



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA – CUNDINAMARCA

03 de septiembre de 2020

Proceso No. 2019-00203

Auto de sustanciación No. 0382.

Se le corre traslado a la parte demandante de las excepciones propuestas por la parte demandada, por el término de 5 días conforme a lo establecido en el art. 370 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE,


OSCAR ANDRÉS MENJURA CUERVO
JUEZ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ANTONIO
DEL TEQUENDAMA

EL AUTO DE FECHA 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020

SE NOTIFICO EN ESTADO No. 014

HOY 04 DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 8:00 A.M.


LUIS ALBERTO CARDOZO
SECRETARIO


**OFICINA NACIONAL DE CONSULTORÍA JURÍDICA
DAZA, RIVAS & TAVERA
ABOGADOS ESPECIALIZADOS**

Señor(a):

JUEZ PROMISCO MUJICIAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

E. S. D.

REF: Proceso De Resolución de contrato 2019-00203

 República de Colombia Rama Judicial del Poder Público Juzgado Promiscuo Municipal San Antonio del Tequendama - Cund.	
CORRESPONDENCIA	
Recibido Hoy:	20 NOV 2019
Hora:	Luis Cardozo
Quien Recibe:	11 + 17K
Folios:	

DE: **ESTELLA BELTRAN NEIVA, EVELIO BELTRAN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA y JULIO BELTRAN NEIVA.**

CONTRA: **MOISES CASTRO PEREZ**

WILSON ALFREDO RIVAS TIMOTE, mayor de edad vecino y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.022.940.715 expedida en Bogotá, D.C., abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No.284.243 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando de conformidad al poder especial que me ha otorgado el señor **MOISES CASTRO PEREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 194.339 domiciliado en la ciudad de Bogotá, En virtud del poder que se me ha conferido, por el presente escrito me permito dar contestación a la demanda formulada en contra de mi poderdante, en los siguientes términos.

EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

PRIMERO: No es cierto como lo manifiesta la parte demandante, toda vez que si bien se firmó contrato de promesa de compraventa para fecha del 25 de abril de 2018, no todos los vendedores firmaron la promesa de compraventa en la notaria segunda del circulo Fusagasugá, para esa fecha, ya que solo firmaron este documento los señores EVELIO BELTRAN NEIVA, EXCELINO BELTRAN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA, JULIO BELTRAN NEIVA, ANA SOFIA BELTRAN NEIVA, PEDRO ANTONIO BELTRAN NEIVA, MARIA EMA BELTRAN NEIVA, y posteriormente compareció la señora ESTELLA BELTRAN NEIVA para fecha del 28 de abril de 2018 y declaro que la firma en tal documento era suya mediante presentación personal que hizo en la Notaria segunda del circulo Fusagasugá. Los señores BLANCA ELINA BELTRAN NEIVA, LUIS ESNED BELTRAN FORERO, MARIA ALEJANDRA BELTRAN FORERO y YENI MARCELA BELTRAN FORERO, no firmaron ese contrato de promesa de compraventa.

SEGUNDO: No es cierto como lo redacta la apoderada de la parte demandante, toda vez que si bien se pactó la entrega del inmueble para fecha del 25 de abril de 2018, esto no se cumplió y se hallan incumplido hasta la fecha, los vendedores ya que no entregaron la finca libre de personas como se le prometió en el contrato de compraventa, puesto que el señor JULIO BELTRAN NEIVA Para esta fecha sigue viviendo aun en la finca que compro mi poderdante y no ha querido desocupar, aunque en muchas ocasiones mi poderdante le ha solicitado de buena manera que desocupe el inmueble como se lo prometieron al momento de la venta, pero el señor siempre de manera agresiva manifiesta que no desocupa faltando claramente a la cláusula de entrega material del inmueble.

TERCERO: Es cierto, el precio acordado entre los compradores y vendedores fue la suma de (\$330.000.000), se acordó pagar la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000), a la firma del contrato de promesa de compraventa, los cuales se hizo de la siguiente manera: mi poderdante **MOISES CASTRO PEREZ**, realizó un primer pago por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M-CTE (\$10.000.000) girados a nombre de la vendedora **MARIA EMMA BELTRAN NEIVA**, para la fecha del 22 de marzo de 2018, por solicitud de la misma vendedora y para el 25 de abril de 2018 entrego cheque de gerencia para ser retirado por ventanilla por valor de noventa millones de pesos (\$90.000.000), dineros de los cuales los vendedores aceptaron haber recibido a entera satisfacción.

CUARTO: Es cierto que mediante contrato de promesa de compraventa se acordó con los vendedores que firmaron tal documento privado, que la fecha de firma de escritura que perfeccionara el contrato era para el día 28 de septiembre de 2018.

QUINTO: Es cierto de común acuerdo se estipulo entre los vendedores y compradores que asistieron a la firma de la promesa de compraventa el día 25 y 28 de abril de 2018, que se ampliaba el plazo para la firma de escritura mediante otro si para el día 5 de octubre de 2018. Es de aclarar que con los vendedores **BLANCA ELINA BELTRAN NEIVA**, **LUIS ESNEID BELTRAN FORERO**, **MARIA ALEJANDRA BELTRAN FORERO** y **YENI MARCELA BELTRAN FORERO** se estipularon unas fechas distintas para la firma de la escritura las cuales se cumplieron a cabalidad como se refleja en el folio de matrícula 166-34084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa. en su anotación 10.

SEXTO: Mi poderdante el señor **MOISES CASTRO PEREZ**, asegura que no acudió a la firma de escritura de la compraventa para esa fecha indicada del día 05 de octubre de 2018, toda vez que todos los promitentes vendedores no se pusieron de acuerdo para la firma de escritura para ese día, porque entre ellos habían ciertas discrepancias con relación a los dineros de la venta de la finca que no permitían firmar la escritura para esa fecha, por lo que telefónicamente acordaron posponer la fecha de la firma.

SEPTIMO: Es parcialmente cierto, toda vez que si bien anexa la parte demandante declaración extrajudicial de fecha 05 de octubre, ante notaria, también es cierto que no todos los promitentes vendedores realizaron tal declaración toda vez que no asistieron dos de los diez cuota partistas que eran los propietarios de la finca.

OCTAVO: Es parcialmente cierto como la manifiéstala parte demandante toda vez que si bien es cierto que en las anotaciones 10, 11 y 12 del certificado de tradición No. 166- 34084 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la Mesa- Cundinamarca, se acredita que mi poderdante adquirió 5 de la cuotas partes de diez que son el total, también es cierto que al vendedor **EXCELINO BELTRAN NEIVA** con CC. No. 19.114.746,(Q.E.P.D), se le entregaron las sumas de dinero de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), a la firma del contrato de promesa de compraventa y posteriormente de mutuo acuerdo se consensó firmar la escritura de compraventa de su cuota parte, por lo que se le consignó mediante cheque el valor de (\$20.000.000) por concepto de pago de su parte faltante de la compraventa de la finca y se acordó que para el día 14 de marzo de 2019, fecha de firma de escritura se le pagaría los (\$3.000.000) faltantes, fecha en la que el señor **BELTRAN NEIVA** no se presentó y desde entonces no quiso recibir el dinero faltante para proceder a la firma de la escritura. A los señores aquí demandantes, mi poderdante les hizo entrega de la suma de dinero por el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) para cada uno a la firma del

contrato de promesa de compraventa. Así las cosas y como quiera que la venta total de la finca se realizó por el valor de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$330.000.000), mi poderdante el señor **MOISES CASTRO PEREZ** ha pagado la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$235.000.000), que corresponde al **71.2 %** del total del precio acordado por compraventa de la finca y no es el **50%** como lo pretende hacer ver la parte demandante.

NOVENO: Es parcialmente cierto ya que si bien no se ha pagado por parte de los compradores a los vendedores aquí demandantes, la suma de NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$92.000.000). No es menos cierto como mi poderdante el señor **MOISES CASTRO PEREZ** manifiesta bajo la gravedad de juramento que ha requerido en reiteradas ocasiones y de forma verbal a los acreedores para realizar el debido pago y proceder a la firma de las escrituras y posterior registro de las mismas, lo cual no ha sido posible que los acreedores reciban el pago de forma voluntaria por que aducen que no van a recibir tal dinero debido a que consideran que la finca ha subido de precio, incumpliendo por parte de ellos claramente el contrato de compraventa en su cláusula tercera en cuanto al precio estipulado. Por lo que se ve mi poderdante en la imperiosa obligación de solicitarle al despacho se le permita realizar el pago por consignación judicial.

DÉCIMO: Más que un hecho es una manifestación, a la cual se opone la parte aquí demanda por lo que no hay lugar a solicitar indemnización de perjuicios por cláusula quinta de sanción monetaria por la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$33.000.000), ya que la parte que incumple de manera reiterada el contrato son los aquí demandantes, toda vez que como se manifestó anteriormente, el incumpliendo ha sido reiterado al no entregar la finca libre de personas y al pretender aumentar el valor contractual, desconociendo el precio pactado en la promesa de compraventa.

DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, ya que mi poderdante no se ha beneficiado en ninguno de los rubros que pretende pedir los demandados.

En cuanto a los arriendo en una de las casas que esta mediana mente habitable es donde se aposenta el señor **MOISÉS CASTRO PÉREZ** cuando está en la finca y en cuanto a la otra casa cuando se compró la finca era totalmente inhabitable (anexo fotos, ya que carecía de todos los servicio públicos domiciliario, por lo que nunca se ha arrendado ninguna de las casas y nunca se ha obtenido dineros por concepto de arrendamiento.

En cuanto al venta de pastos es falso como lo manifiesta la parte demandante que se pueda vender tres pastadas al año y menos por ese valor, no se ha hecho venta de pastada alguna por lo que tampoco hay lugar a solicitar tal suma de dinero.

DÉCIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO, como ya se manifestó anteriormente la falta de pago no se ha dado por circunstancia atribuibles al comprador, sino todo lo contrario, ha sido por la no aceptación de los pagos de parte de los vendedores aquí demandantes, por lo que no hay lugar a exigir intereses moratorios.

DÉCIMO TERCERO: Es cierto se aporta constancia de no acuerdo de audiencia de conciliación fallida ante la Procuraduría general de La nación, no hubo acuerdo toda vez que los aquí demandantes exigían aumentar el precio acordado en la promesa de compraventa.

DÉCIMO CUARTO: Es cierto, en los anexos adjuntos se evidencia poder otorgado a la apodera de los demandantes.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En cuanto a las declaraciones que se pretenden en la demanda me permito contestarlas en la siguiente forma:

PRIMERA. Me opongo a que se declare resuelto el contrato por causas atribuibles a mí representado, ya que quienes se encuentran en mora de recibir el pago son los mismos demandantes.

SEGUNDA. Me opongo totalmente a esta pretensión.

TERCERA: Me opongo a tal pretensión de solicitud de perjuicios como quiera que el incumplimiento de contrato se presenta por parte de los vendedores, al no entregar el inmueble libre de personas y al pretender un precio superior al contratado.

CUARTA: Me opongo ya que no hay lugar a solicitar dineros por concepto de frutos civiles.

QUINTA: No me opongo a que se resuelva pagar el precio dentro del plazo de gracia que la ley otorga ya que es lo que ha manifestado mi mandante, pero si me opongo a pagar intereses de mora de esas sumas de dinero, toda vez que el mismo pago no se ha realizado por que los demandantes no han querido recibir el dinero de forma voluntaria aduciendo que el precio se ha incrementado.

SEXTA: es del consorte del señor Juez.

A LA PETICIÓN ESPECIAL

1. Me opongo
2. Me opongo
3. No me opongo

EXCEPCIONES

Sea la oportunidad procesal en la cual por medio del presente escrito, me permito dentro del término del traslado de la demanda, de conformidad al Código General Del Proceso, proponer las siguientes EXCEPCIONES DE MERITO, con el fin de que se sirva mediante sentencia Declarar probadas:

BUENA FE DE LA PARTE DAMANDADA:

Mi representado **MOISÉS CASTRO PÉREZ** siempre ha actuado de buena fe con cabal y recto entendimiento de obrar ajustado a Derecho, procediendo a dar cabal cumplimiento a sus obligaciones para con sus acreedores, es tanto así que intentado de muchas maneras que realizar el pago pendiente para allanarse cumplido en la obligación, pero esto no ha sido posible por la negación de los demandantes a recibir el dinero faltante y proceder a firmar escrituras.

MALA FE DE LOS DEMANDANTES:

Los vendedores celebraron contrato de promesa de compraventa con los compradores el día 25 de abril de 2018, donde prometieron vender la finca la **Tagua** cuyo linderos y demás especificaciones se encuentran en la escritura pública No. 4663 de la Notaria primera de Soacha, el área prometida en venta fue de 15 fanegadas equivalente a 96.000 m2, a lo cual faltaron a la verdad ya que posteriormente como se evidencia en el

mismo certificado de tradición No. 166- 34084 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la Mesa- Cundinamarca en su anotación 09, mediante escritura pública No. 2856 del 30 de junio de 2018 de la notaria segunda de Soacha realizaron **aclaración** de la escritura 1395 de 2015 de la notaria de Soacha, donde se reduce considerablemente el área total, ya que realmente es de 85.000 m2 y no de 96.400 m2 que fue lo que prometieron en venta, a lo que a todas luces se ve la mala fe de los aquí demandantes y grave detrimento en su patrimonio que ha sufrido mi poderdante.

COBRO DE LO NO DEBIDO:

No existe cobro legal de lo debido, dado que la parte demandante está solicitando el pago de las cantidades de dinero por concepto de indemnización de frutos civiles y sanción de clausula penal a lo que no hay lugar a ello, toda vez que como ya se ha manifestado, por parte de mi poderdante no se ha dado el incumplimiento al contrato, como lo pretende hacer ver la parte demandante, por lo que a sabiendas que el incumplimiento se da por parte de los demandados al prometer en venta un área de 15 fanegadas y que posteriormente en aclaración de la escritura pública es de 85.000 m2 y no de 96.400 m2, se ve un claro incumplimiento a lo prometido en venta y se refleja un claro detrimento en el patrimonio de mi poderdante, así mismo incumplen los vendedores al no entregar la finca libre de personas y no aceptan el pago pendiente, aduciendo que al parecer de ellos el precio acordado debe incrementar, por estos motivos expuestos no hay lugar a exigir tales sanciones e indemnizaciones y menos por interés moratorio sobre el valor aducido.

La excepción genérica de que trata el Artículo 282. Resolución sobre excepciones

En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

PRUEBAS Y ANEXOS

DOCUMENTALES

1. Poder especial para actuar otorgado por el señor **MOISES CASTRO PEREZ**
2. Contrato de promesa de compraventa y copia de otro sí.
3. certificado de tradición y libertad **166-34084**
4. Paz y salvo pago de impuesto
5. Copias pagos realizados mediante cheques y recibo de caja menor

TESTIMONIALES:

Interrogatorio de parte: solicito al señor juez que, previa determinación y aviso de día y hora, cite a los demandados para que resuelvan el interrogatorio que prepararé con las preguntas que presentaré en esa diligencia oportunamente.

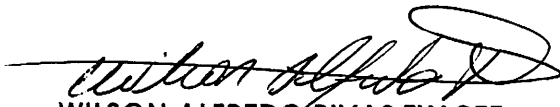
FUNDAMENTOS DE DERECHO

La presente contestación de la demanda tiene como fundamento el artículo 96 artículos 390 y Ss, del Código General del Proceso, así como las demás normas que adicionen o modifiquen su contenido, se encuentren vigentes y le sean aplicables a la presente contestación de demanda.

NOTIFICACIONES

1. EL demandado **MOISES CASTRO PEREZ**, las recibirá en la secretaria del despacho y/o en la calle 54B No. 88l - 20 SUR. En la ciudad de Bogotá, D.C., correo electrónico @castroperezmoises@gmail.com
2. El suscrito apoderado WILSON ALFREDO RIVAS TIMOTE las recibiré en la secretaria del despacho y/o en la CALLE 12B No. 8-23 OFICINA 426 EDIFICIO CENTRAL Bogotá D.C., e informo que el correo electrónico del suscrito es rivasabogado14@gmail.com

Del señor Juez,


WILSON ALFREDO RIVAS TIMOTE
C.C. 1.022.940715 de Bogotá D.C.
T.P. 284.243 del C.S.J.



San Antonio del
Tequendama



SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA-

NIT: 860.527.046-1

PAZ Y SALVO 20190595

LA SUSCRITA SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

CERTIFICA:

Que en el catastro vigente aparece(n) inscrito(s), **BELTRAN NEIVA ESTELLA y CASTRO PEREZ MOISES *NEIVA BELTRAN EMMA *BELTRAN NEIVA JESUS-ANTONIO *BELTRAN NEIVA JULIO *BELTRAN NEIVA EVELIO *BELTRAN NEIVA EXELINO ***; como propietarios(a) del predio identificado bajo el número **00-02-0001-0161-000** denominado **LA TAGUA** ubicado en la vereda **COLOMBIA**, con una cabida superficial de **8 Hectáreas, 5000 m2 y 65 m2** de construcción y un avalúo de: **\$ 227,672,000. (DOSCIENTOS VEINTI SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS MC.)** para la vigencia del **2019**.

Destino:

Que este predio se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro del Municipio por concepto de Impuesto Predial y CAR hasta el treinta y uno (31) de diciembre del 2019

En éste Municipio no se cobra Impuesto de Valorización

Dado a los 9 días del mes de julio del año **DOS MIL DIEZ Y NUEVE (2019)**.

Secretaria de Hacienda
Secretaria
Maria Belen Moreno Duarte

MARIA BELEN MORENO DUARTE
SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

UJULU/04

1519

01 04:43 190817 1199583 000264

05/2017 - Pagado el Impuesto de Timbre

Banca[♥]ía

PAGUESE UNICAMENTE
AL PRIMER BENEFICIARIO

Cheque No.

12879

59

DOS OCHO SIETE NUEVE

CHEQUE DE GERENCIA

Año Mes Día

2018 03 22

\$

10,000,000.00

Páguese a: MARTA EMMA BELTRAN NEIVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS CON 00/100 M/CTE

~~Banca[♥]ía \$10.000.000.000~~

FUSAGASUGA
Camera 6 No 5 54/58 - Fusagasuga
No. CTA. 20600000772

Banca[♥]ía

Jeson S Malagon^z Luz Miraya Ramirez Pena

Firma

311 1:00000000591: 206000007721 12879

Impreso por: vidercoding 10000075

BancaMía

PAGUESE UNICAMENTE
AL PRIMER BENEFICIARIO

Cheque No.

11337

59

UNOTRESTRESSETE

Año Mes Día

CHEQUE DE GERENCIA

\$

Páguese a:

La suma de:

BOSA LA LIBERTAD
Carrera 88 C No 56 F 36 Sur - Bogotá
No. CTA. 24700000772

BancaMía

Firma

2" 1:000000059: 24700000772" 11337

05/2017 - Pagado el Impuesto de Timbre

01 02 2016 11:00:00

Impreso por: vdonceda@bnc.com.co 100308575

**Punto de
Caja Menor**
Minerva 20-02

Centro	08	02	2019	Mes
SOACHA	08	02	2019	
Pagado a	EXCELINO BELTRAN NEIVA			\$ 20.000.000
Concepto	PAGO CUOTA PARQUE DE FINCA =			
	Nº CHEQUE 12730. SALDO 3 millones -			
Valor (en letras)	VEINTE MILLONES DE PESOS MTC/			
Código	Firma de recibido			
Aprobado	Excelino Beltran Neiva			
	99107476			

Forma Minerva

Señor(a):

JUEZPROMISCUO MUNICIPALDE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

Ref.:Proceso De Resolución de contrato 2019-00203

DE: ESTELLA BELTRAN NEIVA, EVELIO BELTRAN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA y JULIO BELTRAN NEIVA.

CONTRA:MOISES CASTRO PEREZ

Asunto: PODER ESPECIAL

MOISES CASTRO PEREZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 194.339 domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., a Usted, manifestó que OTORGO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al Doctor **WILSON ALFREDO RIVAS TIMOTE**, abogado en ejercicio, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C, e identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.022.940715 expedida en Bogotá, D.C. y Tarjeta Profesional de No. 284.243 expedida por el C. S. de la Judicatura., para que en mi nombre y representación asuma mi defensa y lleve hasta su terminación el **Proceso De Resolución de contrato, EXPEDIENTE 2019-00203**, que se viene adelantando en mi contra, en su honorable Despacho por parte de los señores ESTELLA BELTRAN NEIVA con C.C. No. 35.374.396, EVELIO BELTRAN NEIVA CC. No. 17.185. 810, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA con C.C. No. 4.129.683 y JULIO BELTRAN NEIVA con CC. 368.764.


Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de cobrar, recibir, conciliar, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, tachar documentos y/o testigos y todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión conforme a lo preceptuado en el artículo 77 del C.G del P.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos aquí señalados.

Poderdante,


MOISES CASTRO PEREZ
C. C. No. 194.339

Acepto,


WILSON ALFREDO RIVAS TIMOTE
C. C. No. 1.022.940.715 expedida en Bogotá, D.C.
T. P. No. 284.243 expedida por el C. S. de la Judicatura

NOTARÍA 7 DE BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En Bogotá D.C., República de Colombia, el 19-11-2019, en la Notaría Siete (7) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

WILSON ALFREDO RIVAS TIMOTE, identificado con CC/NUIP #102294715 y la T.P. 284243, presentó el documento dirigido a JUEZ y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón: Otras excepciones de ley

DENIS MARITZA OBANDO CABRERA
Notaría siete (7) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: nbo93a7cj6id | 19/11/2019 - 11:43:03

25992



NOTARÍA 7 DE BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En Bogotá D.C., República de Colombia, el 19-11-2019, en la Notaría Siete (7) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

MOISES CASTRO PEREZ, identificado con CC/NUIP #0000194339, presentó el documento dirigido a PODER y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Firma autógrafa

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea contra la base de datos de la Registraduría Nacional de Estado Civil, y autorizó el tratamiento de sus datos personales.

DENIS MARITZA ORANDO CABRERA
Notaría siete (7) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 6z91n7v0r1lv | 19/11/2019 - 11:41:09:076

25991



R

SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

Señor;

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal
San Antonio del Tequendama - Cund.
CORRESPONDENCIA
Recibido Hoy: 13 MAR 2020
Hora: _____
Quien Recibe: _____
Folios: 17 + 172 + 172 + 202

14319

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

E.S.D.

REF: Proceso 2019-00203

Demandantes: ESTELLA BELTRAN NEIVA, EVELIO BELTRAN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA y JULIO BELTRAN NEIVA.

Demandados: MOISES CASTRO PERÉZ y PEDRO CASTRO PERÉZ

El suscrito, PEDRO CASTRO PEREZ, mayor de edad e identificado con la CC No 80'263.976, a usted con el debido respeto, manifiesto que otorgo Poder Especial Amplio y suficiente al DR, HECTOR JACOBO GOMEZ NAVARRETE, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía No. 19'486.983, abogado en ejercicio con T. P No 122.721 del C. S de la J, para que, en mi nombre y representación, haga mi defensa técnica y judicial, hasta su terminación, dentro del proceso de la referencia.

De igual manera, mi apoderado, queda plenamente facultado para, asumir mi defensa, interponer recursos, conciliar, transigir, sustituir y reasumir el presente poder, además las contempladas en el art 77 del CG del P.

Cordialmente,


PEDRO CASTRO PEREZ
CC No 80263976

ACEPTO


HECTOR JACOBO GOMEZ NAVARRETE

CC No. 19'486.983. TP No 122.721 del C. S de la J



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



14319

En la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el tres (03) de marzo de dos mil veinte (2020), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Fusagasugá, compareció:

PEDRO CASTRO PEREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0080263976 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



4amnmtdadv05
03/03/2020 - 11:30:19:997



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado 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.

Este folio se asocia al documento de PÓPDER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE DIRIGIDO AL JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ABNTONIO DEL TEQUENDAMA, en el que aparecen como partes PEDRO CASTRO PEREZ y que contiene la siguiente información PÓPDER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE DIRIGIDO AL JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ABNTONIO DEL TEQUENDAMA POR PEDRO CASTRO PEREZ.

Maria Deisi Arias de Alarcón
NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA



MARIA DEISI ARIAS DE ALARCÓN
Notaria dos (2) del Círculo de Fusagasugá

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4amnmtdadv05

85
143162

SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

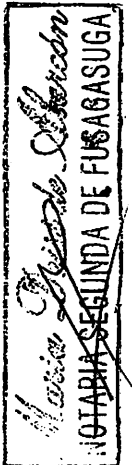
Señor;

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA
E.S.D.

REF: Proceso 2019-00203

Demandantes: ESTELLA BELTRAN NEIVA, EVELIO BELTRAN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA y JULIO BELTRAN NEIVA.

Demandados: MOISES CASTRO PERÉZ y PEDRO CASTRO PERÉZ



HECTOR JACOBO GOMEZ NAVARRETE, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía No. 19'486.983, abogado en ejercicio con T. P No 122.721 del C. S de la J, actuando en calidad de apoderado del señor **PEDRO CASTRO PEREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80'263.976 domiciliado en el Municipio de Fusagasugá Cundinamarca, En virtud del poder que me ha conferido, me permito dar contestación a la demanda formulada en contra de mi prohijado, en los siguientes términos.

EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

PRIMERO: parcialmente cierto, ya que si bien se firmó el contrato de promesa de compraventa para la fecha del 25 de abril de 2018, no todos los Promitentes vendedores, firmaron la promesa de compraventa en la notaria segunda del circulo Fusagasugá, para esa fecha, ya que solo firmaron este documento los señores **EVELIO BELTRAN NEIVA, EXCELINO BELTRAN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA, JULIO BELTRAN NEIVA, ANA SOFIA BELTRAN NEIVA, PEDRO ANTONIO BELTRAN NEIVA, MARIA EMA BELTRAN NEIVA**, y posteriormente compareció la señora **ESTELLA BELTRAN NEIVA** para fecha del 28 de abril de 2018 y declaró que la firma en tal documento era suya mediante presentación personal que hizo en la Notoria segunda del circulo Fusagasugá. Igualmente, los señores **BLANCA ELINA BELTRAN NEIVA. LUIS ESNEDE BELTRAN FORERO, MARIA ALEJANDRA BELTRAN FORERO y YENI MARCELA BELTRAN FORERO**, no firmaron ese contrato de promesa de compraventa, tal y como se desprende del mismo contrato aportado a la demanda.

SEGUNDO: parcialmente cierto, toda vez que si bien se pactó la entrega del inmueble para la fecha del 25 de abril de 2018, esto no se cumplió en su totalidad y se halla incumplido hasta la fecha, el Promitente Vendedor el señor **JULIO BELTRAN NEIVA**, para esta fecha sigue viviendo aun en la finca que compro mi poderdante y no ha querido desocupar, aunque en muchas ocasiones los aquí demandados, le ha solicitado que entregue la parte del inmueble que ocupa, tal y como prometió en el contrato materia de esta demanda como lo prometieron al momento de la venta, pero los señores demandantes, de manera agresiva manifiesta que no desocupa faltando claramente a la cláusula de entrega

material del inmueble.

Es más, el señor Moisés Castro Pérez, se ha visto en la obligación de interponer Querrela policiva por Perturbación a la posesión, contra los aquí demandantes en la que fueron declarados perturbadores, luego entonces, están incumpliendo un contrato que ahora manifiestan haber cumplido. (anexo copia de la resolución 07 de diciembre de 2019) para que sea tenida como prueba del incumplimiento por parte de los acá demandantes.

TERCERO: Es cierto, el precio acordado entre los compradores y vendedores fue la suma de (\$330.000.000), en la cual los Promitentes Vendedores, aceptaron el precio.

CUARTO: Es cierto que mediante contrato de promesa de compraventa se acordó con los vendedores que firmaron tal documento privado, que la fecha de firma de escritura que perfeccionara el contrato era para el día 28 de septiembre de 2018.

QUINTO: Parcialmente cierto, pues no todos asistieron a la notaria y no todos firmaron el otro si, se estipulo entre los vendedores y compradores que asistieron a la firma de la promesa de compraventa el día 25 y 28 de abril de 2018, que se ampliaba el plazo para la firma de escritura mediante otro si para el día 5 de octubre de 2018. Es de aclarar que con los vendedores BLANCA ELINA BELTRAN NEIVA, LUIS ESNEDE BELTRAN FORERO, MARIA ALEJANDRA BELTRAN FORERO y YENI MARCELA BELTRAN FORERO se estipularon unas fechas distintas para la firma de la escritura las cuales se cumplieron a cabalidad como se refleja en el folio de matrícula 166-34084 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de la Mesa, en su anotación 10.

SEXTO: Mi prohijado el señor PEDRO CASTRO PEREZ Y el señor MOISES CASTRO PEREZ, no acudieron a la firma de escritura de la compraventa para esa fecha indicada del día 05 de octubre de 2018, ya que todos los promitentes vendedores no se pusieron de acuerdo para la firma de escritura para ese día, porque entre ellos siempre existieron discrepancias y no se podía firmar la escritura para esa fecha, y telefónicamente acordaron posponer la fecha de la firma.

SEPTIMO: Es parcialmente cierto, pero si observamos claramente, la declaración extra Juicio, no es un acta de comparecencia, además, las mismas, se realizaron a las cuatro de la tarde y la hora de comparecencia, era para las dos de la tarde, además, también es cierto que no todos los promitentes vendedores realizaron tal declaración, toda vez que no todos asistieron.

OCTAVO: Es parcialmente cierto como la manifiesta la parte demandante toda vez que si bien es cierto que en las anotaciones 10, 11 y 12 del certificado de tradición No. 166- 34084 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la Mesa- Cundinamarca, se acredita que mí poderdante adquirió 5 de la cuotas partes de diez que son el total, también es cierto que al vendedor EXCELINO BELTRAN NEIVA con CC. No. 19.114.746, (Q.E.P.D), se le entregaron las sumas de dinero de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), a la firma del contrato de promesa de compraventa y posteriormente de mutuo acuerdo se consensó firmar la escritura de compraventa de su cuota parte, por lo que se le

Maria Alejandra Beltran Forero
NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA

consigno mediante cheque el valor de (\$20.000.000) por concepto de pago de su parte faltante de la compraventa de la finca y se acordó que para el día 14 de marzo de 2019, fecha de firma de escritura se le pagaría los (\$3.000.000) faltantes, fecha en la que el señor BELTRAN NEIVA no se presentó y desde entonces no quiso recibir el dinero faltante para proceder a la firma de la respectiva escritura de venta. A los señores aquí demandantes, se les hizo entrega de la suma de dinero por el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) para cada uno a la firma del contrato de promesa de compraventa.

Luego entonces, el contrato de Promesa de compra venta total de la finca se realizó por el valor de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$330.000.000), y los demandados han pagado la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$235.000.000), que corresponde al 71.2 % del total del precio acordado por compraventa de la finca y no es el 50% como lo pretende hacer ver la parte demandante.

NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA

NOVENO: Es parcialmente cierto ya que, si bien no se he pagado por parte de los compradores a los vendedores aquí demandantes, las sumas de NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$92.000.000). No es menos cierto como los demandados, en especial el señor MOISES CASTRO PEREZ, ha requerido en reiteradas ocasiones y de forma verbal a los acreedores para realizar el debido pago y proceder a la firma de las escrituras y posterior registro de las mismas, lo cual no ha sido posible que los acreedores reciban el pago de forma voluntaria por que aducen que no van a recibir tal dinero debido ya que consideran que la finca ha subido de precio, incumpliendo por parte de ellos claramente el contrato de compraventa en su cláusula tercera en cuanto al precio estipulado. Por lo que mi prohiado y de acuerdo con el Auto admisorio de la Presente demanda, que ordena consignar el valor debido pactado en el contrato de Promesa de Compraventa, objeto de la presente demanda, realizará el pago por consignación judicial.

DÉCIMO: No es un hecho cierto, es una simple manifestación, a la cual se opone la parte aquí demanda por lo que no hay lugar a solicitar indemnización de perjuicios por clausula quinta de sanción monetaria por la suma de TREINTA YTRES MILLONES DE PESOS (\$33.000.000), ya que la parte que ha incumplido de manera reiterada el contrato, son los aquí demandantes, toda vez que como se manifestó en los puntos anteriores y se encuentra probado por las mismas pruebas aportadas por los demandantes, el incumpliendo ha sido reiterado al no entregar la finca libre de personas y, con su actuar, lo que pretenden los demandantes, es aumentar el valor contractual, o el precio pactado en la Contrato de promesa de compraventa.

DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, ya que, si bien es cierto, entregaron parte de la finca a los demandados, lo hicieron a través de un contrato de compra venta y mi prohiado, no se ha beneficiado en ninguno del bien raíz, por el contrario, han causado un grave perjuicio económico a los demandados, al no recibir los dineros y negarse a firmar la escritura de venta.

En cuanto a los arriendos, es algo ilógico que los demandantes, entregan un bien raíz a título de venta, se niegan a recibir los dineros y a firmar el título traslativo de dominio y, además, siendo copropietario el señor Moisés Castro Pérez del 75

por ciento, pretender que se les adeuda arriendos, ya que los acá demandados, con dineros de su propio peculio, lograron adecuar para vivienda, las casas que existían en los predios, pues era una casa donde guardaban animales domésticos y era inhabitable, ya que carecía de todos los servicios públicos domiciliarios.

En cuanto a la venta de pastos es falso como lo manifiesta la parte demandante que se pueda vender tres pastadas al año y menos por ese valor, por lo que tampoco hay lugar a solicitar tal suma de dinero.

DÉCIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO, como ya se manifestó anteriormente la falta de pago no se ha dado por circunstancia atribuibles a los compradores, sino todo lo contrario, ha sido por la renuencia de los demandantes a recibir los pagos de parte de los vendedores aquí demandantes, por lo que no hay lugar, ni da lugar a exigir intereses moratorios.

DÉCIMO TERCERO: Es cierto se aporta constancia de no acuerdo de audiencia de conciliación fracasada ante la Procuraduría general de La nación, en la que no hubo acuerdo en razón a que los aquí demandantes, exigían en el fondo, era modificar el contrato de Compra Venta materia de esta demanda, aumentando el precio acordado en la promesa de compraventa.

DÉCIMO CUARTO: Es cierto.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

PRIMERA. Me opongo a que se declare resuelto el contrato, toda vez que no están demandando todos los que son, ni tampoco son los propietarios de la totalidad del Fondo. De igual manera, me opongo a que se resuelva el contrato por causas atribuibles a mí Prohijado, ya que quienes se encuentran en mora de recibir el pago y la suscripción del título traslativo, son los mismos demandantes.

SEGUNDA. Me opongo totalmente a esta pretensión.

TERCERA: Me opongo a la pretensión de solicitud de perjuicios como quiera que el incumplimiento de contrato se presenta por parte de los vendedores, al no entregar el inmueble libre de personas y al pretender un precio superior al contratado.

Además, quienes han estado en mora de cumplir el contrato de Compra Venta, son los aquí demandantes.

CUARTA: Me opongo, ya que no hay lugar a solicitar dineros por concepto de frutos civiles.

QUINTA: No me opongo a que se resuelva pagar el precio dentro del plazo de gracia que la ley otorga ya que es lo que ha manifestado mi Prohijado, pero si me opongo a pagar intereses de mora de esas sumas de dinero, toda vez que el mismo pago no se ha realizado por que los demandantes no han querido recibir el dinero de forma voluntaria aduciendo que el precio se ha incrementado.

SEXTA: Es del consorte del señor juez.

NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA

A LA PETICIÓN ESPECIAL

- 1. Me opongo
- 2. Me opongo
- 3. No me opongo

Notaria Deyda de Alvarado
NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA

EXCEPCIONES

Me permito dentro del término del traslado de la demanda, de conformidad con Código General Del Proceso, proponer las siguientes Excepciones De Merito para que mediante sentencia, sean Declaradas probadas:

BUENA FE DE LA PARTE DAMANDADA:

Mi Prohijado señor **PEDRO CASTRO PÉREZ y su hermano MOISES CATRO PEREZ**, han actuado de buena fe, ajustado a Derecho, han dado estricto cumplimiento a sus obligaciones para con sus acreedores, es tanto así que han intentado de muchas maneras, realizar el pago pendiente para allanarse cumplido en la obligación, pero esto no ha sido posible por la negación de los demandantes a recibir el dinero faltante y proceder a suscribir las respectivas escrituras.

MALA FE DE LOS DEMANDANTES:

Los vendedores celebraron contrato de promesa de compraventa con los compradores el día 25 de abril de 2018, donde prometieron vender la finca la Tagua cuyo linderos y demás especificaciones se encuentran en la escritura pública No. 4663 de la Notario primera de Soacha, el área prometida en venta fue de 15 fanegadas equivalente a 96.000 m2, a lo cual faltaron a la verdad ya que posteriormente como se evidencia en el mismo certificado de tradición No. 166- 34084 de la oficina de registro de instrumentos públicos de La Mesa-Cundinamarca en su anotación 09, mediante escritura pública No. 2856 del 30 de junio de 2018 de la notaria segunda de Soacha realizaron aclaración de la escritura 1395 de 2015 de la notoria de Soacha, donde se reduce considerablemente el área total, ya que realmente es de 85.000 m2 y no de 96.400 m2 que fue lo que prometieron en venta, a lo que a todas luces se ve la mala fe de los aquí demandantes y grave detrimento en su patrimonio que han sufrido los acá demandados.

COBRO DE LO NO DEBIDO:

No existe cobro legal de lo debido, dado que la parte demandante está solicitando el pago de las cantidades de dinero por concepto de indemnización de frutos civiles y sanción de clausula penal a lo que no hay lugar a ello, toda vez que como ya se ha manifestado, por parte de mi poderdante no se ha dado el incumplimiento al contrato, como lo pretende hacer ver la parte demandante, por lo que a sabiendas que el incumplimiento se da por parte de los demandados al prometer en venta un área de 15 fanegadas y que posteriormente en aclaración de la escritura pública es de 85.000 m2 y no de 96.400 m2, se ve un claro incumplimiento a lo prometido en venta y se refleja un claro detrimento en el patrimonio de mi poderdante, así mismo incumplen los vendedores al no

7

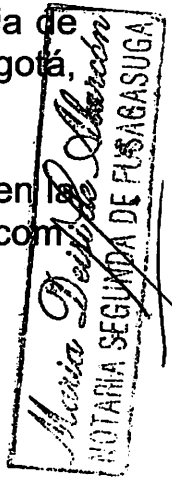
NOTARIA SEGUNDA DE FUERZASUGA

Lo presente contestación de la demanda tiene como fundamento el artículo 96 edículos 390 y Ss, del Código General del Proceso, así como les demás normas que adicionen o modifiquen su contenido, se encuentren vigentes y le sean aplicables a la presente contestación de demanda.



NOTIFICACIONES

1. El demandado PEDRO CASTRO PEREZ, las recibirá en la secretaria de su despacho y/o en la calle 54B No. 881 - 20 SUR. En la ciudad de Bogotá, D.C, correo electrónico pedrocastroperez@hotmail.com
2. El suscrito apoderado, las recibiré en la secretaria del despacho y/o en Carrera 6 No 9- 25 de Silvania, correo electrónico hegonav@hotmail.com



Del señor Juez,

HECTOR JACOBO GÓMEZ NAVARRETE
CC No. 19'486.983. TP No 122.721 del C. S de la J

9
92



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



14318

En la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el tres (03) de marzo de dos mil veinte (2020), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Fusagasugá, compareció:

HECTOR JACOBO GOMEZ NAVARRETE, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019486983 y la T.P. 122721 CSJ, presentó el documento dirigido a juez promiscuo municipal de san antonio del tequendama y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



52hx4i2008f2
03/03/2020 - 11:26:02:036



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado 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.

Maria Deisi Arias de Alarcón
NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA



MARIA DEISI ARIAS DE ALARCÓN
Notaria dos (2) del Círculo de Fusagasugá

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 52hx4i2008f2



10
93

**Resolución 07 de 2019
(19 de diciembre)**

Mediante la cual se decide un comportamiento contrario a la posesión y mera tenencia de bien inmueble

Reanudación Audiencia Pública

Nº proceso	P.V.A. 2019-098
Referencia	Proceso verbal abreviado por comportamientos contrarios a la posesión o mera tenencia art. 77 Ley 1801 de 2016
Querellante	Moisés Castro Pérez
Querellados	Estella, Evelio, Jesús y Julio Beltrán Neiva

En la inspección municipal de San Antonio del Tequendama, el día jueves diecinueve (19) de diciembre de 2019, siendo las 04: 04 pm, de conformidad con el art. 223 de la Ley 1801 de 2016, el inspector de policía municipal REANUDA audiencia pública P.V.A. N° 201-98 por comportamientos contrarios a la posesión o mera tenencia, emitiendo la respectiva decisión de policía. (Queda en audio el registro de las partes)

Antecedentes

La audiencia se aperturó el día martes diez (10) de diciembre, día en que las partes expusieron sus argumentos, se declaró fracasada la conciliación, se decretaron y practicaron las pruebas (interrogatorio a las partes).

Seguidamente expusieron sus alegatos de conclusión.

Estando presentes las partes, en este estado se reanuda la audiencia pública en la que se dictará la respectiva decisión de policía.

Problema Jurídico

Será determinar si dentro del presente asunto el querellante logró demostrar que ostenta la calidad de poseedor material del inmueble "La Tagua", así como si logró acreditar la realización de actos perturbatorios por parte de los querellados, presupuestos necesarios para amparar mediante una acción policiva la posesión de conformidad con el parágrafo del art. 77 de la Ley 1801 de 2016.

Consideraciones, Análisis Normativo y Probatorio

Se hace necesario aclarar que en la querella instaurada por el actor no se precisa de manera adecuada cuál de las medidas correctivas consagradas en el parágrafo del art. 77 de la Ley 1801 de



2016 es la que pretende, es decir si la *Restitución y protección de bienes inmuebles*, o si es la *Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble* etc. En lugar de esto solo indica "me amparen la posesión que he mantenido desde el día 25 de abril de 2018".

Ahora, para establecer el presunto comportamiento contrario debemos remitirnos al art. 77 de la Ley 1801 de 2016, que respecto de los comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia establece:

Art. 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES. Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

1. *Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.*
2. *Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.*
3. *Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.*
4. *Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.*
5. *Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.*

(...)

En cuanto a la medida correctiva a imponer a quien realice alguno de los comportamientos anteriormente descritos, el parágrafo del referido artículo establece en su orden como medidas correctivas las siguientes:

Numeral 1	Restitución y protección de bienes inmuebles.
Numeral 2	Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble.
Numeral 3	Multa General tipo 3
Numeral 4	Multa General tipo 3; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.
Numeral 5	Restitución y protección de bienes inmuebles.



Seguidamente el art. 79 enumera quienes están legitimados para solicitar ante las autoridades de policía el referido amparo:

Art. 79. EJERCICIO DE LAS ACCIONES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. *Para el ejercicio de la acción de Policía en el caso de la perturbación de los derechos de que trata este título, las siguientes personas, podrán instaurar querrela ante el inspector de Policía, mediante el procedimiento único estipulado en este Código:*

- 1. El titular de la posesión o la mera tenencia de los inmuebles particulares o de las servidumbres.*
- 2. Las entidades de derecho público.*
- 3. Los apoderados o representantes legales de los antes mencionados*

Ahora para poder decidir el presente asunto, vale la pena recordar los presupuestos de éxito de la pretensión de amparo a la posesión.

- a) Que la querrela sea presentada en tiempo (Parágrafo. Art. 80. Hasta cuatro meses después del acto perturbatorio)*
- b) Que el querellante ha de ser tenedor y/o poseedor material del bien inmueble. (Art. 79)*
- c) La existencia de unos actos o hechos perturbatorios que impiden el goce pleno de la cosa al querellante. Estos hechos deben ser arbitrarios, aquellos no soportados en el ordenamiento jurídico de manera alguna, bien en virtud de un derecho o en orden de autoridad competente, sino que son producto del actuar que no consulta el respeto de las vías legales. (Art. 77)*
- d) La relación causal existente entre estos y el querellado. (Parágrafo. Art. 77)*

De La Posesión

El primer requisito se verifica por cuanto el último hecho según se argumenta en la querrela sucedió el día 26/05/2019 y la querrela fue radicada el día 11/06/2019.

En cuanto al segundo presupuesto, esto es que el querellante sea el titular de la posesión material, se debe precisar qué se debe entender por posesión. Para ello el art. 762 del código civil la define así:

Artículo 762. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo



La anterior definición contiene dos (02) elementos fundamentales que componen el acto posesorio. Estos son el *animus* y el *corpus*.¹ El primero de ellos de índole subjetivo consistente en que el *poseedor se comporta y se siente como dueño del bien que posee*, desconociendo a cualquier otra persona como titular o propietario de la cosa, presupuesto que lo diferencia del simple tenedor; el segundo elemento, el *corpus* constituido por aquellos *actos materiales y externos ejecutados permanentemente sobre el bien*, es decir el apoderamiento o relación física o material del poseedor sobre la cosa poseída.

Adicionalmente, los actos que configuran el *corpus* deben ser de carácter público, esto es que su ejecución se realice a la vista de todos y no clandestinamente de manera que las demás personas lo reconozcan como titular del bien sobre cualquier otra persona; pacíficos, es decir que los actos posesorios no se ejerzan mediante violencia o error; así como ininterrumpidos en el tiempo. Para determinar si el actor acreditó dichos requisitos se analizarán en conjunto las pruebas practicadas.

Análisis de los Argumentos e Interrogatorio A Las Partes

Parte querellante

Moisés Castro. De los argumentos del querellante y del interrogatorio practicado se puede deducir que ingresó a vivir en el inmueble "La Tagua" en el año 2018 mediante entrega material que le hiciere la señora María Emma Beltrán Neiva como consecuencia de una promesa de venta que realizaron. Manifiesta que antes visitaba la finca los fines de semana "pero que ahora ya está de ciento" también reconoció que el señor Julio Beltrán Neiva ya vivía en el inmueble al momento de que le hicieran entrega material. Aseguró que ha realizado algunos actos de explotación económica como "*algunas siembras*" y algunos arreglos tales como "*adecuar la entrada de abajo*".

De los presuntos hechos perturbatorios puntualmente refiere que en algún momento le impidieron el normal ingreso al inmueble "*colocando un amarre a la puerta de la entrada, con una varilla de alto calibre*" y que han ingresado arbitrariamente al predio con varias personas, con machete y que en algunos casos "*han colocado letreros en este terreno no se vende etc*". También que "*han ido han llegado allá a decir cosas a estorbar o cobrar de mala manera*". (...)

Parte querellada

María Elisa Espejo Burgos. Apoderada de los querellados manifestó que evidentemente el querellante y su hermano compraron la totalidad del inmueble a los 10 hermanos entre ellos cuatro (04) de los querellados, pero que no pagó la totalidad del precio. Por esa razón aduce que el querellante como parte compradora incumplió la promesa de venta. Se aclara que estas circunstancias son indiferentes dentro del proceso policivo en razón a que en este tipo de procesos se deben acreditar los (04) presupuestos referidos anteriormente. Por otro lado, acepta que al querellante le hicieron entrega de la posesión material del inmueble La Tagua excepto la cuota

¹ Sentencia SC13099-2017 Radicación n° 11001-31-03-027-2007-00109-01 C.S.J

República de Colombia – Departamento de Cundinamarca

Alcaldía Municipal de San Antonio del Tequendama

Carrera. 5 # 4 -16 Código Postal 252620

Tel: (1)8450226 - Fax: (1)8450055 – www.sanantoniodeltequendama-cundinamarca.gov.co



14
97

parte del señor Julio Beltrán Neiva quien ya vivía en el inmueble. Manifiesta que don Julio es quien se siente agredido.

Interrogatorio a Jesús Antonio Beltrán: Manifiesta entre otras cosas no saber en qué año su hermana le hizo entrega material del bien al querellante. Igualmente reconoce que su hermano Julio Beltrán Neiva ya vivía en el inmueble desde hace mucho tiempo. De los supuestos hechos perturbatorios entre ellos *colocar un amarre en la puerta* argumenta que se hizo para proteger que el querellante entre con personas extrañas al inmueble ya que todavía no es el dueño. Reconoce que existe en este momento un proceso de resolución de contrato donde actúan como demandantes los querellados y como demandado el querellante.

Evelio Beltrán Neiva: Manifiesta que el querellado ingresó a vivir en abril de 2018 como consecuencia de la entrega que le realizare su hermana Emma, pero que ellos no lo hicieron. Coincide en que su hermano Julio Beltrán Neiva ya vivía en el inmueble *“casi toda su vida”* y que en este momento existe un proceso judicial en curso en el juzgado Promiscuo de San Antonio del Tequendama. De los supuestos hechos perturbatorios aduce que fue el querellante y su hermano *“quienes le pusieron una cadena a un portón”*.

Julio Beltrán Neiva: Manifiesta igualmente que el querellante vive desde el año 2018 en el inmueble, y que su hermana fue quien hizo el negocio. Reconoce vivir en la finca *“La Tagua”* desde hace mucho tiempo. De los supuestos hechos perturbatorios manifiesta que son mentiras y que *“nunca ha tratado mal al señor Moisés Castro”*.

Estella Beltrán Neiva: Manifiesta que nunca le ha entregado llaves al señor Moisés Castro ni al señor Pedro y que no sabe desde qué momento vive el querellante en el inmueble *“porque ya no baja”*. Al igual que sus hermanos coincide en que *Julio Beltrán Neiva* ya vivía en la finca *“La Tagua”*. De los presuntos hechos perturbatorios manifiesta no tener conocimiento *“porque la reja ya tenía un candado”*. Arguye que ingresó con un perito para que realizara el avalúo de la finca...

Análisis de las pruebas documentales

Parte querellante

- ✓ Fotocopia de promesa de compraventa del 25/04/2018. Este documento hace constar que entre las partes efectivamente se realizó una promesa de venta del inmueble. Se reitera que en los procesos policivos no se debe analizar si existen o no títulos justos o precarios, sino que, lo que se debe acreditar es si el querellante tiene la calidad de poseedor material del bien pretendido así como el nexa causal existente entre los actos perturbatorios y el querellado.
- ✓ Recibos de caja, cheque de gerencia, recibos de pago servicios públicos. Si bien es cierto estos documentos pueden demostrar que el actor realizó algunos pagos, no necesariamente logran demostrar los actos posesorios sobre el inmueble.

República de Colombia – Departamento de Cundinamarca
Alcaldía Municipal de San Antonio del Tequendama
Carrera. 5 # 4 -16 Código Postal 252620



Parte querellada

- ✓ Copia del auto admisorio de la Dda de resolución del contrato
- ✓ Copia de la solicitud de inscripción de la demanda en el certificado de tradición.
- ✓ Copia de diligencia de notificación personal de la Dda de resolución de contrato.

Al igual que con los documentos allegados por el querellante, se reitera que en los procesos policivos no se debe discutir si alguna de las partes ostenta la calidad de propietario o si existen o existieron compromisos contractuales entre las partes. Por lo anterior, los documentos referidos anteriormente por ambas partes no pueden considerarse pruebas conducentes, pertinentes o útiles.

Del amparo a la posesión y el statu quo

El art. 80 de la Ley 1801 de 2016 consagra los efectos, carácter y caducidad del amparo policivo:

ARTÍCULO 80. CARÁCTER, EFECTO Y CADUCIDAD DEL AMPARO A LA POSESIÓN, MERA TENENCIA Y SERVIDUMBRE. *El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.*

De su lectura se puede concluir que el amparo policivo constituye una herramienta que busca amparar o proteger de manera provisional situaciones de hecho que puedan configurar perturbaciones hasta tanto la titularidad de los derechos reales en controversia sean definidos por la autoridad judicial competente. Para el caso particular, hay que resaltar que se logró demostrar que al querellante Moisés Castro Pérez, la señora Emma Beltrán Neiva (hermana de los querellados) le realizó la entrega material del inmueble global, no solo una cuota parte. Por esta razón, queda plenamente demostrado que el querellante ostenta la calidad de poseedor material. Así mismo el actor aduce que pudieron existir una serie de actos arbitrarios que pueden considerarse perturbatorios, entre estos colocar i) *un amarre a la puerta de entrada*, y ii) se han presentado situaciones de hecho relacionadas con presuntas agresiones o insultos entre las partes, iii) así como *ingresos arbitrarios* de personas a la finca “La Tagua”. Aun así, no se logró individualizar cuál de todos los querellados fue quien pudo haber cometido el acto(s).

También se resalta que practicadas las pruebas se logró demostrar que el señor Julio Beltrán Neiva ya vivía en la finca “La Tagua” al momento de que al querellante le hicieran entrega del inmueble. Por esa razón él no puede ser declarado perturbador ni ordenarse que restituya el inmueble. En lugar de ello a las partes se les conminará para que de ahora en adelante se abstengan de realizar cualquier acto o vía de hecho que pueda considerarse perturbatorio mientras la justicia ordinaria decide el asunto. Por lo tanto, quien desacate la presente orden de policía podrá ser sancionado con la imposición de las medidas correctivas consagradas en el No 1 del párrafo del art. 77 de la Ley



1801 de 2016, así como las contenidas en el art. 27 *comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad*, sin perjuicio de solicitar investigación penal por el delito de fraude a resolución administrativa de conformidad con el parágrafo del art. 150 y al art. 224 de la Ley 1801 de 2016.

Por todo lo anterior, hay mérito para declarar perturbadores en los términos del art. 77 de la Ley 1801 de 2016, a los querellados Estella, Evelio, Jesús y Jesus Beltrán Neiva, aun así, a Julio Beltrán Neiva no se ordenará que restituya el inmueble en razón a que él propiamente nunca le hizo entrega del inmueble al querellado, además de que ya vivía desde tiempo atrás en la finca "La Tagua".

Aun, así como quiera que se logró demostrar que el querellante ostenta la calidad de poseedor material en razón a la entrega material que le fue realizada por una hermana de los querellados, se amparará la posesión y se decretará el Statu Quo mientras el juez de instancia resuelve de fondo el proceso de resolución de contrato que en este momento cursa en el juzgado de San Antonio Del Tequendama.

En mérito de lo expuesto, el inspector municipal de San Antonio del Tequendama en ejercicio de sus facultades legales como autoridad de policía y por ministerio de la ley ordena;

PRIMERO: DECLARAR perturbador(es) a la posesión a los señores Estella Beltrán Neiva C.C. No 35374396, Evelio Beltrán Neiva C.C. No 17185810, Jesús Beltrán Neiva C.C. No 4129683, a excepción de Julio Beltrán Neiva C.C. No 368764. A este último no se le ordenará restituir la parte del inmueble en la que actualmente vive, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión de policía.

SEGUNDO: AMPARAR la posesión al señor Moisés Castro Pérez, identificado con la C.C. No 194339. Para ello, a los querellados se les advierte que a futuro deberán abstenerse de realizar cualquier acto que pueda considerarse una vía de hecho o como constitutivo de perturbación a la posesión de la finca "La Tagua".

TERCERO: Exhortar a las partes -incluido el querellante- sobre la obligación de acatar los deberes de convivencia, esto es respetarse en su vida, honra y bienes, así como de abstenerse de realizar cualquier acto que pueda poner en peligro sus integridades físicas o psíquicas entre sí. De lo contrario se impondrán las medidas correctivas ya referidas sin perjuicio de la responsabilidad penal por el delito de fraude a resolución administrativa.

CUARTO: Decretar el statu quo dentro del presente asunto, mientras el Juzgado Promiscuo de San Antonio Del Tequendama decide de fondo el proceso de resolución de contrato celebrado.

La presente decisión queda notificada en ESTRADOS y contra ella proceden los recursos de reposición y en subsidio el de apelación ante el superior jerárquico. Para efectos de su interposición se concede el uso de la palabra primeramente al querellante Moisés Castro Pérez quien manifiesta: No interpongo ningún recurso

Luego la apoderada de parte querellada manifiesta igualmente No interponer ningún recurso

No siendo otro el objeto de la presente audiencia se da por terminada siendo las 04: 32 pm.

República de Colombia – Departamento de Cundinamarca

Alcaldía Municipal de San Antonio del Tequendama

Carrera. 5 # 4 -16 Código Postal 252620

Tel: (1)8450226 - Fax: (1)8450055 – www.sanantoniodeltequendama-cundinamarca.gov.co




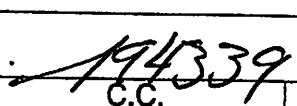
San Antonio del
Tequendama

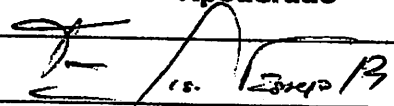


17
100

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


CAMILO AUGUSTO TORRES ALDANA
Inspector Municipal de Policía

Parte querellante	C.C.	
		
Apoderado	C.C.	T.P.

Parte querellada	C.C.	
	C.C.	T.P.
Apoderado	C.C.	T.P.
	51 836 054	45.484

República de Colombia – Departamento de Cundinamarca
Alcaldía Municipal de San Antonio del Tequendama
Carrera. 5 # 4 -16 Código Postal 252620

Tel: (1)8450226 - Fax: (1)8450055 – www.sanantoniodeltequendama-cundinamarca.gov.co
P16-PR64 VERSIÓN 1 / 04-03-2016



**Resolución 07 de 2019
(19 de diciembre)**

Mediante la cual se decide un comportamiento contrario a la posesión y mera tenencia de bien inmueble

Reanudación Audiencia Pública

Nº proceso	P.V.A. 2019-098
Referencia	Proceso verbal abreviado por comportamientos contrarios a la posesión o mera tenencia art. 77 Ley 1801 de 2016
Querellante	Moisés Castro Pérez
Querellados	Estella, Evelio, Jesús y Julio Beltrán Neiva

En la inspección municipal de San Antonio del Tequendama, el día jueves diecinueve (19) de diciembre de 2019, siendo las 04: 04 pm, de conformidad con el art. 223 de la Ley 1801 de 2016, el inspector de policía municipal REANUDA audiencia pública P.V.A. N° 201-98 por comportamientos contrarios a la posesión o mera tenencia, emitiendo la respectiva decisión de policía. (Queda en audio el registro de las partes)

Antecedentes

La audiencia se aperturó el día martes diez (10) de diciembre, día en que las partes expusieron sus argumentos, se declaró fracasada la conciliación, se decretaron y practicaron las pruebas (interrogatorio a las partes).

Seguidamente expusieron sus alegatos de conclusión.

Estando presentes las partes, en este estado se reanuda la audiencia pública en la que se dictará la respectiva decisión de policía.

Problema Jurídico

Será determinar si dentro del presente asunto el querellante logró demostrar que ostenta la calidad de poseedor material del inmueble "La Tagua", así como si logró acreditar la realización de actos perturbatorios por parte de los querellados, presupuestos necesarios para amparar mediante una acción policiva la posesión de conformidad con el parágrafo del art. 77 de la Ley 1801 de 2016.

Consideraciones, Análisis Normativo y Probatorio

Se hace necesario aclarar que en la querella instaurada por el actor no se precisa de manera adecuada cuál de las medidas correctivas consagradas en el parágrafo del art. 77 de la Ley 1801 de



2016 es la que pretende, es decir si la *Restitución y protección de bienes inmuebles*, o si es la *Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble* etc. En lugar de esto solo indica "me amparen la posesión que he mantenido desde el día 25 de abril de 2018".

Ahora, para establecer el presunto comportamiento contrario debemos remitirnos al art. 77 de la Ley 1801 de 2016, que respecto de los comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia establece:

Art. 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES. Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

1. *Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.*
2. *Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.*
3. *Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.*
4. *Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.*
5. *Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.*

(...)

En cuanto a la medida correctiva a imponer a quien realice alguno de los comportamientos anteriormente descritos, el parágrafo del referido artículo establece en su orden como medidas correctivas las siguientes:

Numeral 1	Restitución y protección de bienes inmuebles.
Numeral 2	Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble.
Numeral 3	Multa General tipo 3
Numeral 4	Multa General tipo 3; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.
Numeral 5	Restitución y protección de bienes inmuebles.



Seguidamente el art. 79 enumera quienes están legitimados para solicitar ante las autoridades de policía el referido amparo:

Art. 79. EJERCICIO DE LAS ACCIONES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. *Para el ejercicio de la acción de Policía en el caso de la perturbación de los derechos de que trata este título, las siguientes personas, podrán instaurar querrela ante el inspector de Policía, mediante el procedimiento único estipulado en este Código:*

1. *El titular de la posesión o la mera tenencia de los inmuebles particulares o de las servidumbres.*
2. *Las entidades de derecho público.*
3. *Los apoderados o representantes legales de los antes mencionados*

Ahora para poder decidir el presente asunto, vale la pena recordar los presupuestos de éxito de la pretensión de amparo a la posesión.

- a) *Que la querrela sea presentada en tiempo (Parágrafo. Art. 80. Hasta cuatro meses después del acto perturbatorio)*
- b) *Que el querellante ha de ser tenedor y/o poseedor material del bien inmueble. (Art. 79)*
- c) *La existencia de unos actos o hechos perturbatorios que impiden el goce pleno de la cosa al querellante. Estos hechos deben ser arbitrarios, aquellos no soportados en el ordenamiento jurídico de manera alguna, bien en virtud de un derecho o en orden de autoridad competente, sino que son producto del actuar que no consulta el respeto de las vías legales. (Art. 77)*
- d) *La relación causal existente entre estos y el querellado. (Parágrafo. Art. 77)*

De La Posesión

El primer requisito se verifica por cuanto el último hecho según se argumenta en la querrela sucedió el día 26/05/2019 y la querrela fue radicada el día 11/06/2019.

En cuanto al segundo presupuesto, esto es que el querellante sea el titular de la posesión material, se debe precisar qué se debe entender por posesión. Para ello el art. 762 del código civil la define así:

Artículo 762. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo



La anterior definición contiene dos (02) elementos fundamentales que componen el acto posesorio. Estos son el *animus* y el *corpus*.¹ El primero de ellos de índole subjetivo consistente en que el *poseedor se comporta y se siente como dueño del bien que posee*, desconociendo a cualquier otra persona como titular o propietario de la cosa, presupuesto que lo diferencia del simple tenedor; el segundo elemento, el *corpus* constituido por aquellos *actos materiales y externos ejecutados permanentemente sobre el bien*, es decir el apoderamiento o relación física o material del poseedor sobre la cosa poseída.

Adicionalmente, los actos que configuran el *corpus* deben ser de carácter público, esto es que su ejecución se realice a la vista de todos y no clandestinamente de manera que las demás personas lo reconozcan como titular del bien sobre cualquier otra persona; pacíficos, es decir que los actos posesorios no se ejerzan mediante violencia o error; así como ininterrumpidos en el tiempo. Para determinar si el actor acreditó dichos requisitos se analizarán en conjunto las pruebas practicadas.

Análisis de los Argumentos e Interrogatorio A Las Partes

Parte querellante

Moisés Castro. De los argumentos del querellante y del interrogatorio practicado se puede deducir que ingresó a vivir en el inmueble “La Tagua” en el año 2018 mediante entrega material que le hiciera la señora María Emma Beltrán Neiva como consecuencia de una promesa de venta que realizaron. Manifiesta que antes visitaba la finca los fines de semana “pero que ahora ya está de ciento” también reconoció que el señor Julio Beltrán Neiva ya vivía en el inmueble al momento de que le hicieran entrega material. Aseguró que ha realizado algunos actos de explotación económica como “*algunas siembras*” y algunos arreglos tales como “*adecuar la entrada de abajo*”.

De los presuntos hechos perturbatorios puntualmente refiere que en algún momento le impidieron el normal ingreso al inmueble “*colocando un amarre a la puerta de la entrada, con una varilla de alto calibre*” y que han ingresado arbitrariamente al predio con varias personas, con machete y que en algunos casos “*han colocado letreros en este terreno no se vende etc*”. También que “*han ido han llegado allá a decir cosas a estorbar o cobrar de mala manera*”.(...)

Parte querellada

María Elisa Espejo Burgos. Apoderada de los querellados manifestó que evidentemente el querellante y su hermano compraron la totalidad del inmueble a los 10 hermanos entre ellos cuatro (04) de los querellados, pero que no pagó la totalidad del precio. Por esa razón aduce que el querellante como parte compradora incumplió la promesa de venta. Se aclara que estas circunstancias son indiferentes dentro del proceso policivo en razón a que en este tipo de procesos se deben acreditar los (04) presupuestos referidos anteriormente. Por otro lado, acepta que al querellante le hicieron entrega de la posesión material del inmueble La Tagua excepto la cuota

¹ Sentencia SC13099-2017 Radicación n° 11001-31-03-027-2007-00109-01 C.S.J



14
105

parte del señor Julio Beltrán Neiva quien ya vivía en el inmueble. Manifiesta que don Julio es quien se siente agredido.

Interrogatorio a Jesús Antonio Beltrán: Manifiesta entre otras cosas no saber en qué año su hermana le hizo entrega material del bien al querellante. Igualmente reconoce que su hermano Julio Beltrán Neiva ya vivía en el inmueble desde hace mucho tiempo. De los supuestos hechos perturbatorios entre ellos *colocar un amarre en la puerta* argumenta que se hizo para proteger que el querellante entre con personas extrañas al inmueble ya que todavía no es el dueño. Reconoce que existe en este momento un proceso de resolución de contrato donde actúan como demandantes los querellados y como demandado el querellante.

Evelio Beltrán Neiva: Manifiesta que el querellado ingresó a vivir en abril de 2018 como consecuencia de la entrega que le realizare su hermana Emma, pero que ellos no lo hicieron. Coincide en que su hermano Julio Beltrán Neiva ya vivía en el inmueble *“casi toda su vida”* y que en este momento existe un proceso judicial en curso en el juzgado Promiscuo de San Antonio del Tequendama. De los supuestos hechos perturbatorios aduce que fue el querellante y su hermano *“quienes le pusieron una cadena a un portón”*.

Julio Beltrán Neiva: Manifiesta igualmente que el querellante vive desde el año 2018 en el inmueble, y que su hermana fue quien hizo el negocio. Reconoce vivir en la finca *“La Tagua”* desde hace mucho tiempo. De los supuestos hechos perturbatorios manifiesta que son mentiras y que *“nunca ha tratado mal al señor Moisés Castro”*.

Estella Beltrán Neiva: Manifiesta que nunca le ha entregado llaves al señor Moisés Castro ni al señor Pedro y que no sabe desde qué momento vive el querellante en el inmueble *“porque ya no baja”*. Al igual que sus hermanos coincide en que *Julio Beltrán Neiva* ya vivía en la finca *“La Tagua”*. De los presuntos hechos perturbatorios manifiesta no tener conocimiento *“porque la reja ya tenía un candado”*. Arguye que ingresó con un perito para que realizara el avalúo de la finca...

Análisis de las pruebas documentales

Parte querellante

- ✓ Fotocopia de promesa de compraventa del 25/04/2018. Este documento hace constar que entre las partes efectivamente se realizó una promesa de venta del inmueble. Se reitera que en los procesos policivos no se debe analizar si existen o no títulos justos o precarios, sino que, lo que se debe acreditar es si el querellante tiene la calidad de poseedor material del bien pretendido así como el nexos causal existente entre los actos perturbatorios y el querellado.
- ✓ Recibos de caja, cheque de gerencia, recibos de pago servicios públicos. Si bien es cierto estos documentos pueden demostrar que el actor realizó algunos pagos, no necesariamente logran demostrar los actos posesorios sobre el inmueble.

República de Colombia – Departamento de Cundinamarca
Alcaldía Municipal de San Antonio del Tequendama
Carrera. 5 # 4 -16 Código Postal 252620

Tel: (1)8450226 - Fax: (1)8450055 – www.sanantoniodeltequendama-cundinamarca.gov.co
P16-PR64 VERSIÓN 1 / 04-03-2016



Parte querellada

- ✓ Copia del auto admisorio de la Dda de resolución del contrato
- ✓ Copia de la solicitud de inscripción de la demanda en el certificado de tradición.
- ✓ Copia de diligencia de notificación personal de la Dda de resolución de contrato.

Al igual que con los documentos allegados por el querellante, se reitera que en los procesos policivos no se debe discutir si alguna de las partes ostenta la calidad de propietario o si existen o existieron compromisos contractuales entre las partes. Por lo anterior, los documentos referidos anteriormente por ambas partes no pueden considerarse pruebas conducentes, pertinentes o útiles.

Del amparo a la posesión y el statu quo

El art. 80 de la Ley 1801 de 2016 consagra los efectos, carácter y caducidad del amparo policivo:

ARTÍCULO 80. CARÁCTER, EFECTO Y CADUCIDAD DEL AMPARO A LA POSESIÓN, MERA TENENCIA Y SERVIDUMBRE. *El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.*

De su lectura se puede concluir que el amparo policivo constituye una herramienta que busca amparar o proteger de manera provisional situaciones de hecho que puedan configurar perturbaciones hasta tanto la titularidad de los derechos reales en controversia sean definidos por la autoridad judicial competente. Para el caso particular, hay que resaltar que se logró demostrar que al querellante Moisés Castro Pérez, la señora Emma Beltrán Neiva (hermana de los querellados) le realizó la entrega material del inmueble global, no solo una cuota parte. Por esta razón, queda plenamente demostrado que el querellante ostenta la calidad de poseedor material. Así mismo el actor aduce que pudieron existir una serie de actos arbitrarios que pueden considerarse perturbatorios, entre estos colocar i) *un amarre a la puerta de entrada*, y ii) se han presentado situaciones de hecho relacionadas con presuntas agresiones o insultos entre las partes, iii) así como *ingresos arbitrarios* de personas a la finca “La Tagua”. Aun así, no se logró individualizar cuál de todos los querellados fue quien pudo haber cometido el acto(s).

También se resalta que practicadas las pruebas se logró demostrar que el señor Julio Beltrán Neiva ya vivía en la finca “La Tagua” al momento de que al querellante le hicieran entrega del inmueble. Por esa razón él no puede ser declarado perturbador ni ordenarse que restituya el inmueble. En lugar de ello a las partes se les conminará para que de ahora en adelante se abstengan de realizar cualquier acto o vía de hecho que pueda considerarse perturbatorio mientras la justicia ordinaria decide el asunto. Por lo tanto, quien desacate la presente orden de policía podrá ser sancionado con la imposición de las medidas correctivas consagradas en el No 1 del parágrafo del art. 77 de la Ley



16
107

1801 de 2016, así como las contenidas en el art. 27 *comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad*, sin perjuicio de solicitar investigación penal por el delito de fraude a resolución administrativa de conformidad con el parágrafo del art. 150 y al art. 224 de la Ley 1801 de 2016.

Por todo lo anterior, hay mérito para declarar perturbadores en los términos del art. 77 de la Ley 1801 de 2016, a los querellados Estella, Evelio, Jesús y Jesus Beltrán Neiva, aun así, a Julio Beltrán Neiva no se ordenará que restituya el inmueble en razón a que él propiamente nunca le hizo entrega del inmueble al querellado, además de que ya vivía desde tiempo atrás en la finca "La Tagua".

Aun, así como quiera que se logró demostrar que el querellante ostenta la calidad de poseedor material en razón a la entrega material que le fue realizada por una hermana de los querellados, se amparará la posesión y se decretará el Statu Quo mientras el juez de instancia resuelve de fondo el proceso de resolución de contrato que en este momento cursa en el juzgado de San Antonio Del Tequendama.

En mérito de lo expuesto, el inspector municipal de San Antonio del Tequendama en ejercicio de sus facultades legales como autoridad de policía y por ministerio de la ley ordena;

PRIMERO: DECLARAR perturbador(es) a la posesión a los señores Estella Beltrán Neiva C.C. No 35374396, Evelio Beltrán Neiva C.C. No 17185810, Jesús Beltrán Neiva C.C. No 4129683, a excepción de Julio Beltrán Neiva C.C. No 368764. A este último no se le ordenará restituir la parte del inmueble en la que actualmente vive, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión de policía.

SEGUNDO: AMPARAR la posesión al señor Moisés Castro Pérez, identificado con la C.C. No 194339. Para ello, a los querellados se les advierte que a futuro deberán abstenerse de realizar cualquier acto que pueda considerarse una vía de hecho o como constitutivo de perturbación a la posesión de la finca "La Tagua".

TERCERO: Exhortar a las partes -incluido el querellante- sobre la obligación de acatar los deberes de convivencia, esto es respetarse en su vida, honra y bienes, así como de abstenerse de realizar cualquier acto que pueda poner en peligro sus integridades físicas o psíquicas entre sí. De lo contrario se impondrán las medidas correctivas ya referidas sin perjuicio de la responsabilidad penal por el delito de fraude a resolución administrativa.

CUARTO: Decretar el *statu quo* dentro del presente asunto, mientras el Juzgado Promiscuo de San Antonio Del Tequendama decide de fondo el proceso de resolución de contrato celebrado.

La presente decisión queda notificada en ESTRADOS y contra ella proceden los recursos de reposición y en subsidio el de apelación ante el superior jerárquico. Para efectos de su interposición se concede el uso de la palabra primeramente al querellante Moisés Castro Pérez quien manifiesta: No interpongo ningún recurso

Luego la apoderada de parte querellada manifiesta igualmente No interponer ningún recurso

No siendo otro el objeto de la presente audiencia se da por terminada siendo las 04; 32 pm.

República de Colombia – Departamento de Cundinamarca

Alcaldía Municipal de San Antonio del Tequendama

Carrera. 5 # 4 -16 Código Postal 252620

Tel: (1)8450226 - Fax: (1)8450055 – www.sanantoniodeltequendama-cundinamarca.gov.co




San Antonio del
Tequendama

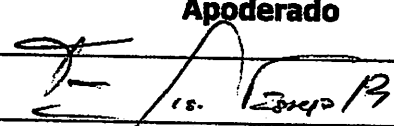


17
108

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


CAMILO AUGUSTO TORRES ALDANA
Inspector Municipal de Policía

Parte querellante	C.C.	
		
Apoderado	C.C. 194339	T.P.

Parte querellada	C.C.	
	C.C.	T.P.
Apoderado	C.C.	T.P.
	51 86 057	45.484

República de Colombia – Departamento de Cundinamarca
Alcaldía Municipal de San Antonio del Tequendama
Carrera. 5 # 4 -16 Código Postal 252620

Tel: (1)8450226 - Fax: (1)8450055 – www.sanantoniodeltequendama-cundinamarca.gov.co

P16-PR64 VERSIÓN 1 / 04-03-2016

SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

Señor;

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

E.S.D.

REF: Proceso 2019-00203

Demandantes: ESTELLA BELTRAN NEIVA, EVELIO BELTRAN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA y JULIO BELTRAN NEIVA.

Demandados: MOISES CASTRO PERÉZ y PEDRO CASTRO PERÉZ

Los suscritos MOISES CASTRO PERÉZ y PEDRO CASTRO PERÉZ, en nuestra calidad de demandados dentro del referido, dando cumplimiento a lo ordenado por su despacho dentro del auto Admisorio de la demanda, allegamos la consignación por el valor materia del contrato.

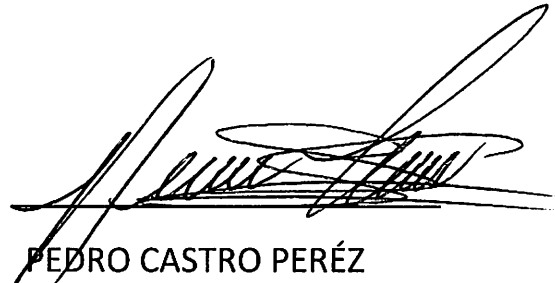
Lo anterior, para los fines pertinentes.

Cordialmente;



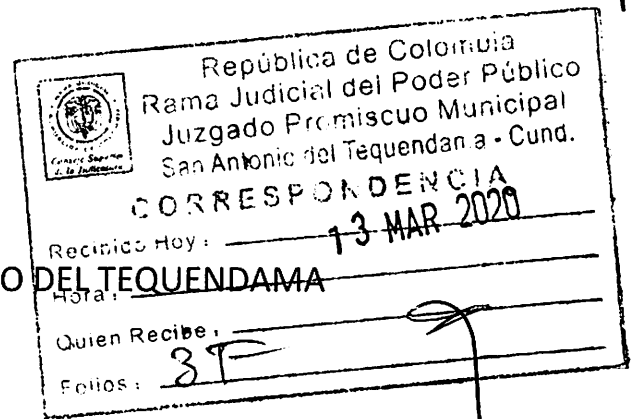
MOISES CASTRO PERÉZ

CC No 194339



PEDRO CASTRO PERÉZ

CC No 80263976



Bancaoía

PAGUESE UNICAMENTE
AL PRIMER BENEFICIARIO

Cheque No.

13494

59

CHEQUE DE GERENCIA

Año
2020

Mes
03

Día
13

TRESCUATRONUEVEQUATRO

\$ 92,000,000.00

Páguese a: BANCO AGRARIO 800.037.800-8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La suma de: NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS CON 00/100 M/CTE

~~Bancaoía~~ 92.000.000.00

MESITAS
Calle 10 No 509 - Mesitas
No. CTA. 21200000772

Darío Pena Rivera
Firma

Bancaoía

611 1:0000000591: 21200000772 13494

05/2017 - Pagado al Impuesto de Timbre

Impreso por: w/c/cadeng 100305975



Banco Agrario de Colombia

CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES

DEPÓSITOS JUDICIALES

☒

GIRO JUDICIAL

111

FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO MES DÍA 2012 01 13			CÓDIGO 133124		OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA NOMBRE OFICINA El Colegio		NÚMERO DE OPERACIÓN 241807727		NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 256452042004							
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE Juzgado 1o. de la ciudad de Iquandama					NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 25645408900120190020300											
DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> T.I. 2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUIP					NÚMERO 35374396		PRIMER APELLIDO Beltrán		SEGUNDO APELLIDO Reina		NOMBRES Estela					
DE ADJ.: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> T.I. 2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUIP					NÚMERO 4129683		PRIMER APELLIDO Beltrán		SEGUNDO APELLIDO Reina		NOMBRES Santos Antonio					
CONCEPTO <input checked="" type="checkbox"/> 1. DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="checkbox"/> 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="checkbox"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) <input type="checkbox"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="checkbox"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="checkbox"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="checkbox"/> 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS																
DESCRIPCIÓN: Proceso de resolución de contrato																
* CTA. AHORROS (DILIGENCIAR ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)																
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE Maibeli Fajardo Linares					C.C. O NIT No. 194339		TELÉFONO 315834079									
ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO																
FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 92.000.000																
<input type="radio"/> EFECTIVO <input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input checked="" type="radio"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE 13494 <input type="radio"/> NOTA DÉBITO <input type="radio"/> AHORRO <input type="radio"/> CORRIENTE No. CUENTA 21200000772																
COMISIONES (2) \$																
<input type="radio"/> EFECTIVO <input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input type="radio"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE <input type="radio"/> NOTA DÉBITO <input type="radio"/> AHORRO <input type="radio"/> CORRIENTE No. CUENTA																
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 92.000.000					NOMBRE DEL SOLICITANTE M. Reina Estela											
C.C.No. 80263926																

Operador: 0124-90010000
 Terminal: 0012400000000000
 Transacción: CARGOS ELECTRICOS
 Nombre: CASTAÑO FERRER PEDRO

Operador: 0124-90010000
 Terminal: 0012400000000000
 Transacción: CARGOS ELECTRICOS
 Nombre: CASTAÑO FERRER PEDRO

- COPIA CONSIGNANTE -

OFIXPRES INT. 000.000.000

INSTRUCCIONES Y CONDICIONES DEL SERVICIO

Dependiendo del servicio, Giro Judicial o Depósito marque con x la casilla respectiva.

El diligenciamiento de este formulario es responsabilidad del usuario. El Banco Agrario de Colombia no se hace responsable por errores e inconsistencias consignadas en el mismo.

Esta solicitud representa sólo una constancia de consignación, el título lo emitirá El Banco Agrario de Colombia a favor del juzgado, con los datos diligenciados por el solicitante.

El título será generado una vez se reciba conformidad de los cheques en caso de que la consignación se efectúe con éstos.

Cuando el giro judicial genere costos por servicios de transporte de numerario y servicio de seguridad externa, estos costos serán asumidos en su totalidad por el consignante.

Los depósitos judiciales deben ir dirigidos únicamente a favor de despachos de la rama judicial.

IMPORTANTE

*Se diligenciará la casilla CUENTA DE AHORROS únicamente para consignaciones de CUOTAS ALIMENTARIAS.

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

E.S.D.

Ref: PROCESO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE ESTELLA BELTRAN NEIA Y OTROS CONTRA MOISES CASTRO PEREZ

No. 2019-203.

LUIS ALFREDO RIAÑO CELIS, mayor de edad, abogado en ejercicio, por medio del presente escrito, me permito allegar a su Despacho, los poderes debidamente autenticados por la parte demandante, en el proceso de la referencia, lo mismo que extendido por la abogada que fungía como apoderada de los aquí demandantes.

Del Señor Juez,

Atentamente,



LUIS ALFREDO RIAÑO CELIS

C.C No 3.151.415

T.P No 155.070

República de Colombia	
Rama Judicial del Poder Público	
Juzgado Promiscuo Municipal	
San Antonio del Tequendama - Cund.	
CORRESPONDENCIA	
Recibido Hoy :	02 JUL 2020
Hora :	
Quien Recibe :	Luis Cardozo
Folios :	4