

CONTESTACION DEMANDA DE PERTENENCIA-CURADOR AD LITEM-RADICADO No.: 2019-00060-00

martha rueda parra <martharuedaparra@hotmail.com>

Mar 7/03/2023 11:06

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - San Gil <j01prmsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR

JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN GIL

E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA DECLARATIVA DE PERTENENCIA.

DEMANDANTE: ROBERTO ACEVEDO Y JAVIER MARTINEZ

DEMANDADOS: TARCICIO GUALDRON GUALDRONY OTROS

RADICADO No.: 2019-00060-00

MARTHA RUEDA PARRA, mayor de edad, domiciliada y residente en San Gil, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.892.972, de San Gil, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 161417 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como **CURADORA AD- LITEM DEL DEMANDADO JUAN DE DIOS RUIZ ORTIZ Y DEMAS PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS**, que se consideren con derecho en el inmueble denominado **LAS PALMAS**, ubicado en la vereda Macanillo hoy Cañaveral Alto del Municipio de San Gil, pedido en pertenencia mediante el proceso de la referencia, de manera respetuosa adjunto escrito de contestación de demanda en un formato pdf..

Señor juez, con todo respeto,

MARTHA RUEDA PARRA
C.C. No. 37892972 de San Gil
T.P. No. 161.417 C. S. de la J.

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN GIL-SANTANDER

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: CARLOS CASTILLO RUEDA

DEMANDADOS: RUBEN LEON RIVERA, NANCY LEON LOPEZ, LUZ MARY LEON LOPEZ, Y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS.

RADICADO: 2018-00305-00

ASUNTO: Contestación de demanda.

MARTHA RUEDA PARRA, mayor de edad y vecina de San Gil, identificada con la cedula de ciudadanía No 37.892.972 expedida en San Gil, Abogada en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 161 417 del C. S. de la J., obrando en calidad de apoderada de la señorita **NANCY LEON LOPEZ**, identificada con cedula de ciudadanía número 28.496.494, procedo a contestar la demanda instaurada en contra de mis representados en la siguiente forma:

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO NÚMERO UNO. No es cierto que el demandante haya entrado en posesión del inmueble descrito en el hecho número segundo del escrito de demanda, si bien es cierto, mediante documento suscrito el día 20 de Febrero de 2008, en la ciudad de San Gil, se firmó un documento de promesa de compraventa, modificado por el OTRO SI de fecha Mayo 13 de 2.008, por parte de LUZ MARY LEON LOPEZ y NANCY LEON LOPEZ, como promitentes vendedoras, y el señor CARLOS CASTILLO RUEDA, como promitente comprador, el cual el promitente comprador incumplió por lo cual está en curso un proceso en su contra en el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN GIL, RADICADO: 2018-0060, de RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual viene suspendido por solicitud conjunta en virtud de un ACUERDO CONCILIATORIO PARA SOLUCIONAR LAS CONTROVERSIAS PRESENTADAS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA EFECTUADO ENTRE EL SEÑOR CARLOS CASTILLO RUEDA COMO COMPRADOR Y LUZ MARY LEON LOPEZ y NANCY LEON LOPEZ, COMO VENDEDORAS, FIRMADO EL 15 DE MAYO DEL AÑO 2019, no obstante el demandante no es quien ostenta

la posesión del inmueble, prueba de ello es lo indicado en el acápite Notificaciones en el que indica una dirección diferente para las notificaciones del demandado.

AL HECHO NUMERO DOS. Mediante el citado documento de promesa de compraventa, se prometía en compraventa una casa de habitación de dos pisos , junto con el lote de terreno donde se encuentra construida, distinguido como lote 18, manzana C, nomenclatura urbana Calle 3B No. 4-32, que hace parte de la Urbanización Nuevo Pablo VI, II etapa, del municipio de San Gil, con un área total de 63.25 metros cuadrados y un área construida de 91.20 metros cuadrados, registrada con la matrícula inmobiliaria No. 319- 0025209 de la oficina de Instrumentos Públicos de San Gil.

AL HECHO NUMERO TRES. NO ES CIERTO, el demandante no está en posesión del inmueble, no lo ha poseído de manera publica ni ininterrumpida, tampoco le ha realizado construcciones ni mejoras ni actos constantes de disposición que den derecho al dominio, lo cual será probado mediante testimonios en su debida oportunidad.

AL HECHO NUMERO CUATRO. NO ES CIERTO que haya transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el inmueble por prescripción extraordinaria, ya que el demandante en su condición de promitente comprador no cumplió las condiciones descritas en el documento de promesa de compraventa, pues el señor **CARLOS CASTILLO**, se comprometió a seguir pagando las cuotas respecto del inmueble a partir del 26 de marzo de 2008, que equivalen a (27) meses de cuotas fijas que las promitentes **VENDEDORAS**, tenían en **Concasa, hoy Bancafe – Davivienda**, a valor de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.00) erogación que asumió el promitente **COMPRADOR** y se comprometió a cancelar mes a mes hasta que una vez se cancele la totalidad de la hipoteca a favor del banco **BANCAFE- DAVIVIENDA**, por tanto **DAVIVIENDA**, adelanta proceso ejecutivo en contra de mi representada en este mismo despacho bajo el Radicado 2009-97-00, en el cual estando a punto de remate, las partes **NANCY LEON LOPEZ** y **CARLOS CASTILLO**, realizan un **ACUERDO CONCILIATORIO PARA SOLUCIONAR LAS CONTROVERSIAS PRESENTADAS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA EFECTUADO ENTRE EL SEÑOR CARLOS CASTILLO RUEDA COMO COMPRADOR Y LUZ MARY LEON LOPEZ y NANCY LEON LOPEZ, COMO VENDEDORAS, FIRMADO EL 15 DE MAYO DEL AÑO 2019**, el cual se anexa con el presente, con el cual se suspendió el Remate y se esta a la espera de una reliquidación de la deuda para definir el mismo. Ante el incumplimiento por parte del citado aquí demandante, mi representada adelanta proceso de **RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, en el **JUZGADO**

PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN GIL, RADICADO: 2018-0060, el cual viene suspendido por solicitud conjunta en virtud del citado **ACUERDO CONCILIATORIO**, de tal manera que con este precedente, resulta absurdo interponer un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, cuando existe unos compromisos incumplidos por el aquí demandante, vinculados a acciones judiciales en curso los cuales impiden que se reúnan los requisitos legalmente establecidos para esta clase de proceso.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos totalmente a las pretensiones de la demanda y particularmente a cada uno de ellas por las siguientes razones:

Respecto de la primera pretensión, nos oponemos en razón a que la misma no reúne los presupuestos procesales para su prosperidad, en razón a que lo que existe aquí es una promesa de contrato de compraventa no cumplida, por lo cual están en curso acciones legales para lograr su cumplimiento, además del acuerdo conciliatorio suscrito entre las partes para solucionar de manera concertada el objeto en litis, tal como se indicó en la contestación del hecho cuarto de esta contestación a fin de no ser tan repetitiva.

Respecto de la pretensión segunda, Nos oponemos toda vez que al no ser declarada la Prescripción Adquisitiva de Dominio, no es procedente esta pretensión, solicito sea desestimada esta pretensión.

Respecto de la tercera pretensión, Me opongo, a dicho pronunciamiento debido a que las pretensiones no prosperan.

EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES

Presento a consideración las siguientes excepciones:

I. INEPTA DEMANDA.

Resulta inaudito pretender por la Prescripción Adquisitiva de Dominio, adquirir el inmueble en referencia a sabiendas del incumplimiento a la Promesa de compraventa y las acciones legales derivadas de ese incumplimiento tales como la que cursa en este mismo despacho PROCESO EJECUTIVO, RADICADO 2009-97-00, DEMANDANTE DAVIVIENDA Y DEMANDADA: NANCY LEÓN y otros, y proceso de RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, DEMANDANTE NANCY LEON y otra y DEMANDADO: CARLOS CASTILLO, en el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN GIL, RADICADO: 2018-0060, así las cosas no es prudente

adelantar una acción como la que se pretende cuando se esta en curso la solución de esas controversias entre las partes a fin de finiquitar el asunto.

II. PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y POR EL MISMO ASUNTO

El objeto de esta litis se contrae a la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR LA PRESUNTA POSESIÓN que aduce el demandante, la cual realmente no ostenta, si bien la intención del demandante es adquirir el inmueble no le es posible por este medio en razón a que además de no tener la posesión existen procesos judiciales en curso para solucionar el incumplimiento de la promesa de compraventa y las consecuencias del mismo, por lo cual como ya se dijo cursa en este mismo despacho PROCESO EJECUTIVO, RADICADO 2009-97-00, DEMANDANTE DAVIVIENDA Y DEMANDADA: NANCY LEÓN y otros, y proceso de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, DEMANDANTE NANCY LEON y otra y DEMANDADO: CARLOS CASTILLO, en el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN GIL, RADICADO: 2018-0060, así las cosas no es prudente adelantar una acción como la que se pretende cuando se está en curso la solución de esas controversias entre las partes a fin de finiquitar el asunto, lo cual es indicativo de que existe pleito pendiente entre las partes.

III. INCONGRUENCIA EN LA PRETENSIÓN INVOCADA

Es incongruente la pretensión, porque al existir mecanismos de solución al tema del incumplimiento de la promesa de compraventa, ya en curso y habiendo firmado las partes un acuerdo conciliatorio para la solución concertada del mismo resulta ilógico pretender por medio de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, adquirir el inmueble, toda vez que debe primar la disposición conciliada y la lealtad entre las partes.

IV. INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES PARA QUE PROSPERE LA ACCIÓN.

Uno de los presupuestos que exige esta acción es que la posesión sea pacífica, pública e ininterrumpida, lo cual no está presente en razón a que no existe posesión en cabeza del demandante, sino en lo que aquí se observa es un incumplimiento en una promesa de compraventa lo cual ha conllevado a que entre las partes haya

divergencias lo cual ha conllevado acciones judiciales con lo que se evidencia en el hipotético caso que hubiere existido en algún momento posesión en cabeza del demandado, esta no sea pacífica, porque mi representada siempre se la ha disputado legalmente mediante las acciones judiciales correspondientes, primero enfrentando la demanda ejecutiva que ha tenido que enfrentar sin necesidad porque ella surgió del incumplimiento por parte del promitente comprador de las cuotas que se obligo a pagar en DAVIVIENDA, y luego teniendo que demandar en RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, a fin de resolver el contrato o se efectúe el cumplimiento del mismo esto hace que la posesión que se aduce y se solicita no sea pacífica.

Aunado a lo anterior es de observar que el inmueble se halla hipotecado en favor de la CORPORACION CAFERER DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA y se encuentra con embargo ejecutivo con acción real en favor del Banco Davivienda, y con embargo por jurisdicción coactiva en favor del Municipio de San Gil, lo cual consta en las anotaciones números 13-22-23 del Folio de matrícula inmobiliaria No. 319-25209, expedido por la oficina de instrumentos públicos de San Gil, obrante en el proceso, lo cual indica que encuentra fuera del comercio y lo hace imprescriptible.

V. EXCEPCION GENERICA

En virtud del principio de la verdad real sobre la verdad formal, en materia de excepciones, la jurisprudencia reiteradamente ha manifestado que lo importante no es el nombre que se dé a la excepción de fondo sino la relación de los hechos en que se apoya. En este sentido frente a los poderes oficiosos del Juez, es necesario afirmar que lo fundamental no es la relación de los hechos que configuran una determinada excepción, si no la prueba de los mismos, por ende si el juez encuentra probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente.

RESPECTO DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS

Solicito se decreten y tengan como pruebas las siguientes:

a) Documentales que anexo.

- Copia del ACUERDO CONCILIATORIO PARA SOLUCIONAR LAS CONTROVERSIAS PRESENTADAS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA EFECTUADO ENTRE EL SEÑOR CARLOS CASTILLO RUEDA COMO COMPRADOR Y LUZ MARY LEON LOPEZ y NANCY LEON LOPEZ, COMO VENDEDORAS, FIRMADO EL 15 DE MAYO DEL AÑO 2019.

- COPIA DEL AUTO CALENDADO 19 DE MARZO DE 2020, PROFERIDO EN EL PROCESO EJECUTIVO DEMANDANTE DAVIVIENDA CONTRA NANCY LEON Y OTROS, RADICADO 2009.00097-00.

PODER CONFERIDO POR LA DEMANDADA NANCY LEON LOPEZ.

c) **INTERROGATORIO DE PARTE:** Solicito se decrete el interrogatorio del señor CARLOS CASTILLO, para que se sirva declarar sobre los hechos y pretensiones de la demanda, contestación y excepciones y todo cuanto sea de interés para este proceso, los cuales formulare en la Audiencia respectiva.

d) **TESTIMONIALES:** Se sirva disponer que los Sres. SUSANA AFANADOR PRADA, IMELDA NAVARRO MONSALVE, MARIA CLEOFELINA REYES MENESES, GLORIA MARIA ADDANA CASTAÑEDA Y CONSUELO VELASQUEZ GOMEZ, MAYORES DE EDAD Y RESIDENTES EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL, para que se sirva declarar sobre los hechos y pretensiones de la demanda, contestación y excepciones y todo cuanto sea de interés para este proceso.

ANEXOS

- El memorial poder para actuar.

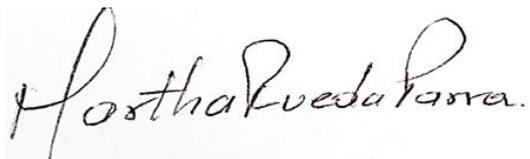
-

NOTIFICACIONES

Mis representada en la finca Villa Celmira, Vereda el Guayabal vía Barichara, Municipio de Barichara EMAIL: nancyleonlopez8@gmail.com

La suscrita Apoderada recibirá notificaciones en la secretaria de su Despacho o en mi oficina ubicada en la carrera 8 No. 27 a 04 piso dos de San Gil cel. 3202412096 EMAIL:martharuedaparra@gmail.com.

Atentamente,



MARTHA RUEDA PARRA
C.C. 37.892.972 de San Gil
T.P. 161417 del C.S. de la J.