

JOSELITO BAUTISTA ACOSTA
ABOGADO

Doctora

MARIA FERNANDA GOMEZ ALAVA

JUEZA PROMISCUO MUNICIPAL DE VILLAGOMEZ

E.S.D

REF: Proceso No. 2018-0005

Naturaleza: PERTENENCIA URBANA

Demandante: ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ

Demandados: LUCILA NIETO DE BUSTOS

Asunto: Contestación demanda

OLGA LUCIA HERNANDEZ BERMUDEZ identificada con la cédula de ciudadanía No. 40'023.083 de Tunja abogada en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 108.452 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en la Carrera 13 No. 32 - 51 Oficina 805 Torre III Edificio Baviera de Bogotá celular 3112378546 Email- olgahb2@gmail.com, y **JOSELITO BAUTISTA ACOSTA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9'655.835 de Yopal, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 95.903 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en la Carrera 13 No. 32 - 51 Oficina 805 Torre III Edificio Baviera de Bogotá celular 3184095667 Email- joselitobautistaa@yahoo.com; actuando en condición de apoderados especiales de los señores VALENTIN BUSTOS NIETO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'089.954 de Bogotá, con domicilio en la carrera 3 No. 4-28 de Villagómez, E- mail marcofidelbustosnieto070@gmail.com, MARCO FIDEL BUSTOS NIETO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.118.997 de Villagómez, con domicilio en la carrera 3 No. 4-28 de Villagómez, E- mail marcofidelbustosnieto070@gmail.com y LUIS ENRIQUE BUSTOS NIETO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 342.314 de Villagómez, con domicilio en la carrera 3 No. 4-28 de Villagómez, E- mail marcofidelbustosnieto070@gmail.com; quienes en su calidad de herederos de los causantes señores: JUAN JOSE BUSTOS SEGURA identificado con la cédula de ciudadanía No.373.249 y LUCILA NIETO DE BUSTOS identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.890.401; en calidad herederos determinados los causantes LUCILA NIETO DE BUSTOS, que en vida se identificó con la cédula 20.890.401 de San Cayetano, quien falleció el 1 de septiembre de 2014 y JUAN JOSE BUSTOS SEGURA, conforme al poder que nos otorgaron y que obra en el proceso de la referencia. Con el presente escrito procedemos a contestar la demanda y a los hechos los contestamos en los siguientes términos:

II. EN CUANTO A LOS HECHOS Y FUNDAMENTOS DE OPOSICIÓN .

Al despacho con el debido respeto desde ya manifestamos que nos oponemos a las pretensiones y los hechos en la demanda y a las pruebas aportadas; en su defecto procedemos a contestar la demanda en su orden así:

Al hecho PRIMERO. NO ES CIERTO. que la demandante ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, haya comprado el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 170-17029 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pachó, como lo asevera la demandante en este hecho. Simplemente medio una promesa de compraventa del 8 de noviembre de 2002, la cual fue incumplida por la parte actora y que fue disuelto por mutuo disenso tacito por la hoy demandante, por no cancelar el precio y, por esa razón la compradora Ana Belen Duarte, le propuso a la vendedora Lucila Nieto de Bustos, que ella, seguía en en calidad de arrendataria, así fue pactado. Por esa razón la hoy demandante vive en calidad de arrendataria conforme lo confiesa con el oficio de fecha 5 de julio de 2008, por ella suscrito y obra en este proceso y que fue aportado con la contestación de la demanda inicial y por esa razón me revelo de aportarlo nuevamente, ante el hecho de la declaratoria de nulidad de lo actuado con sentencia del 5 de septiembre de 2019 proferida por el ad-quem, por esa circunstancias las pruebas arrimadas gozan de legalidad.

Al hecho SEGUNDO. NO ES CIERTO, la hoy demandante, no cumplió con las obligaciones del pago del precio, del bien inmueble y, menos aún concurrió a la Notaría Única de Paimé Cundinamarca, a la fecha y hora señalada, porque según los dichos de mis mandantes, para antes de esa fecha la hoy demandante les manifestó que no tenía el dinero para el pago del precio, negoció que fue disuelto por mutuo disenso tacito por la hoy demandante que ante esa situación ella, seguía como arrendataria del inmueble, según lo manifestó a mis representados, que fue la razón para no correr la escritura, situación que que situación que si bien, en la promesa se pacto, pero que no fue cancelado y la hoy demandante con oficio de fecha 5 de julio de 2008, reconoce a la señora Lucila Nieto de Bustos como su arrendadora del inmueble objeto de usucapion.

Al hecho TERCERO. NO ES CIERTO, ES FALSO, Tan es así que la demandante consiente que lo aseverado este hecho es totalmente falso, en sede de la corrección de la demanda, la accionante se retrató y desistió de su pretensión sobre el inmueble que ella denominó

(...)

RECEIVED
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
BOGOTÁ, D. C. - COLOMBIA
2008 JUL 10 10:54 AM
CALLE 100 No. 100-100
BOGOTÁ, D. C. - COLOMBIA

(...)"
Ante tal desistimiento desistió de su pretensión sobre el predio que indica este hecho; por razón me releva de hacer mayores comentarios.

AL HECHO CUARTO. ES FALSO. La demandante falta a la verdad; la tradición no medió porque la hoy demandante incumplió con el pago del precio pactado que indica la cláusula tercera del contrato de promesa de compra venta de fecha 8 de noviembre de 2002, y que fue disuelto por mutuo disenso tacito por la hoy demandante, por no cancelar el precio y, por esa razón la compradora Ana Belen Duarte, le propuso a la vendedora Lucila Nieto de Bustos, que ella, seguía en en calidad de arrendataria. Además la hoy demandante, reconoció a la propietaria Lucila Nieto de Busto como su arrendadora según contrato de arrendamiento de fecha 8 de febrero de 2007, situación que se prueba con el oficio de fecha 5 de julio de 2008 dirigido a la señora LUCILA NIETO DE BUSTOS, donde la hoy demandante reconoce que ella es arrendataria, y que inserto a continuación

Villagómez, 5 de julio de 2008

Señora
LUCILA NIETO VDA. DE BUSTOS
Carrera 3ª No 4 - 28
VILLAGOMEZ

Respetada señora Lucila:

Teniendo en cuenta que ha transcurrido más de un año desde el 8 de febrero de 2007 fecha en la cual celebramos un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en este Municipio distinguido en la nomenclatura urbana actual con el N° 4-05 de la carrera 2ª inmueble que he vendido ocupando desde el 8 de noviembre de 2002 y que respecto del contrato de arrendamiento no se ha acordado prórroga de conformidad con la cláusula pactada en el contrato, aunado a que con anterioridad celebramos entre las mismas partes un contrato de compraventa del cual usted posee similar copia a la que yo tengo, respecto del mismo inmueble y su precio pactado en la Cláusula Tercera se encuentra cancelado en su totalidad por tanto me permito manifestarle que por sustracción de materia he resuelto unilateralmente dar por terminado dicho contrato de arrendamiento a partir de la fecha.

Si tiene algún reparo que hacerme respecto de esta determinación o si existe alguna deuda pendiente por cualquier concepto, mucho le agradecería hacérmelo saber por escrito, de lo contrario se entendería tácitamente aceptada tal decisión quedando pendiente solamente la solemnidad de la tradición del inmueble en comento, es decir, elevar a Escritura Pública la promesa de contrato de compraventa para lo cual acordaremos Nueva fecha y hora.

Atentamente,


ANA BELEN DUARTE BERRANANDEZ
C.C. No. 20.512.382 de Bogotá

Carrera 2ª No 4 - 05 Villagómez

RECIBIDO PROSECUCCION MUNICIPAL
SECRETARIA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
BOGOTÁ, D. C. - COLOMBIA
2008 JUL 10 10:54 AM
CALLE 100 No. 100-100
BOGOTÁ, D. C. - COLOMBIA
EL SEGRETO

Como lo puede observar señor juez, del contenido del documento inserto, la abogada ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ hoy demandante, reconoció de manera frontal y categorica que ella, estaba en tenencia del inmueble ubicado carrera 2ª No. 4-05 de la nomenclatura urbana de Villa Gómez, que corresponde al inmueble de matricula inmobiliaria No. 170-17029 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pachó, por ser arrendataria del inmueble y reconoce como dueña a la señora LUCILA NIETO DE BUSTOS. Este escrito que ella, elaboró de manera ropositada, libre espontánea y consiente excenta de coacción y para imprimirle mayor credibilidad y contundencia al mismo, le hizo presentación personal ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Villagómez.

Lo que demuestra que no hay duda alguna que ella fue autora y redactora del oficio de fecha 5 de julio de 2008 diriguído a la señora LUCILA NIETO DE BUSTOS y que al darle traslado a la destinataria, es plena prueba y así debe ser calificada al momento de proferir la sentencia.

La señora LUCILA NIETO DE BUSTOS (QEPD), tan pronto recibió el oficio de fecha 5 de julio de 2008, suscrito por la abogada ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, le dio respuesta, a través del oficio fechado el 28 de agosto de 2008, con presentación personal ante el Juzgado, en la que le manifestó que ella como arrendadora del inmueble, ubicado carrera 2ª No. 4-05 de la nomenclatura urbana de Villa Gómez, que el contrato de arrendamiento no acepta que se terminara, porque se viene renovando por ministerio de ley, esto es, por las llamadas prorrogas automáticas y que los pagos de los canones estan cancelados por anticipado, con el producto de los dineros que dio la hoy demandante como arras del contrato de compraventa que fue fallido por incumplimiento del pago del precio de la venta que indica la clausula tercera del negocio juridico que obra al expediente a folio 8, que la hoy demandante en esa oportunidad, de manera unilateral decidió y le manifestó a la señora Lucila Nieto de Bustos que es dinero fuera imputado a los cánones de arrendamiento y que la señora Nieto de Bustos aceptó; para comprensión y claridad al particular, inserto a continuación la respuesta así:

JOSELITO BAUTISTA ACOSTA
ABOGADO

Villagómez, 28 Agosto de 2008

Doctora
ANA HELEN DUARTE HERNANDEZ
Carrera 2ª No. 4 - 05 Villagómez

Ref: Respuesta al oficio del 5 de julio de 2008, con presentación personal ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Villagómez el 5 de agosto de 2008 que denominó terminación del contrato de arrendamiento del inmueble de propiedad de Lucilla Nieto de Bustos ubicado en la carrera 2ª No. 4 - 05 de Villagómez.

Lucilla Nieto de Bustos, mayor de edad identificada como aparece al pie de firma, con el presente escrito le manifiesto que no acepto la terminación del contrato de arrendamiento entre nosotras suscrita, con base en lo siguiente:

El contrato de arrendamiento del inmueble de mi propiedad ubicado en la carrera 2ª No. 4 - 05 de Villagómez, suscrito entre nosotras, al que alude que desde el 8 de febrero de 2007, no se ha prorrogado por ministerio de la ley este contrato se ha venido prorrogando automáticamente, en aplicación del artículo 6 de la ley 820 de 2003 por esta razón Usted no puede darlo por terminado como erradamente lo manifiesta en su oficio de la referencia

En lo que concierne al precio del cañon de arrendamiento que usted debe cancelar, Usted lo tiene cancelado por adelantado.

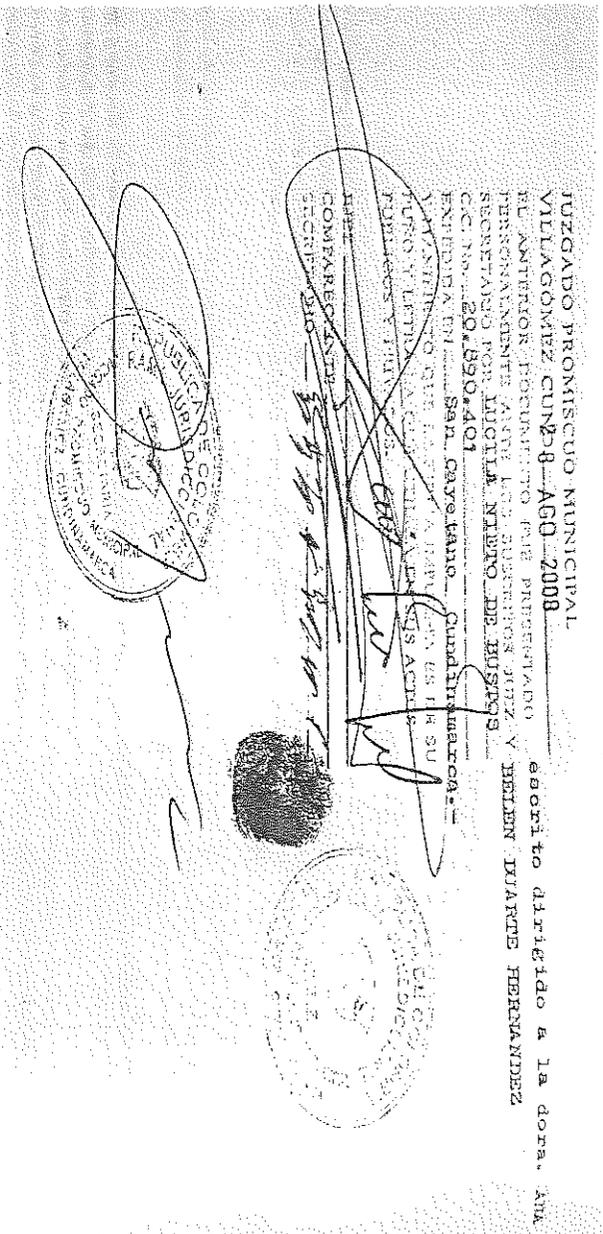
De otra parte le informo lo alusivo a la promesa de compraventa, sobre el particular le informo que Usted incumplió con el pago del precio en la forma como se ha pactado en la cláusula tercera del contrato ibídem, ello hizo que automáticamente hiciera efectiva la cláusula cuarta, que da cuenta sobre las arras retractatorias y las cuales las hice efectiva el día 10 de octubre de 2003, por que Usted no ha cancelado el precio, es decir, que se dio resolución tacita del contrato de promesa de compra venta de fecha 8 de noviembre de 2002 conforme a lo normado en el artículo 15346 del C.C. que jurídicamente se denota en el incumplimiento del pago del precio pactado, conocida como **EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS**.

Por ello, lo que Usted alude haber cancelado se ha venido imputando a cuotas de arrendamiento del inmueble de mi propiedad que Usted viene ocupando como arrendataria, por ello bajo ninguna óptica acepto que entre nosotras este vigente la promesa de compraventa del 8 de noviembre de 2002 como lo indique en líneas atrás, este se encuentra resuelto por ministerio de la ley

Por último le informo que en los próximos días la estoy requiriendo para que resolvamos de común acuerdo la promesa de compraventa del 8 de noviembre de 2002, entre nosotras suscritas.

Sin otro particular,

Lucilla Nieto de Bustos
LUCILLA NIETO DE BUSTOS
C.C. No 20.890.401 de San Cayetano.



El escrito que fue enviado por correo y que fue recido por la señora Ana Belen Duarte, que inserto a continuación.

**JOSELITO BAUTISTA ACOSTA
ABOGADO**

Formulario de inscripción de un instrumento público en el Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. El formulario contiene los siguientes datos:

- Oficina de Registro:** Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Calle 100 No. 100-100, Bogotá.
- Instrumento:** 170-17029
- Fecha:** 2005
- Valor Transporte:** \$ 5000
- Valor Seguro:** \$ 1000
- Valor Empujamiento:** \$ 1000
- Valor Total:** \$ 7000

Quiere decir, que la vendedora Lucila Nieto de Bustos, desde el 2 de febrero 1996 es la dueña como da cuenta la anotación 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 170-17029 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho y que la hoy demandante es un tenedora.

AL HECHO QUINTO. Es FALSO, afirman mis mandantes, que las reparaciones locativas que aduce la hoy demandante, fueron realizadas con cargo a los canones de arrendamiento, que la abogada Ana Belen Duarte, exigió a la arrendadora Lucila Nieto de Bustos, se le hiciera al inmueble porque este estaba deteriorandose y para que se conservara el inmueble, porque de lo contrario ella entregaba el inmueble.

Ahora bien frente a las supuestas pruebas que arrojó con el libelo, estas, NO cumplen con las exigencias que imponen los artículos 243 y siguientes del Código General del Proceso, para que se tenga como tales.

Desde ya maniestamos que nos oponemos a que se tenga como pruebas ni que les imprima valor probatorio por el despacho, por ser desconocidas las personas que intervinieron en la elaboración de la facturas, que de paso sea decir, no cumplen con los requisitos de la factura cambiaria, además no aparece quien fue el comprador, menos a donde se iban a utilizar y además estas datan para el año 2005, (folios 30 y 31 del expediente), fecha para la cual la hoy demandante con oficio del 5 de julio de 2008, reconoce que ella es arrendataria; respecto de los manuscritos obrantes a folios 32, 33, 36 y el siguiente sin foliar del expediente, son escritos perigrinos, que relacionan unos materiales, que no tiene fecha, no esta suscritos por quien los elaboró, es decir, no cumplen con las exigencias que impone el artículo 244 del CGP, por tal razón solicito al señor Juez, se impoga el rechazo de plano de las pruebas conforme a lo ordenado en el artículo 168 del CGP.

Luego esto actos no son constitutivos de prueba que haya realizado la demandante como actos de dueño; frente al pago conexiones de servicios públicos domiciliarios, estos no

prueban ser dueños del inmueble toda vez que cualquier tenedor puede solicitar la instalación de los mismos, dado que es un servicio público domiciliario esencial y al pago de los mismos, bajo esa condición se instala sin interesar que el predio donde se va instalar el servicio requiere que sea el propietario o dueño del inmueble para tener derecho al disfrute de éstos servicios públicos domiciliarios.

Como es de público y notorio conocimiento, que todo arrendatario, esta obligado a pagar el canon de arrendamiento, los servicios públicos domiciliarios y demás, conforme a lo normado en el artículo 9 de la Ley 820 de 2003; pues la hoy demandante como arrendataria estaba obligada al pago de los servicios públicos domiciliarios y hoy no puede venir a pretender que esos actos sea constitutivos de señorío y dueño.

Ahora bien frente al pago de los impuestos a partir del año 2012, en adelante, afirman mis mandantes, que la señora Lucila Nieto de Bustos, había acordado con la hoy demandante, que dado que ella era adulta mayor de 88 años, que se le imposibilitaba su desplazamiento, que del canon de arrendamiento pagara los impuestos, dado que el valor de los mismos era cubierto con holgura con cargo al canon de arrendamiento y que la hoy demandante lo asintió.

Finalmente sobre los planos que aportó la demandante que obran a folios 10 y 11 del expediente, no deben ser tenidos como prueba para la localización, identificación cabida y linderos del predio, por cuanto estos no cumplen con las exigencias que indica el artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, además el ingeniero que suscribió los planos no cumple con las exigencias que indica los incisos cuarto y siguientes del artículo 226 del C.G.P., que al leer los planos indica que los linderos fueron los indicados por la demandante ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, esto demuestra la inexperiencia y la falta de idoneidad y por la no acreditación de su experiencia sobre éstos temas, el simple hecho de tener un tarjeta que lo acredite como ingeniero, es insuficiente conforme a lo exigido por el artículo 226 ibidem.

AL HECHO SEXTO: Nos oponemos al valor del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 170-17029 objeto a usucapir en razón a que el valor del mismo no es de \$8.295.000,00, como lo asevera la demandante, toda vez que el mismo, no compadece con el valor comercial del mismo, porque ese valor es el catastral y, el Municipio hace más de 50 años que no hace los reavilúos del precio inmuebles, en la actualidad como es de público conocimiento que el valor comercial bajo juramento estimario según mis representados es \$80.000.000,00.

AL HECHO SEPTIMO: ES FALSO. La demandante, viene ocupando el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 170-17029 en calidad de arrendataria, esto es, que la

Que se condene en costas daños y perjuicios a la demandante.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO

Además de las razones indicadas en la contestación de cada uno de los hechos de la demanda, me permito alegar a favor de mi representada las siguientes excepciones de mérito, que a continuación, expongo así:

**A). FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, POR INEXISTENCIA
DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS LEGALES PARA INVOCAR LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

Esta excepción se fundamenta bajo las siguientes premisas.

Afirman mis mandantes que la abogada ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, hoy demandante, ingresó al inmueble de matrícula inmobiliaria No. 170-17029 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho, ubicado en la carrera 2 No. 4-5 de de Villa Gómez, en la calidad de arrendataria, a través de un contrato verbal a finales del año 2001.

La arrendataria abogada ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, le propuso a la arrendadora Lucila Nieto de Bustos, que le vendiera el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 170-17029 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho, ubicado en la carrera 2 No. 4-5 de de Villa Gómez, que ella tenía en arrendamiento. En efecto, el 8 de noviembre de 2002, suscribieron promesa de contrato de compraventa, que es el mismo que obra a folios 6 y 7 del expediente.

Afirman mis mandantes, que el contrato denominado promesa de contrato de compraventa, suscrito por la prometediente vendedora Lucila Nieto de Bustos y la prometediente compradora ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, fechado el 8 de noviembre de 2002, no se llevó a cabo porque la compradora no pudo cumplir con el pago del precio, antes esa situación la hoy demandante le manifestó que el negocio no se podía llevar a cabo, que debía resuelto, por mutuo disenso tacito por la hoy demandante. En su lugar la hoy demandante, seguía como arrendataria del inmueble, como se demuestra con el oficio de fecha 5 de julio de 2008.

Para demostrar que la abogada ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ seguía como arrendataria del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 170-17029 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho, ubicado en la carrera 2 No. 4-5 de de Villa Gómez, basta simplemente con leer y analizar contenido del oficio de fecha 5 de julio de 2008 dirigido a la señora LUCILA NIETO DE BUSTOS, donde reconoce que ella es arrendataria, y que inserto a continuación

Villagómez, 5 de julio de 2008

Señora
LUCILA NIETO VDA. DE BUSTOS
Carrera 3ª No. 4 - 38
VILLAGOMEZ

Respetada señora Lucila:

Teniendo en cuenta que ha transcurrido más de un año desde el 8 de febrero de 2007 fecha en la cual celebramos un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en este Municipio distinguido en la nomenclatura urbana actual con el No. 4-05 de la carrera 2ª, inmueble que he venido ocupando desde el 8 de noviembre de 2002 y que respecto del contrato de arrendamiento no se ha acordado prórroga de conformidad con la cláusula pactada en el contrato, amado a que con plenitud celebramos entre las mismas partes un contrato de compraventa del cual usted posee similar copia a la que yo tengo respecto del mismo inmueble y su precio pactado en la Cláusula Tercera se encuentra cancelado en su totalidad por tanto me permito manifestarle que por sustracción de materia he resuelto unilateralmente dar por terminado dicho contrato de arrendamiento a partir de la fecha.

Si tiene algún reparo que hacerme respecto de esta determinación o si existe alguna deuda pendiente por cualquier concepto mucho le agradecería hacerme lo saber por escrito de lo contrario se entendería plenamente aceptada tal decisión quedando pendiente solamente la solemnidad de la radicación del inmueble en comento, es decir, elevar a Registro Pública la promesa de contrato de compraventa para lo cual acordaremos Notaría, fecha y hora

Atentamente,

ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ
C.C. No. 20.511.238.2 de Bogotá
Carrera 2ª No. 4 - 05 Villagómez

MANEJO PROMOCIONES MUNICIPALES
CALLE 100 N.º 100-100 BOGOTÁ
TEL: 312 2333
NO. 312 2333
BOGOTÁ
EJECUTIVO

Como lo puede observar señora juez, del contenido del documento inserto, la abogada ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ hoy demandante, reconoció de manera frontal y categorica que ella, estaba en tenencia como arrendataria del inmueble ubicado carrera 2ª No. 4-05 de la nomenclatura urbana de Villa Gómez, que corresponde al inmueble de matrícula inmobiliaria No. 170-17029 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho, donde reconoce como dueña a la señora LUCILA NIETO DE BUSTOS. Este escrito que ella, elaboró de manera reposada, libre espontanea y conciente, excenta de coacción y para imprimirle mayor credibilidad y contundencia al mismo, le hizo presentación personal ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Villagómez.

Lo que demuestra que no hay duda alguna que ella fue autora y redactora del mismo y que al darle traslado a la destinataria señora LUCILA NIETO DE BUSTOS, es plena prueba y así debe ser calificada al momento de proferir la sentencia.

La arrendadora señora LUCILA NIETO DE BUSTOS (QEPD), tan pronto recibió el oficio de fecha 5 de julio de 2008, suscrito por la abogada ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, le dio respuesta, a través del oficio, fechado el 28 de agosto de 2008, con presentación personal ante el Juzgado, en la que le manifestó que ella como arrendadora en el contrato de arrendamiento no acepta que se termine, porque se viene renovando por ministerio de ley, esto es, por las llamadas prórogas automáticas y que los pagos de los canones estan cancelados por anticipado, con el producto de los dineros que dio la hoy demandante como arras del contrato de compraventa que fallido por incumplimiento del pago del precio de la venta que indica la cláusula tercera del negocio jurídico que obra al expediente a folio 8

JOSELITO BAUTISTA ACOSTA
ABOGADO

del expediente, que la hoy demandante esa oportunidad, de manera unilateral decidió y le manifestó a la señora Lucila Nieto de Bustos que es dinero fuera imputado a los cánones de arrendamiento y que la señora Nieto de Bustos aceptó para comprensión y claridad al particular, inserto a continuación la respuesta así:

Villagomez, 28 Agosto de 2008

Dsctora
ANA BELLEN DUARTE HERNANDEZ
Carrera 2ª No. 4 - 05 Villagomez

Ref: Respuesta al oficio del 5 de julio de 2.008, con presentación personal ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Villagomez el 5 de agosto de 2.008 que demandó terminación del contrato de arrendamiento del inmueble de propiedad de Lucila Nieto de Bustos ubicado en la carrera 2ª No. 4 ... 05 de Villagomez.

Lucila Nieto de Bustos, mayor de edad identificada como aparece al pie de firma, con el presente escrito le manifiesto que no acepto la terminación del contrato de arrendamiento entre nosotros suscrito, con base en lo siguiente:

El contrato de arrendamiento del inmueble de mi propiedad ubicado en la carrera 2ª No. 4 ... 05 de Villagomez, suscrito entre nosotros, al que alude que desde el 8 de febrero de 2007, no se ha prorrogado por ministerio de la ley este contrato se ha venido prorrogando automáticamente, en aplicación del artículo 6 de la ley 820 de 2003 por esta razón Usted no puede darlo por terminado como ardamiento lo manifiesta en su oficio de la referencia.

En lo que concierne al precio del canon de arrendamiento que usted debe cancelar, Usted lo tiene cancelado por adelantado.

De otra parte le informo lo alusivo a la promesa de compraventa, sobre el particular le informo que Usted incumplió con el pago del precio en la forma como se ha pactado en la cláusula tercera del contrato ibidem, ello hizo que automáticamente hiciera efectiva la cláusula cuarta, que da cuenta sobre las arras retractatorias y las cuales las hizo efectiva el día 10 de octubre de 2003, por que Usted no ha cancelado el precio, es decir, que se dio resolución tacita del contrato de promesa de compra venta de fecha 8 de noviembre de 2002 conforme a lo normado en el artículo 15346 del C.C. que jurídicamente se denota en el incumplimiento del pago del precio pactado, conocida como EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS.

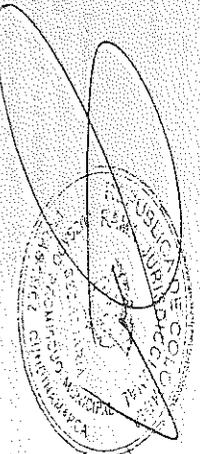
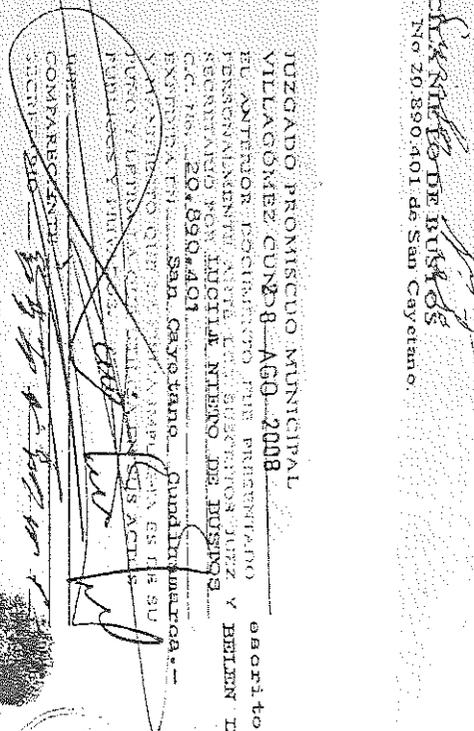
Por ello, lo que Usted alude haber cancelado se ha venido imputando a cánones de arrendamiento del inmueble de mi propiedad que Usted viene ocupando como arrendataria, por ello bajo ninguna óptica acepto que entre nosotros este vigente la promesa de compraventa del 8 de noviembre de 2002 como lo indique en líneas arriba, este se encuentra resuelto por ministerio de la ley.

Por último le informo que en los próximos días la estoy requiriendo para que resolvamos de común acuerdo la promesa de compraventa del 8 de noviembre de 2002, entre nosotros suscritas.

Sin otro particular.

Lucila Nieto de Bustos
Lucila Nieto de Bustos
C.C. No. 20.890.401 de San Cayetano.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
VILLAGÓMEZ CUND 8 AGO 2008
EL ANTERIOR DOCUMENTO FUE PRESENTADO EN OFICINA DE REGISTRO Y BELLEN DUARTE HERNANDEZ
PERSONALMENTE ANTE EL SEÑOR JUEZ PROMISCUO DE VILLAGÓMEZ
RECORRIDO POR LUCILA NIETO DE BUSTOS
C.C. No. 20.890.401
EXPEDIENTE EN EL SALA CAYETANO, CUNDIQUIMACRA.
SE ENTENDIÓ QUE LA SEÑORA NIETO DE BUSTOS
FUE LA PROPIETARIA DEL INMUEBLE Y QUE LA SEÑORA
NIETO DE BUSTOS FUE LA ARRENDATARIA.
COMPARACIONE
SECRETARÍA



El escrito que fue enviado por correo y que fue recido por la señora Ana Belen Duarte, que inserto a continuación.

Por consiguiente, en este proceso NO se dan los presupuestos para la prosperidad de ésta clase de acción pues NO se han acreditado por lo siguiente:

- La demandante ingresó al predio fue como tenedora arrendataria, reconociendo dominio ajeno sobre el inmueble a usucapir, por esa razón la permanencia prolongada en el tiempo no muda la mera tenencia en posesión como certteramente lo prevé el artículo 777 del Código Civil Colombiano.
- Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la tenencia, por esta condición no es susceptible de adquirirse por prescripción.
- Que la demandante no tiene legitimación en la causa para solicitar la declaración de pertenencia, por ser tenedora del bien, bajo la modalidad de arrendataria, como lo confiesa con el oficio de fecha 5 de julio de 2008 dirigido a la señora LUCILA NIETO DE BUSTOS.
- Que la demandante ha ejercido es la tenencia sin el ánimo de señora y dueña, conforme al contenido del oficio de fecha 5 de julio de 2008 dirigido a la señora LUCILA NIETO DE BUSTOS donde la reconoce como su arrendadora, es decir no cumple con el corpus por el hecho que la abogada ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, frente al elemento material y objetivo no esta constituido a su favor por cuanto no puede disponer materialmente del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 170-17029, que tiene como tenedora es decir, su mantenimiento dentro de la órbita de manejo y disposición no es suya ya que su dominio es de la arrendadora hoy de sus herederos. Menos la aquí demandante tiene aún el *animus*, o elemento intencional y subjetivo que hace referencia al aspecto psicológico de reputarse a si mismo dueño, porque con el oficio de fecha 5 de julio de 2008 dirigido a la señora LUCILA NIETO DE BUSTOS, reconoce el dominio ajeno, de tal suerte que lo ha exteriorizado y, a los demás tienen la creencia que es ella es arrendataria del inmueble objeto a usucapir, pues sus vecinos, reconocen como dueña del bien inmueble objeto del proceso a la señora LUCILA NIETO DE BUSTOS (QEPD)

Por las anteriores razones expuestas, tiene vocación de prosperidad esta excepción y así debe ser declarada como en Justicia y derecho corresponde.

B. INEXISTENCIA DEL BIEN POR FALTA DE IDENTIFICACIÓN

Como lo puede observar señora juez, la demandante, no tiene claridad sobre la identificación del inmueble que pretende por esta vía usucapir partiendo de lo siguiente:

La demandante, no identifica plenamente al predio a usucapir, por cuanto, ha indicado en su demanda incial que el inmueble de matrícula inmobiliaria 170-17029, es de mayor extensión, dentro del cual hace parte el lote contiguo. Luego en escrito de corrección a la demanda manifiesta que desiste de la pretensión del lote contiguo, lo que genera una ambigüedad, sobre la identificación de inmueble.

Además tengase encuentra que los susuestos planos que aportó la demandante, para identificar el inmueble no son plenas pruebas para identificarlo, por cuanto en las pretensiones de la demanda inicial eran unas que tenían como soporte los planos, planos, que no se sabe donde saco esa mediadas y alidderaciones que no corresponde a la realidad material, como se demostrará en la diligencia de la inspección que ha de realizarse al inmueble por el despacho.

Pero tenga encuentra señora Juez; pero ante el desistimiento de las pretensiones que hizo en la corrección de la demanda la parte demandante y que en su tenor literal indico:

(...)

DEBIDA CUMPLIDA
RECORRER AL SEÑOR JUEZ
SUOS MANDATOS QUE DESDE
DEBIDA CUMPLIDA
RECORRER AL SEÑOR JUEZ
SUOS MANDATOS QUE DESDE

(...)"

Esto demuestra de manera fehaciente, que la demandante, indentificó un predio que en modo alguno corresponde al inmueble de los demandos, son dos predios diferentes, por lo que la acción debe dirigirse contra el titular de derechos reales del predio que la actora ha identificado, insisto dicho inmueble por sus linderos no corresponde a los de propiedad de mis mandantes, que ante la falta de identificación, se lleva al traste las pretensiones de la demanda. Como lo reiterado la honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia del 7 de septiembre de 2020 proferida dentro del expediente No. SC3271-2020 RADICACIÓN: 50689-31-89-001-2004-00044-01 magistrado doctor LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, donde reitera jurisprudencia de antaño <ha predicado esta Corporación (GJ SC CLII primera parte n° 2393, pág. 24 del 22 de enero de 1976)>

"(...) Y según también los preceptos que en el Código Civil regulan la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, esta requiere para su prosperidad de la confluencia de los siguientes tres presupuestos, a saber: *a) Que verse sobre una cosa prescriptible legítimamente; b) Que sobre dicho bien ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; y c) Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a 20 años (Arts. 2512, 2518, 2531 del C. C.) y 19 de la Ley 50 de 1936)34.*

Y continúa exponiendo esa misma sentencia de casación:

"No ha requerido la jurisprudencia, porque en verdad ninguna norma así lo exige y repugna ello a la naturaleza de la posesión, que exista una coincidencia en linderos y metrados entre el bien o porción del bien poseído y el que se encuentra descrito en el folio de matrícula inmobiliaria que debe aportarse al proceso -como lo exige el artículo 40- mencionado- . Al fin de cuentas, la posesión de un bien inmueble es intencional, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señar-lo que se ejercitan y extienden hasta donde llegan el ánimo y el corpus, con relativa independencia de metrados y linderos preestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor," y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor.

'Debe pues, el actor-poseedor, con aspiración a que se le declare propietario por usucapion, demostrar, entre otros aspectos, la posesión que ejerce sobre una cosa, la que por supuesto debe delimitar.' Y fue lo que hizo el demandante de este proceso, cuando nombro como base lo que el certificado censatal decía en punto de su área y dirección, a más de afirmar que ese predio formaba parte de uno de mayor extensión cuyo certificado de matrícula adujo (508-60151" 35

Por las anteriores razones solicito se declare la prosperidad de la excepción.

B. GENÉRICA O DE OFICIO

De manera comedida solicito a la señora Jueza, se sirva declarar de oficio las demás excepciones, que aparezcan probadas durante el proceso y por no requerir de formulación expresa el despacho deberá decretarlas de oficio. Conforme a lo normado en el artículo 282 del C.G.P

VI. TACHA DE FALSEDAD POR EL PRESUNTO DELITO DE FALSEDAD DE DOCUMENTO PRIVADO QUE OBRA A FOLIO 9 DEL EXPEDIENTE APORTADO CON LA DEMANDA

De manera comedida, manifiesto al honorable juez, que con fundamento en lo normado en los artículos 270, 271 y 669 del CGP, formulo la tacha de falsedad por los presente delitos de falsedad de documento privado que obra a folio 9 del expediente, denominado recibo por concepto de arras de compraventa de fecha 24 de agosto de 2004 y por los demás delitos que se lleguen a demostrar en el proceso; la tacha se funda en lo siguiente:

A juicio, mis poderdantes nos indicaron que la firma de la señora Lucila Nieto de Bustos no es de ella, porque ellos conocen plenamente de los rasgos y los trazos que ella hacia al firma, aunado a ello, ella siempre colocaba su huella decadactilar; además mis poderdantes aducen que esa prueba es falsa, porque la señora Lucila Nieto de Bustos nunca hacia negocio alguno sin mediar consentimiento y presencia de su hijo Marco Fidel Bustos Nieto

Afirmar mis poderdantes, que es un artilugio de la demandante, para tratar de engañar al estrado judicial, que ella supuestamente compró el lote que indica en este hecho, pero en el mismo no indica el folio de matrícula inmobiliaria ni sus linderos ni se sabe quien son su dueños; siendo la demandante abogada, por tal condición se le presume que debía o debió

ni alinderarse, luego es contradictorio y sospechoso, que el supuesto dinero entregado, haya sido por Carolina y no por la hoy demandante, además no aparece firmado por su hijo el señor Marco Fidel Bustos, como si lo hizo en los demás documentos.

Afirman mis mandantes que la supuesta firma de la señora Lucila Nieto De Bustos, no es de ella, no corresponde a la que ella estampaba en sus negocios comerciales, porque ella firmaba y colocaba su huella decadactilar, y la supuestamente plantada en este escrito carece de huella, que al cotejarlos con los folios 7 y 8 del expediente, allí si aparece su huella decadactilar.

Con el propósito de demostrar que el documento que obra folio 9 del expediente, es falso su firma que planto la señora Lucila Nieto de Bustos, solicito al señor juez, se requiera a la demandante, para que allegue su original para que sea enviado al departamento de grafología del Instituto de Medicina y Ciencias Forenses de Bogotá, para que se haga el respectivo dictamen grafológico que ha determinar si la firma plantada es o no de la señora Lucila Nieto De Bustos, que su oportunidad allegaremos documentos en original que fueron firmados por la señora Nieto de Bustos, como indubitados para que sirvan de patrón y cotejo y con el dubitado que obra a folio 9 del expediente.

Una vez regrese dicha experticia, solicito se envíe a la fiscalía general de la Nación, la anterior pieza procesale, para que inicie proceso penal por el presente delito de falsedad en documentos privados y fraude procesal en contra de la demandante y demás responsable si a ello hubiese lugar.

VI. PRUEBAS

Para la demostración de las excepciones propuestas y demás alegaciones exculporias al momento de contestar la demanda, solicito al señor juez, se sirva decretar la práctica de las siguientes pruebas y darles el valor legal que les correspondan:

1. DOCUMENTALES:

Ténganse como pruebas documentales las siguientes, :

1. Copia del oficio de fecha 5 de julio de 2008, suscrito por la abogada ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, dirigido a la señora LUCILA NIETO DE BUSTOS.
2. Copia del oficio de fecha 28 de agosto de 2008 suscrito por LUCILA NIETO DE BUSTOS, dirigido a la doctora ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, en respuesta al oficio de fecha 5 de julio de 2008.
3. Copia de la constancia del envío por interrrapidísimo del oficio de fecha 28 de agosto de 2008 suscrito por LUCILA NIETO DE BUSTOS, y recibido por doctora ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ.

4. Copias del pago de los impuestos prediales por los años 2004 a 2008 del predio de matrícula inmobiliaria No. 170-17029.
5. Copia de la escritura No. 0080 del 2 de febrero de 1996 corrida ante la Notaria Única de Pachó, que protocoliza el trabajo de partición y adjudicación de bienes entre ellos el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 170-17029, del causante Pedro Alfonso Bustos Nieto a favor de Lucila Nieto de Bustos, con su escritura aclaratoria No. 210 del 14 de marzo de 1997 de la Notaria Única de Pachó.
6. Copias de los registros civiles de defunción de JUAN JOSE BUSTOS SEGURA Y LUCILA NIETO DE BUSTOS.
7. Copias de los registros civiles de nacimiento de los señores VALENTIN BUSTOS NIETO, MARCO FIDEL BUSTOS NIETO Y LUIS ENRIQUE BUSTOS NIETO.

Las anteriores documentales obran en el expediente incorporadas en el momento de contestar la demanda antes declaratoria de nulidad de lo actuado, por es razón me releva de allegarlas nuevamente, por cuanto la demandada en el otrora ejerció el derecho de contradicción.

2. TESTIMONIALES

Con el objeto de probar los argumentos expuestos en la contestación de la demanda, excepciones, circunstancias de modo, tiempo y lugar, que la demandante ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ, ingresó como arrendataria del inmueble ubicado carrera 2ª No. 4-05 de la nomenclatura urbana de Villa Gómez, que corresponde al inmueble de matrícula inmobiliaria No. 170-17029 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pachó.

En consecuencia, solicito llamar y hacer comparecer a rendir testimonio a las personas que indico a continuación que tienen valiosa información para el esclarecimiento del proceso.

Muy comedidamente le solicito al señor juez, se sirva decretar la prueba testimonial de los señores:

1. FANNY MARTINEZ BOSSA, quien recibe notificaciones en la vereda la Argentina finca Buenos Aires del Municipio de villa Gomez Cundinamarca e-mail 5mm35507748@gmail.com.
2. BLANCA EMILIA LARA ALVAREZ, quien recibe notificaciones en la vereda San Miguel Finca Balconitos del Municipio de Pachó Cundinamarca, no tiene correo electrónico
3. NOEMI RIVEROS MALAVER, quien recibe notificaciones en la Transversal 72 F Bis No. 42 -23 Sur de Bogotá. e-mail riveros7429@gmail.com

Las anteriores testimoniales, son pertinentes, conducentes y de gran utilidad para verificar y establecer las circunstancias de modo tiempo y lugar sobre los hechos de la demanda y contestación de la misma, excepciones para el esclarecimiento de los mismos; por esa razón debe decretarse esta prueba testimonial, por cuanto se hace con apego de las exigencias del artículo 212 del C.G.P.

**3. DICTAMEN DE GRAFÓLOGIA A REALIZARSE POR EL INSTITUTO DE MEDICINA
LEGAL Y CIENCIAS FORENSES DE BOGOTÁ**

Con el objeto de poder probar la falsedad de la firma que estara la señora Lucila Nieto de Bustos en el documento privado de fecha 24 de agosto de 2004 obrante a folio 9 del expediente. Que mis poderdante afirma que es firma no corresponde a su señora madre y con el propósito de poder determinar las existencias de presuntos delitos de falsedad y fraude procesal, que se indicaron las excepciones y en la tacha de falsedad.

Con todo respeto solicito al señor sirva ordenar y decretar el envío al departamento de grafología del Instituto de Medicina y Ciencias Forenses de Bogotá, para que se haga el respectivo dictamen grafológico, para que se dictamine si la firma plantada en el documento privado de fecha 24 de agosto de 2004 obrante a folio 9 del expediente, es o no de la señora Lucila Nieto De Busto. Para el efecto en su debida oportunidad allegaremos documentos en original que fueron firmados por la señora Nieto de Bustos, como indubitados para que sirvan de patrón para realizar la experticia.

Esta prueba es pertinente, conducente y de gran utilidad para verificar y establecer resolver la tacha de falsedad y fraude procesal, por cuanto se hace con apego de las exigencias del artículo 226 del C.G.P.

4. INTERROGATORIO DE PARTE

Con fundamento en lo normado en los artículos 198 y 199 del C.G.P., sirvase señor juez, señalar fecha y hora para la práctica del interrogatorio, de la demandante ANA BELEN DUARTE HERNANDEZ identificada con la cedula No. 20.313.382 de Bogotá; para que previas las formalidades de Ley, personalmente y bajo la gravedad del juramento responda el interrogatorio de parte que personalmente le formularé dentro de la audiencia respectiva, o en pliego cerrado que presentaré antes de la fecha señalada para tal fin por su despacho.

Esta prueba es pertinente, conducente y de gran utilidad para verificar y establecer las circunstancias de modo tiempo y lugar sobre los hechos de la demanda y contestación de la misma para el esclarecimiento de los mismos; por esa razón debe decretarse, por cuanto se hace con apego de las exigencias del artículo 198 del C.G.P.

Para los efectos notificados y en especial en cuanto a esta prueba se refiere me atengo a la dirección indicada por la parte demandante en el libelo, la cual es la carrera 3 No. 3-28 de Villa Gómez.

VII. ANEXOS

- Poder.
- Las documentales indicadas en el capítulo de pruebas.
- La contestación de la demanda en CD.

VIII. JURAMENTO.

Bajo la gravedad del juramento, indicamos que las pruebas que se anexan con la contestación de la demanda, así como lo afirmado, son los dichos informado y entregado por nuestros mandantes, quienes son los responsables de su veracidad.

IX. NOTIFICACIONES

Los suscritos las recibimos en la Secretaría de Su Despacho o en la carrera la Carrera 13 No. 32 – 93 Oficina 805 Torre III Edificio Baviera de Bogotá Teléfonos 3 40 55 06 E-mail joselitobautistaa@yahoo.com y Email- olgalhb2@gmail.com.

Con el debido respeto acostumbrado,

Atentamente,



JOSELITO BAUTISTA ACOSTA



OLGA LUCIA HERNANDEZ BERMUDEZ

C. C. No. 9'655.835 de Yopal

C.C. No. No. 40.023.083 de Tunja

T. P. No. 95.903 del C. S. de la J.

T.P. No. 108.452 del C. S. de la J.