidos de América, correo electrónico texas20102010@live.com, celular (254)31648474.

**MARÍA CRISTINA CÓRDOBA DÍAZ**  
**ABOGADA**

**Calle 138 No. 11 B – 50 (905 T 2) Bogotá D.C.**  
**Cel. 3158143974**

La suscrita apoderada en la Secretaría del Juzgado y/o en la Calle 138 No. 11 B – 50 Apto. 905 Torre 2 Edificio Baía 138 Bogotá D.C., correo electrónico macriscordoba@gmail.com , celular 3158143974.

Atentamente,



**MARÍA CRISTINA CÓRDOBA DÍAZ**  
**C.C. No. 35.320.991 de Bogotá**  
**T.P. No. 29.661 del C.S.J**