

PROCESOS FIJADOS EN LISTA CORRIENDO TRASLADO EN LA SECRETARIA DEL JUZGADO.

RADICACIÓN	C. PROCESO	DEMANDANTE (S)	DEMANDADO (S)	DÍAS	CLASE DE ESCRITO	FECHA DE FIJACIÓN	INICIA	VENCE
20200315	VERBAL - REIVINDICATORIO	NOHORA MERCEDES GARCIA WILCHES	IRENE MORA ACUÑA	5	EXCEP.MERITO	04-12-2023	05-12-2023	12-12-2023
20200479	PERTENENCIA	CARLOS ARTURO MEDINA PAREDES, RUBIELA RODRIGUEZ MONTEALEGRE	JHON FREDY RAMIREZ VARGAS E INDETERMINADOS	5	EXCEP.MERITO	04-12-2023	05-12-2023	12-12-2023
20210146	PERTENENCIA	HELIA MABEL POVEDA ROMERO	NELSON ALVAREZ QUIROGA	5	EXCEP.MERITO	04-12-2023	05-12-2023	12-12-2023
20210291	PERTENENCIA	JOSE ADELMO BABATIVA	VIVIENDAS LA MEDIAZONGA	5	EXCEP.MERITO	04-12-2023	05-12-2023	12-12-2023
20210291	PERTENENCIA	JOSE ADELMO BABATIVA	VIVIENDAS LA MEDIAZONGA	3	EXCEP.PREVIAS	04-12-2023	05-12-2023	07-12-2023

LA PRESENTE LISTA SE FIJA EN UN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA (CUND.) POR EL TERMINO LEGAL, A LAS 7:30 A.M. DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 326,446 Y 110 DEL C.G.P.

La secretaria,


LUZ NERY RICAURTE GÁMEZ

25754400300120210014600 - Escrito contestación demanda - excepciones.

Laura Catherine Pinzón Angulo <laura.pinzon.angulo302@hotmail.com>

Vie 7/07/2023 2:36 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Soacha <j01cmpalsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: abogados@jtpabogados.com <abogados@jtpabogados.com>

 1 archivos adjuntos (317 KB)

CONTESTACIÓN - EXCEPCIÓN y PRUEBAS 25754400300120210014600.pdf;

Señor Juez

JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL MUNICIPAL SOACHA

E. S. D.

Demanda: PERTENENCIA

Radicado: 25754400300120210014600

Demandante: HELIA MABEL POVEDA ROMERO

Demandado: ALVAREZ QUIROGA NELSON e INDETERMINADOS

Asunto: Escrito contestación demanda - excepciones.

Atentamente,

Laura Catherine Pinzón Angulo

Abogada - Universidad Industrial de Santander - UIS.

Especialización en Derecho Procesal.

Universidad Libre - Bogotá D.C.

Celular: 318 389 9025

Señor Juez

JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL MUNICIPAL SOACHA

E. S. D.

Demanda: PERTENENCIA

Radicado: 25754400300120210014600

Demandante: HELIA MABEL POVEDA ROMERO

Demandado: ALVAREZ QUIROGA NELSON e INDETERMINADOS

Asunto: Escrito contestación demanda.

LAURA CATHERINE PINZÓN ANGULO, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad abogada sustituta del **FONDO NACIONAL DEL AHORRO**; mediante la presente y dentro del término de Ley, presento escrito de contestación demanda en el mismo orden de ideas y de la siguiente manera:

RESPECTO DE LOS HECHOS:

PRIMERO: No es un hecho, me atengo a lo que se demuestre en el proceso.

SEGUNDO: Es cierto, en atención a la documentación aportada con el plenario de la demanda.

TERCERO: Al fondo Nacional del Ahorro, no le consta las manifestaciones expuestas en este hecho; más allá de lo que se logre probar dentro del proceso de la referencia.

CUARTO: Al fondo Nacional del Ahorro, no le consta las manifestaciones expuestas en este hecho; más allá de lo que se logre probar dentro del proceso de la referencia.

QUINTO: Al fondo Nacional del Ahorro, no le consta las manifestaciones expuestas en este hecho; más allá de lo que se logre probar dentro del proceso de la referencia.

SEXTO: Al fondo Nacional del Ahorro, no le consta las manifestaciones expuestas en este hecho; más allá de lo que se logre probar dentro del proceso de la referencia.

SÉPTIMO: Al fondo Nacional del Ahorro, no le consta las manifestaciones expuestas en este hecho; más allá de lo que se logre probar dentro del proceso de la referencia.

RESPECTO DE LAS DECLARACIONES:

PRIMERO: El Fondo Nacional del Ahorro, no se opongo ni se allana a la pretensión, será usted señor Juez quien defina la situación litigiosa en atención a las pruebas aportadas por las partes involucradas.

SEGUNDO: El Fondo Nacional del Ahorro, no se opongo ni se allana a la pretensión, será usted señor Juez quien defina la situación litigiosa en atención a las pruebas aportadas por las partes involucradas.

RESPECTO DE LAS PRUEBAS:

Señor Juez, respecto de las pruebas aportadas por la parte actora, el Fondo Nacional del Ahorro no se opone ni se allana a las mismas; sin embargo, pide que se realice el debido análisis de congruencia entre los hechos y lo que se pretende probar, su conducencia y pertinencia debida.

PRUEBAS DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO

Se adjunta a la presente,

1. copia simple digital del estado de cuenta con fecha de corte del 23 de junio 2023
2. Constancia de CANCELADO de la obligación del crédito a nombre de NELSON ÁLVAREZ QUIROGA.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Se solicito al Despacho se decrete como prueba el interrogatorio de parte de las partes procesales HELIA MABEL POVEDA ROMERO - NELSON ÁLVAREZ QUIROGA, interrogatorio que será puesto en conocimiento en la instancia procesal respectiva.

Atentamente,



Laura Catherine Pinzón Angulo

C.C. No. 1.099.205.804 de Barbosa Santander

T.P. No. 275.787 del Consejo Superior de la Judicatura.

Laura.pinzon.angulo302@hotmail.com

Señor Juez

JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL MUNICIPAL SOACHA

E. S. D.

Demanda: PERTENENCIA

Radicado: 25754400300120210014600

Demandante: HELIA MABEL POVEDA ROMERO

Demandado: ALVAREZ QUIROGA NELSON e INDETERMINADOS

Asunto: Escrito de excepciones de mérito.

LAURA CATHERINE PINZÓN ANGULO, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad abogada sustituta del **FONDO NACIONAL DEL AHORRO**; mediante la presente y dentro del término de Ley, presento escrito excepciones de mérito:

1. EXCEPCIÓN ACREEDOR HIPOTECARIO DE BUENA FE Y EXENTO DE CULPA.

El Fondo Nacional del Ahorro actuando de buena fe como acreedor hipotecario realizó al señor NELSON ÁLVAREZ QUIROGA contrato de mutuo el cual se refleja en la ESCRITURA 8019 del 01-09-1986 NOTARIA 05 de BOGOTA D.C., sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 051-28102.

El Fondo Nacional del Ahorro es ajeno a las pretensiones que se expusieron en el proceso de la referencia, toda vez que, la obligación constituida al señor NELSON ÁLVAREZ QUIROGA fue cancelada, como consta en la certificación adjunta.

Ahora bien, el Fondo Nacional del Ahorro, no tiene injerencia dentro del proceso de la referencia por ser un acreedor de buena fe y encontrarse exento de culpa.

Finalmente, el Fondo Nacional del Ahorro, cuenta con dicha garantía hipotecaria sobre los inmuebles mencionados, tramite realizado de forma limpia y bajo la voluntad de las partes, del cual a la fecha de hoy se tiene como información la siguiente:

- Fecha de apertura del crédito: 11/28/1986
- Vencimiento final: 03/02/2002
- Crédito No: 7926299406
- Deudor: NELSON ÁLVAREZ QUIROGA
- Valor del Préstamo Inicial: \$1,530,000.00

- Valor de la deuda actual: \$0.00
- Estado del crédito actual: CANCELADO

En atención a lo mencionado, solicito señor Juez se declare la excepción presentada a favor del FONDO NACIONAL DEL AHORRO, en donde actúa como ACREEDOR HIPOTECARIO DE BUENA FE Y EXENTO DE CULPA de cualquier situación jurídica que afecte sus intereses más aún cuando la obligación se encuentra cancelada y no existe oposición a las pretensiones del presente proceso, así que, no sería admisible que el FNA sea condenado en costas y agencias en derecho o cualquier emolumento a discrecionalidad del Despacho y por consiguiente, se desvincule al FNA del ahorro del presente proceso.

Atentamente,



Laura Catherine Pinzón Angulo

C.C. No. 1.099.205.804 de Barbosa Santander

T.P. No. 275.787 del Consejo Superior de la Judicatura.

Laura.pinzon.angulo302@hotmail.com



EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO

ESTADO DE CUENTA

PAGINA No. 1
 FECHA DE IMPRESION DEL REPORTE 06/23/2023
 No. CREDITO 7926299406
 FECHA DE PROCESO 01/27/2006
 COTIZACION A LA FECHA DE PROCESO 153.6090

CREDITO No	7926299406	FECHA APERTURA	11/28/1986	VALOR PRESTAMO:	\$1,530,000.00
NOMBRE(S)	NELSON ALVAREZ QUIROGA	VENCIMIENTO FINAL	03/02/2002	ESTADO OP	CANCELADO
DOCUMENTO ID:	79262994	FÓRMULA DE INTER	COMPUESTO	ESTADO DE COBRANZA	
CODEUDOR:		DIAS CALCULO:	COMERCIAL	VALOR PRIMERA CUOTA	\$0.00
DOCUMENTO COD:		BASE DE CALCULO:	360	CUOTA FACTURADAS	183
DIRECCION	CL 23 C # 70 50 AP 302	IPC PROYECTADO	10.00	GENERAR EVITANDO FERIADO	N
TELEFONO	3176216958	TASA INTERES ACTUA	8.35 EA	GRACIA EN FERIADOS:	S
MONEDA OP	UVR	TASA MORA ACTUAL	12.53 EA	DIAS VENCIDOS	0
AMORTIZACION	CICLICO DECRECIENTE				

SALDO DEUDA

	PESO	UVR
SALDO CAPITAL		
SALDO INTERES CORRIENTE	\$ 0.00	0.0000
INTERES DE MORA	\$ 0.00	0.0000
SEGUROS	\$ 0.00	0.0000
CUOTA PAGADA POR ANTICIPADO	\$ 0.00	0.0000
OTROS	\$ 0.00	0.0000
SALDO ACUMULADO - COBERTURA	\$ 0.00	0.0000
INTERES SALDO ACUMULADO - COB	\$ 0.00	0.0000
CUENTA POR PAGAR A FOGAFIN	\$ 0.00	0.0000
GASTOS PROCESO EJECUTIVO	\$ 0.00	0.00
HONORARIOS	\$ 0.00	0.00
VALOR DEUDA TOTAL	\$0.00	
SALDO A REINTEGRAR	\$ 0.00	

DISCRIMINACION DEL VALOR A PAGAR

VALOR CUOTA	\$0.00
VALOR SEGUROS	\$0.00
SALDO VENCIDO	\$ 0.00
SEGURO CONTRA INFLACION	\$ 0.00
OTROS	\$ 0.00
COBERTURA FRECH	\$ 0.00
ANTICIPOS	\$ 0.00
GASTOS PROCESO EJECUTIVO	\$ 0.00
HONORARIOS	\$ 0.00
VALOR TOTAL A PAGAR	\$ 0.00
PAGUE ANTES DE	01/27/2006

Punto de Atención Principal - Correspondencia
 Calle 12 No. 65 - 11 Puente Aranda,
 Bogotá - Colombia
 Lunes a viernes
 de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

Sede Principal
 Cra. 65 No. 11 - 83 Puente Aranda, Bogotá - Colombia
 Teléfono: (+571) 307 7070
 Línea Gratuita: 01 8000 52 7070
 Línea de legalización: 01 8000 12 3362

Portal web: www.fna.gov.co
 Facebook: www.facebook.com/FNAColombia
 Twitter: @FNAahorro
 Notificaciones judiciales:
notificacionesjudiciales@fna.gov.co





EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO

ESTADO DE CUENTA

PAGINA No. 2
 FECHA DE IMPRESION DEL REPORTE 06/23/2023
 No. CREDITO 7926299406
 FECHA DE PROCESO 01/27/2006
 COTIZACION A LA FECHA DE PROCESO 153.6090

DESEMBOLSO

FECHA PESO UVR COTIZACION

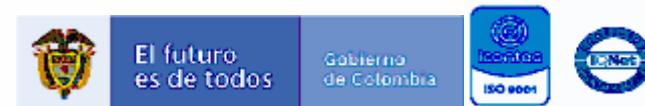
PAGOS

FECHA	F.PAGO	VALOR PAGO	CAPITAL		INT.CORRIENTE		INT.MORA		C.ANTICIPADAS		OTROS		CXPF		(D)CXCA		SEGURO		SALDO CAPITAL	
			PESO	UVR	PESO	UVR	PESO	UVR	PESO	UVR	PESO	UVR	PESO	UVR	PESO	UVR	PESO	UVR	PESO	UVR
10/23/2000	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	31,442.00	281.2037	112,257.00	1,003.9781	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	6,301.00	2,856,607.28	25,548.2611	
12/28/2000	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	32,254.00	286.7216	109,782.00	975.9059	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	7,964.00	2,873,985.21	25,548.2611	
01/22/2001	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	30,144.00	267.1755	115,841.00	1,026.7344	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,015.00	2,882,474.89	25,548.2611	
03/06/2001	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	46,084.00	404.1332	95,837.00	840.4417	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,079.00	2,913,311.65	25,548.2611	
04/02/2001	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	23,232.00	200.8544	122,703.00	1,060.8399	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,065.00	2,955,062.61	25,548.2611	
07/24/2001	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	46,125.00	383.7993	95,694.00	796.2556	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,181.00	3,070,390.02	25,548.2611	
08/23/2001	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	23,036.00	191.5704	122,847.00	1,021.6120	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,117.00	3,072,132.40	25,548.2610	
10/25/2001	PAGBCOCONV	\$ 130,000.00	0.00	0.0000	34,469.00	285.3323	87,243.00	722.1923	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,288.00	3,086,306.59	25,548.2611	
07/04/2002	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	34,531.00	272.0392	111,297.00	876.8107	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,172.00	3,242,940.42	25,548.2611	
08/06/2002	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	22,963.00	179.9600	122,847.00	962.7463	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,190.00	3,259,973.45	25,548.2611	
09/05/2002	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	48,172.00	377.0009	93,389.00	730.8755	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,439.00	3,264,477.60	25,548.2611	
09/30/2002	ABONOFNA	\$ 48,004.84	0.00	0.0000	48,004.84	375.4993	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,266,158.68	25,548.2611	
10/07/2002	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	120,027.00	938.6678	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	29,973.00	3,266,843.37	25,548.2611	
12/05/2002	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	136,946.00	1,062.9202	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	13,054.00	3,291,622.63	25,548.2611	
01/10/2003	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	105,243.99	810.0471	31,576.01	243.0358	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	13,180.00	3,319,314.39	25,548.2611	
02/06/2003	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	53,407.00	409.7659	92,182.00	707.2676	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,411.00	3,329,842.83	25,548.2611	
03/06/2003	PAGBCOCONV	\$ 170,000.00	0.00	0.0000	74,296.00	565.1132	91,285.00	694.3356	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,419.00	3,358,855.44	25,548.2611	
04/07/2003	PAGBCOCONV	\$ 150,000.00	0.00	0.0000	50,181.53	377.1666	90,958.47	683.6479	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,860.00	3,399,162.93	25,548.2611	
05/06/2003	PAGBCOCONV	\$ 170,000.00	0.00	0.0000	47,015.10	349.7952	118,542.90	881.9664	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,442.00	3,433,877.90	25,548.2611	
07/08/2003	PAGBCOCONV	\$ 170,000.00	0.00	0.0000	47,989.90	350.5681	117,560.10	858.7811	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,450.00	3,497,347.45	25,548.2611	
08/08/2003	PAGBCOCONV	\$ 170,000.00	0.00	0.0000	49,648.47	362.4108	115,892.53	845.9618	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,459.00	3,499,984.03	25,548.2611	
09/03/2003	PAGBCOCONV	\$ 170,000.00	0.00	0.0000	79,636.00	581.8708	85,897.00	627.6176	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,467.00	3,496,586.11	25,548.2611	

Punto de Atención Principal - Correspondencia
 Calle 12 No. 65 - 11 Puente Aranda,
 Bogotá - Colombia
 Lunes a viernes
 de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

Sede Principal
 Cra. 65 No. 11 - 83 Puente Aranda, Bogotá - Colombia
 Teléfono: (+571) 307 7070
 Línea Gratuita: 01 8000 52 7070
 Línea de legalización: 01 8000 12 3362

Portal web: www.fna.gov.co
 Facebook: www.facebook.com/FNAColombia
 Twitter: @FNAahorro
 Notificaciones judiciales:
notificacionesjudiciales@fna.gov.co





EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO

ESTADO DE CUENTA

PAGINA No. 3
 FECHA DE IMPRESION DEL REPORTE 06/23/2023
 No. CREDITO 7926299406
 FECHA DE PROCESO 01/27/2006
 COTIZACION A LA FECHA DE PROCESO 153.6090

FECHA	F.PAGO	VALOR PAGO	CAPITAL		INT.CORRIENTE		INT.MORA		C.ANTICIPADAS		OTROS		CXP	(I)CXCA		SEGURO	SALDO CAPITAL		
			PESO	UVR	PESO	UVR	PESO	UVR	PESO	UVR	PESO	UVR		PESO	UVR		PESO	UVR	
10/07/2003	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	0.00	0.0000	63,570.04	463.6812	107,470.96	783.8953	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,959.00	3,502,630.83	25,548.2611
11/07/2003	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	0.00	0.0000	48,624.08	353.7951	126,882.92	923.2167	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	4,493.00	3,511,243.15	25,548.2611
12/10/2003	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	0.00	0.0000	48,769.36	354.4736	122,245.64	888.5261	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,985.00	3,514,993.63	25,548.2611
01/05/2004	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	214.75	1.5570	48,883.34	354.4266	121,917.91	883.9609	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,984.00	3,523,674.93	25,548.2611
02/03/2004	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	222.40	1.6047	49,094.87	354.2367	121,699.73	878.1062	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,983.00	3,540,604.57	25,546.7040
03/08/2004	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	231.21	1.6532	49,538.61	354.2090	121,248.18	866.9440	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,982.00	3,572,660.97	25,545.0994
04/05/2004	PAGBCOCONV	\$ 200,000.00	240.42	1.7016	50,039.23	354.1507	140,740.35	996.0844	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	8,980.00	3,609,125.46	25,543.4461
05/07/2004	PAGBCOCONV	\$ 202,076.94	0.00	0.0000	0.00	0.0000	202,076.94	1,414.5459	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,648,801.68	25,541.7446
06/07/2004	PAGBCOCONV	\$ 200,000.00	0.00	0.0000	0.00	0.0000	200,000.00	1,391.6249	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,670,780.35	25,541.7446
07/06/2004	PAGBCOCONV	\$ 200,000.00	0.00	0.0000	0.00	0.0000	200,000.00	1,386.2916	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,684,902.39	25,541.7446
08/06/2004	PAGBCOCONV	\$ 200,000.00	0.00	0.0000	0.00	0.0000	200,000.00	1,378.8484	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,704,794.30	25,541.7446
09/07/2004	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	0.00	0.0000	0.00	0.0000	180,000.00	1,239.0857	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,710,408.37	25,541.7446
10/07/2004	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	0.00	0.0000	0.00	0.0000	180,000.00	1,238.9094	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,710,937.09	25,541.7446
11/08/2004	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	0.00	0.0000	0.00	0.0000	180,000.00	1,235.9403	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,719,851.15	25,541.7446
12/07/2004	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	0.00	0.0000	0.00	0.0000	180,000.00	1,235.1957	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,722,093.72	25,541.7446
01/11/2005	PAGBCOCONV	\$ 180,000.00	0.00	0.0000	0.00	0.0000	180,000.00	1,232.2243	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,731,069.09	25,541.7446
02/18/2005	PAGBCOCONV	\$ 4,000,000.00	817,033.32	5,569.5411	78,669.06	536.2700	2,996,811.69	20,428.6241	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	107,485.93	3,746,889.65	25,541.7446
09/23/2005	PAGBCOCONV	\$ 1,000,000.00	252,771.46	1,658.6991	83,589.02	548.5152	590,579.03	3,875.4091	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	73,060.49	3,043,592.05	19,972.2035
01/27/2006	CANCAS98	\$ 3,498,835.56	2,091,578.57	13,616.2504	407,067.22	2,650.0218	932,884.76	6,073.1121	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	67,305.01	2,813,119.10	18,313.5044
01/27/2006	PAGBCOCONV	\$ 5,600,000.12	721,540.52	4,697.2540	2,191,942.07	14,269.6200	2,597,836.53	16,912.0071	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	88,681.00	721,540.49	4,697.2540

Punto de Atención Principal - Correspondencia
 Calle 12 No. 65 - 11 Puente Aranda,
 Bogotá - Colombia
 Lunes a viernes
 de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

Sede Principal
 Cra. 65 No. 11 - 83 Puente Aranda, Bogotá - Colombia
 Teléfono: (+571) 307 7070
 Línea Gratuita: 01 8000 52 7070
 Línea de legalización: 01 8000 12 3362

Portal web: www.fna.gov.co
 Facebook: www.facebook.com/FNAColombia
 Twitter: @FNAahorro
 Notificaciones judiciales:
notificacionesjudiciales@fna.gov.co





EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO HACE CONSTAR

Que revisando el archivo sistematizado de cartera se pudo establecer que el (la) señor(a) **NELSON ALVAREZ QUIROGA** identificado(a) con cédula de ciudadanía número **79.262.994**, no se registra como beneficiario(a) de crédito con el **FONDO NACIONAL DEL AHORRO**.

La presente certificación se expide a solicitud del(a) interesado(a) en Bogotá D.C. a cuatro(4) del mes de julio del 2023.

Cordialmente

SANDRA VELEZ TANNUS
Jefe División Cartera

Generado por: LFPAEZ

Punto de Atención Principal - Correspondencia
Calle 12 No. 65 - 11 Puente Aranda, Bogotá - Colombia
Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.
Sábado de 9:00 a.m. a 1:00 p.m.

Sede Principal
Cra. 65 No. 11 - 83 Puente Aranda, Bogotá - Colombia
Teléfono: (+571) 307 7070
Línea Gratuita: 01 8000 52 7070
Línea de legalización: 01 8000 12 3362

Portal web: www.fna.gov.co
Facebook: www.facebook.com/FNAColombia
Twitter: @FNAahorro
Notificaciones judiciales:
notificacionesjudiciales@fna.gov.co



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

CONTESTACIÓN DE DEMANDA PERTENENCIA 2021-146

NOTIFICACIONES ARIZA BERNAL CONSULTORIA <notificacionesab@hotmail.com>

Mar 13/12/2022 3:11 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Soacha <j01cmpalsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora Juez

JUZGADO PRIMERO (1º) CIVIL MUNICIPAL DE

SOACHA

Dra. LUZ ESTHER DÍAZ MARTÍNEZ

E. S.

D.

Proceso: Prescripción Adquisitiva del Dominio

Radicado: 257544003001-2021-00146-00

Demandante: Helia Mabel Poveda Romero

Demandado: Nelson Álvarez Quiroga

Asunto: Contestación demanda

En mi condición de apoderada del demandado NELSOL ALVAREZ QUIROGA, me permito descorrer el traslado para contestar la demanda conforme lo dispuesto por el Despacho.

Del Despacho

JUANITA ARIZA BERNAL

C.C. No. 1'136.886.740

T.P. 371.404 del C.S.J.

Señora

JUEZ PRIMERA 1º CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA - CUNDINAMARCA

Dra. LUZ ESTHER DÍAZ MARTÍNEZ

E. S. D.

PROCESO: DEMANDA VERBAL DE MENOR CUANTÍA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DEL DOMINIO

RADICADO: 257544003001-2021-00146-00

DEMANDANTE: HELIA MABEL POVEDA ROMERO

DEMANDADO: NELSON ÁLVAREZ QUIROGA

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

Respetada Señora Juez:

JUANITA ARIZA BERNAL, mayor de edad con domicilio en la ciudad identificada con la Cédula de ciudadanía No. 1.136.886.740 de Bogotá, Abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta profesional No. 371.404 del C.S.J, en mi condición de apoderada del demandado **NELSON ÁLVAREZ QUIROGA**, personería reconocida mediante auto del auto del **10 de noviembre de 2022**, mismo en el cual se me corrió traslado para contestar la presente demanda por conducta concluyente, auto que fue notificado por estado el día 11 de noviembre del calendado, procedo dentro del término de ley a dar contestación a la demanda verbal de menor cuantía de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, instaurada mediante apoderado judicial por la señora **HELIA MABEL POVEDA ROMERO** en contra de mi poderdante, dentro del proceso de la referencia teniendo en cuenta los siguientes:

I. A LOS HECHOS

PRIMERO: NO ES UN HECHO, se trata de un requisito para poder impetrar la presente acción, pues para el presente caso es necesario el derecho de postulación, y por lo anterior respecto de este, me atengo a la legalidad que el Despacho decida impartir a la documental (Poder Especial) aportada por el apoderado de la señora **HELIA MABEL POVEDA ROMERO**.

SEGUNDO: NO ES UN HECHO, hace referencia a la ubicación y linderos del bien inmueble objeto de litigio, los cuales se encuentran contenidos en la escritura y el respectivo certificado de tradición y libertad del inmueble en cuestión, este último que fue aportado como prueba en la demanda.

TERCERO: NO ES CIERTO, toda vez que la aquí demandante junto con su esposo el señor **GUSTAVO GOMEZ CORREDOR (Q.E.P.D)** suscribieron junto con mi poderdante, contrato de promesa de compraventa que recae sobre el inmueble objeto de litigio **el día 22 de septiembre del año 1988**, quienes en virtud de dicho

contrato y de las obligaciones pactadas recibieron la tenencia del bien inmueble en esa misma fecha.

De igual forma resulta extraño señora Juez, que el apoderado de la aquí demandante, omite señalar que con anterioridad, su poderdante promovió demanda en reconvencción por **Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio**, ante el **Juzgado Segundo (02) Civil del Circuito de Soacha, Cundinamarca, bajo radicado 2012-0232**; donde en Sentencia del 3 de marzo de 2016, quedó probado que la tenencia que la aquí demandante ha ejercido en el tiempo, ha sido derivada de la existencia de un vínculo contractual, este último en el cual el demandado en pertenencia se reservó el derecho de dominio del inmueble a usucapir, por lo tanto la posesión de la demandante nunca se ha ejercido sin el desconocimiento del dominio ajeno, lo que traduce en una mera tenencia del bien que se pretende a usucapir.

CUARTO: NO ES UN HECHO, es una afirmación del apoderado de la demandante. De otro lado la misma no obedece a la realidad, máxime cuando el apoderado de la contraparte equívocamente enuncia que el término establecido por la Ley como requisito para la acción de pertenencia es de 10 años, toda vez que como se mencionó en el punto anterior, es claro que en este caso se debe dar aplicación a los requisitos de la **Ley 50 de 1936**, esto es **20 años** y no ha de aplicarse la reducción a 10 años que hizo la **Ley 791 de 2022**, por cuanto su vigencia es posterior a los hechos del presente litigio.

QUINTO: NO ES CIERTO, toda vez que la presunta posesión que alega haber ejercido la demandante se originó por un vínculo contractual entre aquella y mi poderdante, en tal sentido, mi poderdante en dicho negocio jurídico se reservó el derecho de dominio del bien inmueble a usucapir hasta tanto no se cumpliera la condición de hacerse efectivo el pago total del precio o valor de venta, motivo por el cual lo ejercido por la demandante durante el tiempo ha sido la mera tenencia del bien inmueble.

Ahora bien, entiéndase la reserva de dominio como el acuerdo o pacto que se establece entre los promitentes compradores y el promitente vendedor, por medio del cual este último conserva la propiedad que se incluye en el pacto hasta que se complete el total del importe pactado. Es importante aclarar a la señora Juez que el negocio jurídico celebrado entre las partes nunca se perfeccionó, ya que la aquí demandante y su esposo **GUSTAVO GOMEZ CORREDOR (Q.E.P.D)** nunca cumplieron con el pago total del valor de la venta, ni tampoco se celebró el negocio jurídico prometido.

Consecuente a lo anterior, mi prohijado **NUNCA** transmitió el dominio que detenta sobre el bien inmueble en cuestión, motivo por el cual la posesión alegada por la señora **POVEDA ROMERO**, nunca se ejerció sin el desconocimiento del dominio ajeno, de allí que el hecho de que mi mandante entregará a título de tenencia a los prometientes compradores el inmueble en pleito, no configura un traslado de dominio ni mucho menos que la aquí demandante desconociera la calidad en la cual ha recibido el inmueble, de igual forma la demandante tiene pleno conocimiento del incumplimiento al negocio jurídico de promesa de compraventa por falta del pago de la totalidad del valor de dicho acto.

II. A LAS PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la demandante conforme pasó a exponer:

PRIMERA: ME OPONGO a la prosperidad de esta pues conforme quedó demostrado la posesión que alega la demandante fue detentada a consecuencia de las obligaciones de un Contrato Promesa de Compraventa proforma AA-855156 firmado **el día 22 de septiembre del año 1988** entre mi representado el señor **NELSON ÁLVAREZ QUIROGA** y los señores **HELIA MABEL POVEDA ROMERO** y **GUSTAVO GÓMEZ CORREDOR (Q.E.P.D)**.

Dicho contrato fue incumplido por los promitentes compradores, lo cual le ocasionó un grave perjuicio a mi representado, pues la aquí demandante y su esposo el señor **GÓMEZ CORREDOR (Q.E.P.D)** no sólo incumplieron lo pactado respecto del valor de venta en aquella promesa, sino que los promitentes compradores se obligaron a cancelar las cuotas de un crédito ante el **FONDO NACIONAL DEL AHORRO**, que además no cancelaron en su totalidad, lo que derivó en un proceso ejecutivo que adelantó el FONDO NACIONAL DEL AHORRO, en el año 2004 ante el Juzgado Catorce (14) Civil del Circuito de Bogotá, en contra de mi mandante por el no pago de la obligación hipotecaria que pesaba sobre el inmueble.

Por el hecho del incumplimiento el señor **NELSON ÁLVAREZ QUIROGA**, fue reportado ante las diferentes centrales de riesgo, viéndose afectado laboral, profesional y financieramente, por lo que mi representado tuvo que salir al pago de la obligación ante el **FONDO NACIONAL DEL AHORRO** para así dar por terminado el proceso judicial en el año 2006.

Teniendo en cuenta lo anterior, no está llamada a prosperar esta pretensión de la demandante, pues contrario a lo que pretende aquí, estamos frente a dos hechos claros y anteriormente probados en sede judicial, el primero, un Contrato Promesa de Compraventa proforma AA-855156 firmado **el día 22 de septiembre del año 1988** entre mi representado **NELSON ÁLVAREZ QUIROGA** y los señores **HELIA MABEL POVEDA ROMERO** y **GUSTAVO GÓMEZ CORREDOR (Q.E.P.D)**, incumplido en las obligaciones contraídas por los mencionados señores, que lejos de tratarse de un dominio y pleno derecho, nos encontramos con un contrato sin resolver en donde mi representado se reservó el derecho de dominio hasta tanto no se cumpliera el pago total de la cosa, es decir la aquí demandante reconoce el pleno derecho de dominio a mi representado.

El Segundo, nos encontramos frente a la institución jurídico procesal de la Cosa Juzgada pues mediante Sentencia del 3 de marzo de 2016, dentro del proceso Ordinario Reivindicatorio, en el cual la aquí demandante presentó demanda de reconvencción por **Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio**, el cual cursó ante el **Juzgado Segundo (02) Civil del Circuito de Soacha, Cundinamarca, bajo radicado 2012-0232**; el presente litigio ya fue objeto de conocimiento y decisión por parte un Juez de la república, quien dictó sentencia y a su vez esta quedó debidamente ejecutoriada, configurando entonces lo establecido

en el Código General del Proceso en el artículo 303: “**ARTÍCULO 303. COSA JUZGADA.** *La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes.*” en este sentido queda probado señora Juez que la sentencia antes mencionada versa sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa y hay identidad jurídica de partes, respecto del presente litigio, excepción de mérito que desarrollaré posteriormente en el acápite correspondiente

SEGUNDA: ME OPONGO, a que prospere la pretensión, toda vez que es una consecuencia de la anterior y no está llamada a prosperar por los motivos expuestos anteriormente, pues como se prueba en la presente contestación la pretensión principal de la demanda no está llamada a prosperar pues en ningún momento la posesión de la demandante se ha ejercido sin el desconocimiento del dominio ajeno, de igual forma en el caso bajo estudio debe aplicarse la institución jurídico procesal de la Cosa Juzgada, conforme lo develó la sentencia del 3 de marzo de 2016, proferida por el **Juzgado Segundo (02) Civil del Circuito de Soacha, Cundinamarca, bajo radicado 2012-0232**, y por lo tanto, me opongo a una sentencia que favorezca los intereses de la demandante.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Respetuosamente me permito proponer frente a esta acción las siguientes excepciones de mérito:

1. FALTA DEL TIEMPO ESTABLECIDO POR LA LEY PARA EL DERECHO QUE SE PRETENDE.

Como quedó esbozado, en la contestación del hecho cuarto, a la señora **HELIA MABEL POVEDA ROMERO**, no le asiste razón al pretender el reconocimiento del derecho de dominio del inmueble por prescripción Adquisitiva Extraordinaria, pues contrario a la afirmación del apoderado de la demandante, quien indica que el requisito de tiempo establecido en la Ley para la acción de pertenencia es de 10 años, es claro que en este caso se debe dar aplicación a los requisitos de la **Ley 50 de 1936**, esto es **20 años** y no ha de aplicarse la reducción a 10 años que hizo la **Ley 791 de 2022**, por cuanto su vigencia es posterior a los hechos del presente litigio.

De igual forma, la aquí demandante no ha ejercido posesión sobre el inmueble que pretende usucapir con ánimo de señor y dueño, uno de los requisitos esenciales para la prosperidad de las pretensiones de esta demanda, pues la señora **HELIA MABEL POVEDA ROMERO**, junto con su difunto esposo (Q.E.P.D) establecieron un vínculo contractual con el señor **NELSON ÁLVAREZ QUIROGA**, mediante un contrato promesa de compraventa el cual no ha sido controvertido por las partes ni resuelto ante autoridad judicial competente, por lo que en efecto, la aquí demandante nunca detento la posesión que alega sin el desconocimiento del

JUANITA ARIZA BERNAL
ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO PÚBLICO

dominio ajeno, situación fáctica y jurídica que ya fue objeto de pronunciamiento por parte de un Juez de la república quien así lo determinó.

Lo que sí ocurrió es que, a consecuencia de las obligaciones contractuales, el demandado en pertenencia entregó anticipadamente el bien inmueble prometido en venta, dejando expresamente señalado en el contrato de promesa que se reservaba el dominio de dicho inmueble hasta que se cumpliera la obligación de hacer el pago total de la cosa. Cabe señalar que la Jurisprudencia vigente emitida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, establece que *“la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión”* (CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023- 01).

Así mismo, dicha colegiatura en Sentencia SC5513-2021 Radicación No. 44650-31-89-001-2008-00227-01, Magistrada Ponente HILDA GONZÁLEZ NEIRA, de fecha quince (15) de diciembre del dos mil veintiuno (2021) ha sostenido:

(...) la posición resguardada por la Sala por más de cuatro décadas, según la cual, cuando el promitente comprador de un inmueble, «lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometiente vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida». De contera, la entrega de la cosa prometida no origina posesión material, salvo que en el convenio preparatorio se estipule de manera clara y expresa que «el prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador»

-subrayado de la Sala- (CSJ SC 24 jun. 1980, G.J. T. CLXVI, págs. 51 y 52).

De modo que si los signatarios de la promesa de compraventa deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega antelada de la posesión sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa «se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión

-texto destacado- (CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC7004-2014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad. 2010-00166-01 y CSJ SC10825- 2016, 8 ago., rad. 2011-00213-01).

Así las cosas, señora Juez, queda claro que NUNCA se cumplió con la promesa de celebrar el negocio jurídico de compraventa, pues los prometientes compradores incumplieron con las obligaciones pactadas, es así como la demandante ha ostentado el título de tenedora del bien inmueble objeto del presente litigio, y por lo tanto no es cierto que la señora **HELIA MABEL POVEDA ROMERO**, ejerza

posesión alguna que le permita adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el bien en cuestión.

2. COSA JUZGADA

Como se mencionó anteriormente, el apoderado de la demandante, omitió reseñar en sus hechos que existió un proceso ordinario reivindicatorio surtido en ante el **Juzgado Segundo (02) Civil del Circuito de Soacha, Cundinamarca, bajo radicado 2012-0232**, adelantando por mi poderdante en contra de la aquí demandante y en el cual la señora **POVEDA ROMERO** promovió demanda de reconvencción en pertenencia; litigio este, que versa sobre los mismos hechos y pretensiones que la parte accionante pretende hacer valer y que en definitiva, no se logra probar por parte del apoderado de la demandante, la ocurrencia de nuevos hechos, motivo por el cual no es posible impetrar de nuevo un proceso con igualdad de objeto, causa y partes, pues nos encontramos a la luz de la institución jurídico procesal de la Cosa Juzgada, contemplada en el artículo 303 del Código General del Proceso.

Esta institución busca dotar a las decisiones de los jueces de un carácter definitivo, inmutable y vinculante, lo que impide que los jueces decidan sobre un asunto que ya fue resuelto en sede judicial. Lo que quiso el legislador con la institución de esta fue dotar de seguridad jurídica el ordenamiento procesal, a las partes y a la comunidad en general.

La cosa juzgada, de vieja data la define la Corte Suprema de Justicia como la institución que: *“consiste en la fuerza que la ley atribuye a las sentencias judiciales de resolver definitivamente, entre las partes, la cuestión controvertida, en forma que ya no puede volver a suscitarse entre ellas porque es absolutamente nula cualquier decisión posterior que le sea contraria.”* (CSJ. SC. Sentencia de 13 de diciembre de 1945.)

De igual forma, dicha corporación ha definido su fin en reiterada jurisprudencia:

“(...) alcanzar certeza en el resultado de los litigios, definir concretamente las situaciones de derecho, hacer efectivas las decisiones jurisdiccionales y evitar que las controversias se reabran definitivamente con perjuicio de la seguridad jurídica de las personas y del orden social del Estado (...). Si la función jurisdiccional busca el fin (...) de dirimir en autoridad los conflictos que suscita la actividad de los particulares o de los funcionarios de la administración, es claro que aquel objeto no se alcanza sino mediante la desaparición de la materia contenciosa –el litigio- que es un fenómeno anormal dentro de la organización jurídica de la sociedad. De ahí que decida la cuestión conflictiva con la plenitud de las formalidades procedimentales y el ejercicio de los recursos establecidos por la ley, con el propósito de garantizar la mayor certeza en las determinaciones de los jueces, se reputa que la manifestación de voluntad de éstos en el ejercicio de la competencia que el derecho positivo del Estado le ha conferido es la verdad misma y como tal lleva en sí la fuerza legal necesaria para imponerse obligatoriamente (...)”

CSJ. SC. Sentencia de 30 de junio de 1980. En similar sentido: Sentencias de 5 de noviembre de 1969, 2 de marzo de 1976, 30 de junio de 1980, 29 de octubre de 1981, 24 de abril de 1984, 20 de agosto de 1985, 15 de junio de 2000, 14 de febrero de 2001, 12 de agosto de 2003, 19 de septiembre y 18 de diciembre de 2009, 16 de diciembre de 2010, 7 de noviembre de 2013, y 8 de mayo de 2014.

Ahora bien, respecto de los requisitos para la configuración de la cosa juzgada se reseña por parte de la norma que estos son: la identidad de objeto, de causa y de partes, adicionalmente se advierte que los hechos nuevos permiten un nuevo análisis del fondo del asunto únicamente en relación con estos. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-774/01 afirmó:

“[...] Para que una decisión alcance el valor de cosa juzgada se requiere:

- Identidad de objeto, es decir, la demanda debe versar sobre la misma pretensión material o inmaterial sobre la cual se predica la cosa juzgada. Se presenta cuando sobre lo pretendido existe un derecho reconocido, declarado o modificado sobre una o varias cosas o sobre una relación jurídica. Igualmente se predica identidad sobre aquellos elementos consecuenciales de un derecho que no fueron declarados expresamente.

- Identidad de causa petendi (eadem causa petendi), es decir, la demanda y la decisión que hizo tránsito (sic) a cosa juzgada deben tener los mismos fundamentos o hechos como sustento. Cuando además de los mismos hechos, la demanda presenta nuevos elementos, solamente se permite el análisis de los nuevos supuestos, caso en el cual, el juez puede retomar los fundamentos que constituyen cosa juzgada para proceder a fallar sobre la nueva causa.

- Identidad de partes, es decir, al proceso deben concurrir las mismas partes e intervinientes que resultaron vinculadas y obligadas por la decisión que constituye cosa juzgada [...]”

Para concluir, se observa entonces señora Juez, que no existe duda alguna y se acredita por parte de la suscrita apoderada el cumplimiento de los requisitos para que se configure la cosa juzgada en el asunto bajo estudio, motivo por el cual solicito respetuosamente a su despacho se declare probada y prospere la presente excepción.

3. LAS EXCEPCIONES QUE OFICIOSAMENTE SE PRUEBEN DURANTE EL TRÁMITE DE ESTE PROCESO.

Ruego a su señoría que en la manera que resulte probadas otras excepciones sean declaradas de oficio

IV. PRUEBAS

Comedidamente solicito señora Juez tener como pruebas y practicar las siguientes:

A. DOCUMENTALES:

1. Copia simple de la sentencia de fecha 3 de marzo de 2016, proferida por el Juzgado Segundo (02) Civil del Circuito de Soacha, Cundinamarca, bajo radicado 2012-0232, en 14 folios;
2. Copia simple del contrato promesa de compraventa proforma AA-855156 firmado el día 22 de septiembre del año 1988 entre mi representado el señor NELSON ÁLVAREZ QUIROGA y los señores HELIA MABEL POVEDA ROMERO y GUSTAVO GÓMEZ CORREDOR (Q.E.P.D), en 3 folios.

B. TESTIMONIALES

Ruego a la señora Juez, fijar fecha y hora para que sean oídos los testimonios sobre los hechos de la presente contestación a los siguientes:

1. La señora **ROCÍO ALVAREZ QUIROGA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 51`588.04 de Bogotá, residente en la ciudad de Bogotá en la Calle 23c No. 70-50 Int. 8 Apto 302 y con dirección de correo electrónico: virroq@gmail.com;
2. El señor **EDILBERTO VILLAMIL**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19`394.397 de Bogotá, residente en la ciudad de Bogotá, y con numero de celular 312-5201419, dirección de correo electrónico edilbertovillamil@utadeo.edu.co.

C. PRUEBA TRASLADADA.

De conformidad a lo establecido en el artículo 174 del Código General del Proceso, solicito señora Juez, se decrete el traslado del contrato promesa de compraventa proforma AA-855156 firmado el día 22 de septiembre del año 1988, documental que reposa en el proceso ordinario reivindicatorio con radicado 2012-0232, del Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Soacha Cundinamarca.

La prueba que se solicita trasladar recae sobre el mismo bien inmueble objeto de la actual litis, para su información Señora Juez, manifiesto que la parte demandante en este proceso actuó de igual manera en el proceso donde se practicó la prueba solicitada en traslado, razón por la cual fue controvertida en la mencionada litis.

Consecuentemente, solicito respetuosamente señor Juez, se sirva oficiar al titular del despacho mencionado anteriormente solicitando el traslado de la prueba en cuestión.

JUANITA ARIZA BERNAL
ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO PÚBLICO

D. DOCUMENTALES APORTADAS POR LA DEMANDANTE

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 051-28102.
2. Escritura pública No. 8019 del 09 de septiembre de 1986, otorgada ante la Notaría 5 del Círculo de Bogotá.

V. ANEXOS

1. Las documentales relacionadas en el acápite de pruebas.
2. Poder otorgado por el demandante para actuar.
3. Copia simple de la tarjeta profesional de la suscrita apoderada

VI. NOTIFICACIONES

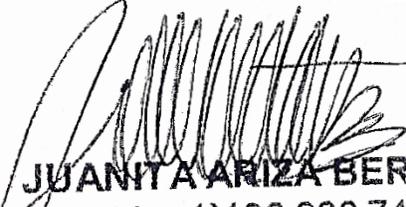
Para efectos de notificación téngase señor Juez las siguientes:

Al demandante en la Calle 23c No. 70-50 Int. 8 Apto 302, de la ciudad de Bogotá y a la dirección de correo electrónico: nelsonaq1@gmail.com;

A la suscrita apoderada, recibe notificaciones en la Secretaría de su Despacho y en la dirección de correo electrónico notificacionesab@hotmail.com y la dirección Carrera 10 A No. 119- 49 de la ciudad de Bogotá.

Agradeciendo su atención.

Del Despacho, respetuosamente,



JUANITA ARIZA BERNAL
C.C. No. 1`136.886.740 de Bogotá
(T.P. No. 371.404 del C.S.J)



PROCESO
RADICACIÓN
DEMANDANTE
DEMANDADOS
ASUNTO
DECISIÓN

ORDINARIO REIVINDICATORIO RECONVENCIÓN ORDINARIO DE PERTENENCIA
 2012 - 232
 NELSON ALVAREZ QUIROGA
 ELIA MABEL POVEDA DE GOMEZ HEREDEROS
 INDETERMINADOS DE GUSTAVO GOMEZ CORREDOR Y PERSONAS INDETERMINADAS
 SENTENCIA
 NIEGA PRETENSIONE REIVINDICATORIA Y NIEGA PRETENSIONES PERTENENCIA

Soacha, Cundinamarca, tres (03) de marzo de dos mil dieciséis (2016)

ASUNTO A TRATAR

Agotado el trámite de la instancia procede el Juzgado a dictar la sentencia que en derecho corresponda en este proceso.

1. ANTECEDENTES

1.1 PRETENSIONES DEMANDA REIVINDICATORIA

1.1.1. Que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor NELSON ALVAREZ QUIROGA, inmueble ubicado en la Carrera 11 Este No. 30 A.91 del Municipio de Soacha, alinderado como se expresó en el hecho segundo de la demanda.

1.1.2. Consecuencialmente con la declaración se condene a la parte demandada a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del demandante el inmueble mencionado.

1.1.3. Que la demandada deberá pagar al demandante, una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a la justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, por tratarse el poseedor de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que al reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor.

1.1.4. Que se declare que el demandante no está obligado, por ser el poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil.

1.1.5. Que se ordene la restitución del inmueble de manera inmediata y que en la restitución debe comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

1.1.6. Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de reivindicación.



1.1.7. Que la sentencia una vez ejecutoriada que se dicte en el presente proceso se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto del litigio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C.

1.1.8. Que se condene en costas a la parte demandada.

Como sustento de las pretensiones se expusieron los siguientes:

1.2. HECHOS DEMANDA REIVINDICATORIA

Expone en los hechos, que el señor NELSON ALVAREZ QUIROGA, adquirió el predio objeto de reivindicación a título de compraventa a la CONSTRUCTORA AMÉRICA LTDA., para la cual se gravó hipoteca a favor del Fondo Nacional del Ahorro, tal como se encuentra plasmado en la Escritura Pública No. 8019 de la Notaria 05 del Circulo de Bogotá D.C.

Indicó que entre el demandante y los señores, celebraron promesa de ELIA MABEL POVEDA DE GOMEZ y GUSTAVO GOMEZ CORREDOR compraventa respecto del bien inmueble objeto de este proceso, cuyos linderos aparecen especificados a folios 28 a 30; por un valor de \$1.000.000, con el compromiso que los prometientes compradores, seguirían cancelando el valor de la obligación hipotecaria; se pactó una clausula penal de cincuenta mil pesos (\$50.000) y el demandante hizo entrega del predio el 22 de septiembre de 1998.

La parte demandante manifestó en la demanda, que los compradores incumplieron el contrato de promesa de compraventa, ya que no cubrieron la obligación hipotecaria, causando perjuicios al demandante, generándole reporte a las centrales de riesgo financiero, no ha podido licitar con el estado, el Fondo Nacional del Ahorro le inició acción ejecutiva hipotecaria por lo que se vio en la necesidad de cancelar la suma de \$5.600.000 a favor del FNA, causándose intereses por el no pago.

Señaló la parte demandante, que la señora ELIA MABEL POVEDA entró al predio de mala fe, ya que aprovechando la confianza depositada y aun sabiendo su incumplimiento en la promesa de compraventa celebrada desde el año 1998, ha ejercido posesión violenta, prohibiendo al actor, el ingreso a su propiedad, considerando que los demandados se encuentran en incapacidad legal para adquirir el bien por prescripción adquisitiva de dominio.

1.3. PRETENSIONES DEMANDA DE PERTENENCIA

1.3.1. Que pertenece de pleno derecho a la señora HELIA MABEL POVEDA ROMERO, antes DE GOMEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.330.882 expedida en Bogotá, el pleno y legítimo derecho de propiedad, por haberlo ganado por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el predio urbano, cuya nomenclatura, ubicación, linderos y demás especificaciones son los siguientes: bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-977594, ubicado en la Carrera 11 E No. 30ª-91, en la Urbanización San Mateo, municipio de Soacha (Cundí) y comprendido dentro de los linderos señalados a folios 5 a 7 del Cdno. No. 2.

1.3.2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordena oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur, para que

se inscriba la sentencia que acoja las pretensiones de la demanda, abriendo el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

1.3.3. Se cancele el gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble objeto del proceso.

1.3.4. Se condene a pagar las costas del proceso a la parte demandada, señor NELSON ALVAREZ QUIROGA.

1.4. HECHOS DEMANDA DE PERTENENCIA

La demandante en pertenencia señaló en los hechos que sirven como fundamento a las pretensiones, que la señora HELIA MABEL POVEDA ROMERO, antes DE GOMEZ, adquirió la posesión material del predio objeto de la Litis desde el 22 de septiembre de 1998, en virtud de una promesa de compraventa que suscribió con el demandado NELSON ALVAREZ QUIROGA, documento que forma parte de los anexos de la demanda principal, fecha en la cual aduce el demandado le entregó la posesión material, no la tenencia a la demandante.

Indicó que como quiera que la demandante se demoró en cumplir el pago acordado al FNA, el demandado realizó el pago por ella y cuando la demandante lo buscó para reembolsarle el dinero, se había mudado de oficina, razón por la cual quedó pendiente el pago del saldo y el otorgamiento de la escritura pública de venta.

Refiere en los hechos además, que independientemente de la situación contractual planteada, la demandante ha tenido posesión material plena del predio, ha sido pacífica, tranquila, pública, continua, es reconocida como propietaria del bien, ha hecho reparaciones para la conservación del predio y ha pagado impuestos.

Señaló que la posesión ejercida por la demandante supera los 20 años, tiempo suficiente para adquirir el predio por usucapión; nadie le ha reclamado derecho alguno sobre el predio; indicó que si bien la posesión la tuvo la demandante desde el primer día en asocio con su esposo GUSTAVO GOMEZ CORREDOR, ya fallecido, no es menor cierto que la posesión la ha tenido siempre ella, a título personal o sea para beneficiar a la comunidad conformada por ella y sus hijos.

2. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda reivindicatoria fue radicada ante el reparto de los juzgados civiles del circuito de Soacha, el día trece (13) de agosto de dos mil doce (2012), según se evidencia a folio 28.

Habiéndose subsanado la demanda dentro del término legal concedido y por reunir los requisitos legales, mediante auto de fecha dieciséis (16) de octubre de dos mil doce (2012), se dispuso admitir la demanda. (Folio 51)

Se colige a folio 55, que el día veintinueve (29) de enero de dos mil trece (2013), concurrió la demandada HELIA MABEL POVEDA ROMERO, a notificarse del auto admisorio de la demanda.

Mediante escrito de fecha veinticinco (25) de enero de dos mil trece (2013), la parte demandante, allegó al plenario las publicaciones del edicto emplazatorio a



fin de convocar al presente asunto a los HEREDEROS INDETERMINADOS DE GUSTAVO GOMEZ CORREDOR y PERSONAS INDETERMINADAS.

Se colige a folios 70 a 76, que mediante escrito de fecha veintiséis (26) de febrero de 2013, la demandada en reivindicatorio, a través de apoderado judicial, contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, formulando excepciones de mérito denominadas: 1) La que resulte de no ser ciertos los hechos en que se fundamenta el libelo de la demanda; 2) La que resulte de probarse plenamente los supuestos fácticos en que se apoya la demanda; 3) La que resulte de no producir las consecuencias jurídicas pretendidas por la parte actora, los hechos de la demanda en concordancia con las disposiciones legales invocadas por ella; 4) La que resulte de estar prescrita la acción ordinaria incoada por el demandante; 5) La que resulte de cualquier hecho o circunstancia que se encuentre plenamente probada al momento de emitir el fallo y que constituya medio defensivo o exceptivo en favor de la demandante.

Así mismo, mediante escrito separado, la parte pasiva formuló en reconVENCIÓN demanda de pertenencia en contra del señor NELSON ALVAREZ QUIROGA. (Folios 1 a 12)

Por auto de fecha veintiuno (21) de marzo de dos mil trece (2013), se dispuso designarles curador ad-litem a los emplazados. (Folio 78)

Se colige a folio 82, que la curadora ad-litem concurrió a notificarse personalmente del auto admisorio de la demanda.

Mediante escrito de fecha ocho (08) de mayo de dos mil trece (2013), la auxiliar de justicia, allegó escrito de contestación de la demanda, sin haberse opuesto a las pretensiones de la demanda reivindicatoria.

Integrado el contradictorio por pasiva y en virtud a lo normado en el inciso tercero del artículo 400 del C.P.C., por auto de fecha primero (01) de agosto de dos mil trece (2013), se procedió a calificar la demanda de pertenencia formulada por la demandada. (Folios 16 y 17 Cdno. No. 2)

Habiéndose subsanado la demanda dentro del término legal concedido, por auto de fecha ocho (08) de octubre de dos mil trece (2013), se dispuso admitirla. (Folios 21 y 22 Cdno No. 2)

Mediante escrito de fecha ocho (08) de noviembre de 2013, el demandado en pertenencia, contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, formulando excepciones de mérito denominadas: 1) Incompatibilidad de la tenencia con respecto al negocio jurídico celebrado promesa de compraventa; 2) Falta de los requisitos legales para ser declarados poseedores y 3) Excepción de fondo nominada la genérica. (Folios 47 a 51 Cdno. No. 2)

Por auto de fecha diez (10) de diciembre de 2013, se dispuso tener por contestada la demanda por parte del demandado Nelson Álvarez Quiroga. (Folio 55 Cdno. No. 2)

Mediante proveído de fecha veintidós de julio de dos mil catorce (2014), se dispuso requerir a la parte demandante en pertenencia, para que procediera impulsar el presente asunto a efecto de continuar el trámite de instancia. (Folio 99)

Se collige a follos 114 a 119 y 121, que mediante escrito de fecha primero (01) de octubre de dos mil catorce (2014), la parte demandante en pertenencia, acreditó el diligenciamiento de las publicaciones edictales de que trata el artículo 407 del C.P.C.

Por auto de fecha dos (02) de diciembre de dos mil catorce (2014), se dispuso designarles curador ad-litem a las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el predio objeto de usucapión. (Folio 131 Cdnc. No. 2)

Obra en autos, a folio 135, que el día veintidós (22) de enero de dos mil quince (2015), concurrió a notificarse personalmente del auto admisorio de la demanda, el auxiliar de justicia que representa a los emplazados.

Mediante escrito de fecha diecisiete (17) de febrero de dos mil quince (2015), el curador ad-lite, contestó la demanda, sin oponerse a las pretensiones de la demanda, ni formular excepciones de ninguna naturaleza. (Folios 136 a 137)

Integrado el contradictorio por pasiva, por auto de fecha veintiocho (28) de abril de dos mil quince (2015), se señaló fecha para llevar a cabo la diligencia de que trata el artículo 101 del C.P.C. (Folio 141)

Obra en autos a folios 145 a 151, que el día veintisiete (27) de mayo de dos mil quince (2015), se llevó a cabo la diligencia de la norma mencionada en el inciso anterior, en la cual se declaró fracasada la audiencia de conciliación, se evacuaron las etapas de decisión de excepciones previas, medidas de saneamiento y decreto de pruebas.

Como quiera que en el presente asunto, se evacuaron todas las pruebas decretadas, mediante proveído de fecha veinticinco (25) de agosto de dos mil quince (2015), se dispuso cerrar el debate probatorio y correr traslado a las partes para alegar de conclusión. (Folio 212)

Cumplida la ritualidad de instancia, se procede a dictar sentencia que en derecho corresponde, previas las siguientes,

3. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

La relación jurídica procesal dentro de esta ritualidad se encuentra debidamente estructurada, pues los presupuestos procesales se cumplieron conforme a derecho como son jurisdicción y competencia del Juez, ya que esta juzgadora es la competente para conocer de la acción por la naturaleza del asunto y la ubicación del predio objeto del proceso; la demanda en forma, al ser admitida por cuanto cumplió con los requisitos previstos en los artículos 75, 76 y 77 del C. de P.C.; capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, ya que conforme a la ley sustancial, la parte demandante y demandada, actúan a través de un profesional de derecho, ejercitando así el *ius postulandi*, y los demandados indeterminados que no se pudieron notificar personalmente están representados por curador *ad litem*, así como los herederos indeterminados de GUSTAVO GOMEZ CORREDOR, se encuentran representados por curador ad-litem.

3.1.3. CAPACIDAD PARA SER PARTE Y COMPARECER AL PROCESO



Las partes son capaces plenamente conforme a la ley sustancial, la parte demandante y demandada actúan a través de un profesional del derecho ejercitando así, el ius postulandi y las personas indeterminadas.

3.2. LEGITIMACION EN LA CAUSA.

La legitimación en la causa por activa en proceso reivindicatorio radica en quien ostenta la propiedad plena, nuda o fiduciaria de la cosa, y la pasiva en quien posee actualmente el bien objeto de reivindicación. En este caso en particular, el señor **NELSON ALVAREZ QUIROGA**, aportó como prueba que demuestra su derecho de dominio sobre el bien objeto de la demanda, el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-977594 y copia de la Escritura Pública No. 8019 de fecha nueve (09) de septiembre de 1986 de la Notaría Quinta del Circulo de Bogotá.

Teniendo en cuenta que, se estructuran a cabalidad dichos presupuestos, y como tampoco se avizora vicio de nulidad que invalide lo actuado, la sentencia a proferir será entonces de mérito.

4. PROBLEMAS JURÍDICOS

¿Se reúnen los presupuestos procesales para que el señor **NELSON ALVAREZ QUIROGA**, obtenga la reivindicación del predio ubicado Carrera 11 Este No. 30 A 91 del Municipio de Soacha?

¿Se cumplen los presupuestos materiales de la acción de pertenencia, para que la señora **ELIA MABEL POVEDA DE GOMEZ**, adquiera por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble objeto del presente proceso?

¿Es susceptible de obtener la reivindicación del predio o la adquisición del derecho real de dominio de un bien por prescripción extraordinaria, ante la existencia de un contrato de promesa de compraventa vigente entre las partes demandante y demandada?

5. CONSIDERACIONES (ARGUMENTOS DEL DESPACHO)

5.1. FUNDAMENTOS NORMATIVOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

5.1.1. MARCO CONCEPTUAL

La acción reivindicatoria, se encuentra enmarcada dentro del Libro Segundo, Título XII; el objeto de esta acción se halla previsto en el artículo 946 del Código Civil, cuando estipula que es aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

Para la prosperidad de esta acción, es necesario acreditar los siguientes presupuestos:

1. Derecho de dominio en el demandante; ①
2. Cosa singular reivindicable; ②
3. Posesión del bien material por el demandado y ③
4. Identidad del bien poseído y pretendido. ④

pero, el elemento principal de la reivindicación consistente en el dominio alegado por el reivindicante, puede resultar afectado por la prescripción adquisitiva, cuando el transcurso del tiempo y la presencia de los elementos constitutivos la consolidan.

Ahora, es importante precisar, que la usucapción es uno de los modos de adquirir el derecho de dominio, cuando el bien respectivo del cual ella se ejerce, ha sido poseído por el tiempo exigido por la ley para el efecto, que en materia de inmuebles es de 10 años y/o de 3 años, cuando se trata de vivienda de interés social, si la prescripción adquisitiva es ordinaria, que se alega cuando media justo título y buena fe del usucapiente, o de 20 años o de 5 también en casos de vivienda de intereses social, cuando ocurre la prescripción adquisitiva extraordinaria.

En este sentido, debido a la íntima relación que ata a la reivindicación, con la usucapción, es claro, que con el paso del tiempo, mientras el poseedor, avanza hacia la adquisición del derecho de dominio por usucapción, en forma coetánea, el propietario sufre un progresivo menoscabo en su derecho.

En ese orden de ideas, se tiene que, en forma simultánea, transcurre tanto el término para que se produzcan la usucapción, y la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien.

Pero incluso puede el mismo demandado en reivindicación, alegar en su defensa la prescripción adquisitiva del dominio o usucapción del bien objeto de la reivindicación, mediante la formulación de demanda de reconvencción declarativa de prescripción adquisitiva de dominio o de pertenencia, con el fin de que, con dicha declaración judicial, la usucapción adquiera certeza jurídica, la que además, "in toto", hace impróspera la acción reivindicatoria inicial.

5.1.2. DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE REIVINDICATORIA.

5.1.2.1. DERECHO DE DOMINIO DEL DEMANDANTE SOBRE EL BIEN A REIVINDICAR.

El derecho de dominio en la demandante es la base fundamental del reclamo reivindicatorio, el apoyo sin el cual no hay posibilidad de prosperidad en la pretensión.

Ahora, en bienes inmuebles, es de tener en consideración que nuestro sistema señala que la adquisición de este derecho real se obtiene de la conjunción del título y del modo.

De igual forma, es sabido que la condición de propietario inscrito del bien no siempre es suficiente para destruir la posesión que alega el demandado, ya que se requiere acreditar que dicho derecho de dominio, antecede a la posesión del demandado.

Al punto la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha expuesto:

"Cuando una persona se atribuye la condición jurídica de propietario de un bien que se halla en posesión de otro, para reclamar su restitución, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, corre con la carga de aniquilar la presunción de dominio que protege al poseedor, suministrando la prueba en contrario del hecho presumido, es decir, comprobando que en él radica la titularidad del derecho aducido, tarea en la cual le compete exhibir un título que contrarreste la posesión material ejercida por su adversario y



justifique en él un mejor derecho a la posesión del bien, título que por tanto debe tener una existencia precedente a la posesión del demandado. La producción del título, ex officio Claro Solar, constituye una presunción de propiedad más poderosa que la posesión, cuyo origen es posterior en fecha, y tiene en su apoyo todas las probabilidades, pues en la mayoría de los casos la enajenación, amana del verdadero propietario.

Como de antaño viene exponiéndolo la doctrina de la Corte, "... A quien alega el dominio como base de reivindicación, le basta presentar títulos anteriores a la posesión del demandado, no contrarrestados por otro que demuestren igual o mejor derecho del poseedor no amparado por prescripción. (...) La presunción de dominio establecida por el artículo 762 del código civil, desaparece en presencia de un título anterior de propiedad que contrarreste la posesión material, pues el poseedor queda entonces en el caso de exhibir otro título que acredite un derecho igual o superior al del actor." (G.J.L. XLIII, 598, 599).

Dicho lo anterior y descendiendo en el caso concreto, este Despacho encuentra que, el primero de los requisitos no merece reparo, pues a la actuación se aportó el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-977594 y copia de la Escritura Pública N° 8019 de fecha nueve (09) de septiembre de 1986 de la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá D.C., documentales de las cuales se desprenden que el demandante NELSON ALVAREZ QUIROGA, es el titular del derecho real de dominio del bien cuya reivindicación pretende.

5.1.2.2. COSA SINGULAR REIVINDICABLE

En tratándose de bienes raíces, la singularidad o determinación, significa que estos sean delimitados por sus linderos y ubicación territorial.

Este requisito en el caso en estudio, se encuentra plenamente demostrado como consta en la Escritura Pública No. 8019 de fecha nueve (09) de septiembre de 1986 de la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá D.C., de la cual con claridad se desprende los linderos del bien a reivindicar, su ubicación territorial. (Folios 4 a 14)

Por lo anterior, y sin mayores discusiones se encuentra acreditado el segundo de los elementos.

5.1.2.3. POSESIÓN DEL BIEN MATERIAL POR EL DEMANDADO.

Al respecto de la posesión material por parte de la demandada ELIA MABEL POVEDA DE GOMEZ hoy HELIA MABEL POVEDA ROMERO, es importante destacar los siguientes aspectos probados dentro del plenario:

- a) La señora ELIA MABEL POVEDA DE GOMEZ hoy HELIA MABEL POVEDA ROMERO, entró en posesión material del predio desde el 22 de septiembre de 1998.
- b) La posesión material que ejecuta la demandada en reivindicación sobre el predio, deviene de la entrega voluntaria que hizo el titular de derecho real de dominio, por así haberlo pactado en el contrato de promesa de compraventa No. AA-85156 de fecha 22 de septiembre de 1988.
- c) Conforme al análisis del contrato referido, se colige de la cláusula DECIMO TERCERA, que el prometiente vendedor, hoy demandante, se reservó el derecho de dominio del bien objeto del proceso, hasta tanto no se haya hecho efectivo la totalidad del precio o valor de la venta, lo que quiere decir, es que el actor, nunca transfirió su derecho de dominio sobre el bien sujeto al pago total del precio pactado.

- d) Se pudo establecer, que conforme a las pruebas obrantes en el plenario y la confesión ficta de la demandada, que en efecto, la parte demandada en reivindicación incumplió con el contrato de promesa de compraventa, al no haber cancelado las obligaciones contenidas en la cláusula quinta, conforme a lo pactado, tan es así, que admite que una vez el demandante canceló la obligación hipotecaria al FONDO NACIONAL DEL AHORRO, ella lo buscó para pagarle la suma cancelada.
- e) Es evidente, que no hubo perfeccionamiento de la escritura de venta para la transferencia del dominio a favor de los prometedores compradores.

Conforme a lo anterior, se puede establecer sin mayores elucubraciones, que la posesión detentada por la demandada, es una posesión material derivada de una relación contractual, por lo que al subsistir el contrato celebrado entre los señores NELSON ALVAREZ QUIROGA, como prometiende vendedor y ELIA MABEL POVEDA DE GOMEZ y GUSTAVO GOMEZ CORREDOR como prometiendes compradores, deviene la improcedencia a través de la acción reivindicatoria obtener la restitución del bien objeto del contrato.

Al respecto de la procedencia de la acción reivindicatoria, cuando subsiste contrato entre las partes respecto al predio que se pretende reivindicar, la Honorable Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, en providencia de fecha 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01, reiteró la postura que tiene el respecto, en los siguientes términos:

"La pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio. En este proceso se pide la reivindicación de determinado predio como súplica enteramente independiente y autónoma. Esta pretensión no puede prosperar mientras el contrato de promesa subsista, pues ocurre que por ese contrato se transformó la posesión extracontractual del demandado en posesión respaldada por un contrato y regida por sus estipulaciones. (...). Cuandoquiera que Radicación n° 11001-3103-042-2004-00209-01 35 alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro' (cas. civ. sentencia de 12 de marzo de 1981, CLXVI, página 366, reiterada en sentencia de 18 de mayo de 2004, [SC-044-2004] exp. 7076) (se resalta). En verdad, admitirse la acción reivindicatoria con prescindencia de la relación jurídica contractual entre el dueño de la cosa y el poseedor, conduce al desconocimiento del acuerdo dispositivo de las partes, en grave atentado de la imprescindible seriedad, estabilidad y certeza del tráfico jurídico, dejando el vínculo intacto y sin solución. Conformemente, cuando la fuente generatriz de la posesión es una relación jurídica negocial o contractual, su presencia excluye el ejercicio autónomo, directo e inmediato de la acción reivindicatoria en procura de la restitución de la cosa, que en tal hipótesis, únicamente puede obtenerse a través de las respectivas acciones contractuales inherentes al vínculo que ata a las partes y de la cual dimana."

Así mismo, es importante traer a colación, lo señalado por la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Magistrada ponente Dra. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, en Sentencia SC7004-2014 de fecha cinco (5) de junio de



dos mil catorce (2014), dictada dentro del proceso con Radicación nº 11001-3103-042-2004-00209-01

"Lo esbozado permite deducir que ninguna duda subsiste acerca de la existencia de una «relación contractual» que ata las partes del litigio, la cual justifica la «posesión» del demandado, circunstancia esta que conforme al criterio jurisprudencial, tiene la potencialidad jurídica de trincar la pretensión reivindicatoria, toda vez que aquel no detenta el bien en contra la voluntad de su dueña, sino con su pleno consentimiento, pues no otra hipótesis puede concebirse en el plano jurídico de las manifestaciones del representante legal de la propietaria del inmueble, máxime cuando lo que ha informado es sobre las gestiones para el cumplimiento de la solemnidad del contrato prometido."

Conforme a lo anterior, ante el pleno consentimiento por parte del demandante para que la demandante entrara en posesión del predio, deviene la improsperidad de la acción reivindicatoria, sin perjuicio que luego el actor, acuda a la jurisdicción ordinaria para que solicite la resolución del contrato de promesa de compraventa, ante lo cual indefectiblemente, el efecto consecuencial, será la obtención de la restitución del bien, al comprobarse el incumplimiento y el reconocimiento eventual de los perjuicios ocasionados.

Acorde a lo anterior y la acción para la recuperación del bien, ante la existencia de un vínculo contractual entre las partes, es preciso traer a colación lo señalado por la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia SC7004-2014 de fecha cinco (5) de junio de dos mil catorce (2014), así:

"Sobre el particular, la doctrina jurisprudencial de esta Corporación, ha sostenido que en el evento de existir un acto o contrato generador de obligaciones entre los sujetos procesales, de cual el accionado derive la «posesión material de la cosa», o que le de soporte, no es viable que el dueño de la misma obtenga la recuperación mediante el ejercicio de la «reivindicación», sino que tendrá que ampararse en las «acciones restitutorias» para debatir tal aspiración."

Corolario de lo anteriormente señalado, se negarán las pretensiones de la demanda reivindicatoria, sin que sea necesario entrar a analizar las excepciones de mérito planteadas por la parte pasiva, ni estudiar los demás presupuestos de la acción, pues como se pudo establecer la posesión detentada por la demandada no desconoce la titularidad del derecho de dominio en cabeza del demandante conforme a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa.

6. FUNDAMENTOS NORMATIVOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

6.1. MARCO CONCEPTUAL - LA ACCIÓN Y PRETENSIÓN DE PERTENENCIA

Frente a NELSON ALVAREZ QUIROGA, Y PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con algún derecho sobre el bien, deprecia la demandante, se declare que ha adquirido, por prescripción extraordinaria el inmueble descrito, por haberlo poseído de forma ininterrumpida por más de veinte años.

6.2. BREVE MARCO TEÓRICO.

Ejercita la actora la acción de declaración de pertenencia cuyo fundamento legal es el artículo 2518 del Código Civil, que permite que se gane por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se han poseído con las condiciones legales, acción que esta reglada en la Ley Procesal en el artículo 40, del C.P.C.

La prescripción, dice el artículo 2512 del Código Civil, es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído

las cosas y no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

El artículo 2512 del Código Civil Colombiano contempla dos clases de prescripción: La extintiva y la adquisitiva. La última es el pilar sobre el que descansa la declaración de pertenencia.

La prescripción puede ser ordinaria o extraordinaria; aquella requiere posesión regular (la que procede de justo título y buena fe) no interrumpida de diez (10) años; la última solo exige posesión ininterrumpida por veinte (20) años, pues no se requiere título alguno y la buena fe se presume de derecho (artículo 2531 Código civil)

Se gana por prescripción extraordinaria de dominio de los bienes que están en el comercio y se han poseído por más de veinte años, siempre que el que se pretenda dueño no pueda probar que en los últimos veinte años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción, y este pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción durante el mismo lapso. (Artículos 2518 y 2531 del Código Civil y 1º de la Ley 50 de 1936)

La posesión, dice el artículo 762 del Código Civil, es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño. Integran la posesión dos elementos, el corpus y el animus. El primero, elemento material, constituido por la aprehensión, la tenencia de la cosa; el segundo, elemento intelectual, volitivo, constituido por la intención, la voluntad de tenerla como dueño.

Ahora bien; la simple posesión material, por lo mismo que engendra para el poseedor la presunción de dueño que consagra el artículo 762 del C.C., le concede a este el derecho de convertir ésta en dominio, cuando se ha prolongado por más de veinte años, en las condiciones del artículo 2531.

La posesión se tiene dicho, es un hecho, y hoy en día se le da constitucionalmente la categoría de derecho, la relación directa y personal de alguien con un bien. De ahí que para demostrarla resulta idónea la prueba testimonial, esto es, el dicho de quienes han visto esa relación mediante actos concretos y positivos ejecutados por quien se dice poseedor y de los que se infiere su intención de comportarse como dueño.

6.3. DE LOS PRESUPUESTOS MATERIALES:

Por mandato del artículo 1º de la ley 50 de 1936, quien ejercite la acción de pertenencia debe demostrar haber poseído el bien por más de 20 años en "forma tranquila, pública, sin interrupción, sin violencia ni clandestinidad y con ánimo de señor y dueño" y, además, que el mismo sea susceptible de prescripción. De manera tal que la carga de la prueba gravita sobre la parte demandante, por lo tanto debe acreditar la posesión material, es decir esa relación del hombre con las cosas en virtud de la cual ejercita sobre ellas actos de uso, goce y transformación con la voluntad de someterla "al ejercicio del derecho real al cual corresponden normalmente dichos actos".

Conforme a lo expuesto en los renglones precedentes, fluyen los presupuestos concurrentes que debe acreditar la parte demandante para acceder mediante sentencia judicial a una declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.



- a.) Que la declaración recalga sobre una cosa corporal singular que este en comercio, y no este proscrita la prescripción.
- b.) Que se identifique la cosa y exista coincidencia entre lo poseído y el pretendido;
- c.) Que la posesión se haya ejercido en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por un término igual o superior a veinte (20) años.

6.3.1. CON RESPECTO AL PRIMERO DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA:

Con el libelo de la demanda, se allegó el certificado especial correspondiente a folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-977594, expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, en donde se indica que NELSON ALVAREZ QUIROGA, es el titular de derecho real de dominio del predio objeto de pertenencia, según se observa a folio 2, esto con el fin de dar cumplimiento a las exigencias del núm. 5 del art. 407 del C. de P.C. Es Decir, que el inmueble cuya usucapción se demanda se encuentra en el comercio humano y su enajenación no está proscrita.

Al respecto, el Honorable Tribunal de Cundinamarca, Sala Civil, Agraria y familia, con ponencia del Dr. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA sentó su posición y afirmó que:

"...a un aspecto jurídico que no es pacífico, pues contrario al Planteamiento contenido en el fallo aquí impugnado, la jurisprudencia de la sala de casación civil y agraria ha preconizado e impulsado la teoría conforme a la cual la sola presencia del predio en el registro inmobiliario del Estado lo hace susceptible de actos jurídicos de enajenación válidos y por ende el folio de matrícula inmobiliaria habilita al juzgamiento de su eventual adquisición mediante estos procesos..."

Cabe entonces dar por establecido que se cumple en este caso con el primero de los presupuestos.

6.3.2. CON RELACIÓN AL SEGUNDO DE LOS REQUISITOS.

El día once (11) de junio de dos mil quince (2015), se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial con intervención de perito sobre el predio en cuestión y el experto designado en su dictamen cuando hace la confrontación con la documental allegada e indica que:

"El inmueble materia de inspección judicial corresponde al descrito en la demanda tanto por su denominación, linderos y folio de matrícula inmobiliaria, los cuales fueron relacionados coincidentemente en ambas demandas."

En consecuencia de lo anterior y como quiera que hay coincidencia entre lo pretendido y lo poseído, **SE CUMPLE** con el segundo de los requisitos materiales.

6.3.3. CON RELACIÓN AL TERCER REQUISITO, ESTO ES, QUE LA POSESIÓN SE HAYA EJERCIDO EN FORMA QUIETA, PÚBLICA, PACÍFICA E ININTERRUMPIDA POR UN TÉRMINO IGUAL O SUPERIOR A VEINTE (20) AÑOS

Analizadas las pruebas recaudadas en el plenario, encuentra el despacho que no cumple con el tercero de los requisitos de la acción de pertenencia, por cuanto ante la vigencia del contrato de promesa de compraventa No. AA-85156 de fecha 22 de septiembre de 1988 entre las partes en contienda y conforme a lo pactado en las cláusulas del mismo, es claro que el demandado en pertenencia, se reservó el dominio del bien, por lo tanto la posesión de la demandante es de origen contractual, sin el desconocimiento de dominio ajeno.

Al respecto de la posesión en las condiciones en que se encuentra la demandante y que no le permiten adquirir el dominio por prescripción extraordinaria, es importante traer a colación lo señalado por la Honorable Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, en fallo 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01, así:

"En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, (...); la simple entrega sin ninguna otra indicación, 'supone, en términos generales, el reconocimiento de dominio de otro, en la medida en que quien por ella pretende adquirir parte de la obvia admisión de su carencia de derecho. Esa es la inteligencia que la figura muestra en principio, sin perjuicio de que se admita la posibilidad de salvedades que, en el ámbito propio de las convenciones, pueden acontecer, como sería el caso en que con explicitud rotunda se exprese en ella la entrega material acompañada del ánimo de dueño, circunstancia que ... puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido. (...); pues cuando el prometiente comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometente vendedor, a quien, por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida' (...)"

Corolario de lo anterior, se abre paso a la improsperidad de las pretensiones de la demanda de pertenencia, por no cumplirse el tercero de los requisitos de la acción, siendo innecesario el estudio de los demás presupuestos de la acción y de las excepciones de mérito formuladas por la parte pasiva.

7. CONCLUSIONES

Este despacho concluye, que se no estructuran los elementos necesarios para la prosperidad de la acción reivindicatoria y de pertenencia, ante la existencia de un contrato de promesa de compraventa entre las partes, que no permite de un lado, la reivindicación del inmueble, hasta tanto el mismo sea resuelto a través de la acción correspondiente; sino además que en relación a la pretensión de la usucapiante, la posesión material detentada, tiene origen a la relación contractual.

6. DECISION.

**COMO CONSECUENCIA DE LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES EL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA CUNDINAMARCA,
ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

RESUELVE:



JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO SOACHA - CUNDINAMARCA
 DEMANDANTE - DEMANDADO RECONVENCIÓN: NELSON ALVARO...
 DEMANDADA - DEMANDANTE RECONVENCIÓN: ELIA MABEL POY...

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda de reivindicatoria, conforme los anteriores razonamientos.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda de pertenencia, conforme los anteriores razonamientos.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de las demanda, Oficiada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha - Cundinamarca.

CUARTO: SIN CONDENA EN COSTAS, de conformidad a lo normado en el numeral 9º del artículo 392 del C.P.C.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

[Handwritten Signature]
 PAULA ANDREA GIRALDO HERNANDEZ
 JUEZA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
 SOACHA
 Hoy 07 MAR 2016 se notificó el auto anterior
 por anotación en Estado No. 016.
 El Secretario, *[Handwritten Signature]*



AA-85156

PROMESA DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA

Conste por medio del presente instrumento que entre los suscritos a saber:

- 1. NELSON ALVAREZ QUIROGA ----- C.C. No. 79.262.994 de BOGOTA -----
- 2. ----- C.C. No. ----- de -----
- 3. ----- C.C. No. ----- de -----

mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad de Bogotá -----
respectivamente, de una parte, se compromete a transferir en venta a:

- 1. ELIA MABEL POVEDA DE GOMEZ ----- C.C. No. 20.330.882 ----- de Bogotá -----
- 2. GUSTAVO GOMEZ CORREDOR ----- C.C. No. 2.869.143. ----- de Bogotá -----
- 3. ----- C.C. No. ----- de -----

igualmente mayor(es) de edad, vecino(s) de Bogotá ----- según el orden, de la otra, quienes para todos los efectos

legales se denominarán, en su orden EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL PROMETIENTE COMPRADOR, hemos convenido en

celebrar el Contrato de Promesa de Compraventa que se hace constar en las siguientes cláusulas: PRIMERA.- EL PROMETIENTE

VENDEDOR se compromete a transferir en venta AL PROMETIENTE COMPRADOR y éste se compromete a comprar a aquél, el

derecho de dominio y la posesión que EL PROMETIENTE VENDEDOR tiene sobre el siguiente bien: Tetrafamiliar 6

del lote número (7), de la manzana dos casa cuatro (4) de la Super-

manzana S-3 en la Urbanización San Mateo, Municipio de Soacha, de

este Departamento de Cundinamarca, Distinguida en la nomenclatura

urbana de este municipio con el número 30-A-91 de la carrera 11 Este

/antes/ 30A-91 de la Carrera 11 Este, la cual consta de: Salón, cocina-comedor

y patio de ropas con lavadero en el primer piso y hall, dos alcobas y un baño completo en el segundo piso.-----

SEGUNDA.- EL PROMETIENTE VENDEDOR adquirió el dominio y posesión sobre el bien descrito anteriormente, por compra que

de él hizo a CONSTRUCTORA DE AMERICA LTDA -----

como consta en el siguiente documento: ESCRITURA No. 8019, de fecha 10. de septiembre

de 1986, otorgada en la Notaría 5a. del círculo de Bogotá, D. E.

TERCERA.- EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a entregar AL PROMETIENTE COMPRADOR el bien a que se refiere

la cláusula primera de este documento, libre de toda clase de gravámenes que puedan afectar el dominio y posesión que aquél ostenta

sobre el mismo, y se compromete asimismo a salir al saneamiento en los casos que establece la ley. CUARTA.- EL PROMETIENTE

VENDEDOR declara que el bien tantas veces mencionado se encuentra a paz y salvo por todo concepto, comprometiéndose a cancelar

las sumas correspondientes en caso de que sobre el bien existiere un gravamen insoluto causado con anterioridad a la fecha de la forma-

lización de la escritura, del traspaso o tarjeta especial, o documento ad solennitatem para su perfeccionamiento. QUINTA.- El precio

convenido por los contratantes como valor del bien descrito anteriormente es la suma de UN MILLON DE PESOS -----

MONEDA CORRIENTE----- (\$ 1.000.000.00) -----

Moneda Corriente, que EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará AL PROMETIENTE VENDEDOR, así: en el día de hoy al suscribir-
 su esta promesa, la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE, representados en un che-
 que de DAVIVIENDA No.0040173 Bco. BTA.----- \$500.000.00--) Moneda Corriente,
 suma que las partes consideran y tienen como arras, la cual será imputada al precio de compra y el saldo o sea, la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE- - - - - \$500.000.00 --)
 Moneda Corriente se pagará para el 20 de Enero de 1989, los cuales son respaldados
 con una letra de cambio por igual valor a favor del vendedor. Además
 de los valores anotados anteriormente los señores compradores
 se hacen cargo y se comprometen a seguir cancelando el valor de la
 obligación hipotecaria que grava al inmueble por valor originario
 de UN MILLON QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS \$1.530.000.00 de acuerdo
 a la escritura No.8019, de 1 de Septiembre de 1986, otorgada en la
 Notaría 5a. constituida a favor del FONDO NACIONAL DEL AHORRO-----
 SEXTA.- El término para la firma de la escritura pública o documento(s) que por ley se requieran para el perfeccionamiento del presente contrato de compra-venta se fija para las del día 20 ----- del mes Enero 91 en la Notaría QUINTA 5a. ----- Bogotá ----- o en la siguiente dependencia:
 ----- SEPTIMA.- Si las partes contratantes lo consideran pertinente pueden pactar por escrito y como anexo al presente documento algún tipo de garantía, en los términos que se ajusten al bien descrito con anterioridad. OCTAVA.- Convienen los contratantes que EL PROMETIENTE VENDEDOR le entregará el bien prometido al PROMETIENTE COMPRADOR, a las 12 del día Jueves del mes Septiembre ----- 1988. en la misma dirección y en la siguiente forma y condiciones las cuales están de acuerdo tanto el VENDEDOR como el COMPRADOR y COMPRADORA/
 NOVENA.- En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, por una cualquiera de las partes, además de lo que establece la ley sobre arras, el contratante que incumpliere, se hará acreedor a pagar al contratante cumplido, a título de multa, la suma de CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ----- \$50.000.00 -----) Moneda Corriente, la cual se hará efectiva sin que haya lugar a requerimiento ni constitución en mora y con la simple prueba sumaria del incumplimiento. DECIMA.- Los gastos que demande el otorgamiento del presente instrumento, los de la escritura, beneficencia y registro que perfeccione este contrato o los de traspaso, tarjeta especial o documento según el bien, son a cargo de los contratantes, por partes iguales. DECIMA PRIMERA.- En caso de que alguno de los contratantes tuviese que recurrir al poder judicial para obtener el cumplimiento de alguna de las obligaciones estipuladas en el presente documento serán de cargo de la parte incumplida los costos, gastos y honorarios de la actuación, sin perjuicio a las indemnizaciones a que haya lugar. DECIMA SEGUNDA.- Le son aplicables a este contrato las disposiciones contenidas en la Ley 153 de 1887, Art. 89, y Arts. 1592, 1599, 1600 y 1861 del Código Civil, Título II Arts. 905 a 967 del Código de Comercio o demás disposiciones legales, vigentes y concordantes de



conformidad con la naturaleza del negocio. DECIMA TERCERA.- EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho de dominio del bien a que hace alusión este contrato hasta tanto no se haya hecho efecti-

vo la totalidad del precio o valor de la venta en los términos establecidos en el artículo 1o. de la ley 45 de 1930, artículo 1930 del Código Civil o Artículos 952 a 967 del Código de Comercio, según el caso. CLAUSULAS ADICIONALES.-El inmueble tie

ne las cédula o códigos catastrales, en mayor extensión números 00-2-001-007 y 00-2-001-014 del Municipio de Soacha y Folio de Matrícula

la Inmobiliaria número 050-0977594. El área privada de la construcción de la vivienda es de 55.28 m2. con una altura libre de 2.20mts

DECIMA CUARTA: Aclárase que los gastos de escritura de venta serán por iguales partes y la subrogación de hipoteca es por cuenta de los compradores. DECIMA QUINTA: Los señores compradores pagarán 3%

sobre el saldo de \$500.000.00, QUINIENTOS MIL RSOS M/CTE. DECIMA SEXTA; En lo relacionado con el saldo de la deuda hipotecaria lo que liquide el Fondo del Ahorro hasta el día 20 de septiembre de 1988.

Para constancia se suscribe el presente documento a los 22 días del mes de septiembre de 1988, en la ciudad

de Bogotá -----, ante testigos, se hace estampillar y autenticar firmas ante Notario.

EL PROMETIENTE VENDEDOR

EL PROMETIENTE COMPRADOR

Nombre:

[Handwritten signature]

Nombre:

[Handwritten signature]

C.C.

79.262.994 de Bto

C.C.

20330882 de Bogotá

L.M.

Dist.

L.M.

Dist.

Direcc.:

Direcc.:

KILÉSTE #30790

Tel.:

Tel.:

EL PROMETIENTE COMPRADOR

Nombre:

Nombre: *[Handwritten signature]*

C.C.

de

C.C. 2869143 de Bogotá

L.M.

Dist.

Dirección:

Teléfono:

Testigos:

[Handwritten signature]

c.e 41'325. #16 Bto

Ref. proceso reivindicatorio 2020-0315

Hubert Balamba <huberbalamba@gmail.com>

Mar 8/08/2023 2:56 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Soacha <j01cmpalsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (959 KB)

CERTIFICADO ESPECIAL 2020-0315.zip;

Buenas tardes, adjunto contestación de la demanda dentro del proceso de la referencia.

Cordialmente.

Hubert Johan Balamba Lizarazo

CC 1030539470

TP 357.189 del C.S de la J.

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL SOACHA CUNDINAMARCA.

E.

S.

D.

REF. PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO

NUMERO:2020-00315-00

DEMANDANTE: NOHORA MERCEDES GARCIA DE WILCHES

DEMANDADA: IRENE MORA ACUÑA

HUBERTH JOHAN BALAMBA LIZARAZO, identificado con identificación ciudadana No. 1.030.539.470, T.P. No. 357.189 del C.S. de la J. por medio del presente escrito y en calidad de apoderado de la señora demandada, me permito, dentro del término de ley, dar contestación de la demanda, y a su vez proponer excepciones dentro del presente asunto.

A los HECHOS.

PRIMERO: ES CIERTO. Así aparece en la documental aportada por la parte actora.

SEGUNDO: ES CIERTO. Así aparece en la documental aportada por la parte actora.

TERCERO: ES CIERTO PARCIALMENTE, ya que en la escritura aparecen los linderos, más no se puede afirmar que sean los mismos del inmueble objeto de la demanda.

CUARTO: ES CIERTO PARCIALMENTE, en el folio de matrícula aparece la demandante como propietaria, más no está probado que haya o no prometido en venta el inmueble.

QUINTO: ES CIERTO. Así aparece en el folio de matrícula.

SEXTO: ES CIERTO. Así aparece en la documental aportada por la parte actora.

SEPTIMO: Está respondido en el hecho CUARTO.

OCTAVO: ES CIERTO PARCIALMENTE. La demandante no ha sido privada de la posesión del bien, ya que nunca la ha tenido. La señora NOHORA MERCEDES GARCIA DE WILCHES no ha habitado el predio objeto de la demanda. Es cierto que mi mandante ha tenido la posesión de la casa.

NOVENO: NO ES CIERTO ES TOTALMENTE FALSO. La señora IRENE MORA ACUÑA, llegó a ocupar el inmueble por petición que le hizo el señor LUIS ALBERTO FELACIO, con quien ya sostenían una relación sentimental desde al mes de Julio de 2010, inclusive la relación se había iniciado antes de que la señora MORA ACUÑA llegara a ocupar el predio. En ningún momento hubo

contrato de por medio para cuidar al señor FELACIO. Mi poderdante, por la relación que sostenía con dicho señor, le daba la alimentación y le ayudaba en sus necesidades, y la señora NOHORA MERCEDES, quien dijo ser prima del señor FELACIO, le entregaba dinero con la finalidad de que el señor FELACIO le hiciera escrituras del predio. Por eso hay recibos con pagos hechos a la señora IRENE MORA ACUÑA.

Es totalmente falso que la señora IRENE internara al señor FELACIO en un geriátrico. Tal afirmación debe ser plenamente probada por la demandante. A la única parte que lo llevaba era a la EPS para sus consultas y tratamientos, por encontrarse bastante enfermo.

Mi poderdante afirma, que la señora NOHORA MERCEDES fue quien internó en el 2013 al señor FELACIO, una señora HILDA lo sacó de allá lo trajo nuevamente a la casa y la señora IRENE siguió su convivencia con él hasta su fallecimiento el día 14 de abril de 2020.

DECIMO: NO ES CIERTO ES TOTALMENTE FALSO. El señor FELACIO no tuvo que volver a su propiedad, ya que nunca había salido de ella. Tampoco la señora IRENE solicitó nuevamente ofrecer sus servicios porque, como ya se indicó, ella ya ocupaba el predio del señor FELACIO como su compañera. El dinero que generaba el arrendamiento del inmueble, es un hecho que debe ser probado por la señora NOHORA MERCEDES GARCIA.

DECIMO PRIMERO: ES CIERTO PARCIALAMENTE. La demandante debe probarlo. No se le impidió ingresar, ni se cambiaron guardas. Es cierto que el señor FELACIO falleció el 14 de abril de 2020.

DECIMO SEGUNDO: ES CIERTO. Mi poderdante compareció a la Inspección de Policía, allí manifestó que el inmueble era de su propiedad, reconociéndose como dueña en su condición de poseedora.

DECIMO TERCERO: NO ES CIERTO. La buena fe se presume, la mala se demuestra.

DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO. Mi representada puede acceder a la propiedad del bien por prescripción.

DECIMO QUINTO: En el hecho no se indica el valor del avalúo comercial del bien.

DECIMO SEXTO: ES CIERTO.

EXCEPCIONES DE MERITO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

De conformidad con lo establecido en el párrafo del Art.375 del C.G. del P. propongo la excepción mencionada, la que fundamento en los siguientes, **HECHOS.**

1.- La señora **IRENE MORA ACUÑA** ingresó al inmueble ubicado en la calle 26B No. 2B-23 lote 6 mz R Urbanización Mariscal Sucre del municipio de Soacha Cundinamarca, desde el mes de Julio del año 2010. Lo hizo por iniciativa del señor **LUIS ALBERTO FELACIO**, quien era propietario del bien. Lo anterior, en razón a una relación sentimental que sostenían desde tiempo atrás, pero solo hasta esa fecha empezaron a convivir.

2.- La señora **MORA ACUÑA**, desde esa fecha hasta la actualidad ha realizado actos de señora y dueña en el predio como son: Mejoras, pago de servicios públicos, arreglos locativos en el inmueble, sin pedir permiso a nadie, ni reconocer dominio ajeno menos de la señora **HOHORA MERCEDES GARCIA DE WILCHES**, identificada con C.C. No. 41 772.412, quien es propietaria del bien en la actualidad, tal como aparece en el folio de matrícula No. 051-18744 de la ORIP de Soacha.

3.- Mi poderdante desde que ingresó al inmueble no se ha retirado de él, ni se ha ausentado no lo ha dejado abandonado. Su posesión siempre ha sido pública, pacífica e ininterrumpida por el término dispuesto por la ley para acceder a su propiedad por posesión.

4.- El predio cuenta con estos linderos:

POR UN COSTADO: en 6.00 mts. Con la calle 26B.

POR EL OTRO COSTADO: En 12.00 mts. Con el lote No. 7.

POR EL OTRO COSTADO: En 6.00 mts. Con el lote No. 15 y

POR EL ULTIMO COSTADO: En 12.00 mts. Con el lote No.5 y encierra.

El predio tiene el Folio de Matrícula **No. 051.18744.**

4.- El inmueble tiene como actual propietaria a la señora **NOHORA MERCEDES GARCIA DE WILCHES**, quien lo adquirió por compra realizada al señor **LUIS ALBERTO FELACIO** por E.P. No 497 del 28-02-2015 de la Notaría 76 de Bogotá.

5.- Los vecinos reconocen a mi poderdante como única propietaria del inmueble, y así lo afirmaran los testigos al momento de absolver sus testimonios.

DERECHO.

Mi poderdante reúne las exigencias de ley para adquirir el predio por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social como son:

A.- Posesión material del prescribiente.

B.- Posesión por el tiempo requerido por la ley. (Para el caso que nos ocupa, debe ser no menor de 5 años, según reza el Art.51 de la ley 9ª. De 1.989).

C.- Que se trate de un bien prescriptible.

D.- Que verse sobre vivienda de interés social. (Art.- 44 de la ley 9ª. De 1.989).

E.- Que la posesión se haya ejercido ininterrumpidamente.

Igualmente existe total identidad entre el predio que se pretende en la demanda, con el que se posee. Tal situación se podrá verificar en la diligencia de inspección judicial.

PRUEBAS.

Para demostrar mis argumentos aporto como pruebas

1.- Documentales.

- Certificado catastral en el que aparece el avalúo del inmueble.

- Certificado Especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Soacha.

2.- **Inspección Judicial:** Sírvase Señora Juez realizar la diligencia de inspección judicial de que trata el Núm. 9 el Art.375 del C.G. del P.

3.- **Testimonios:** Las siguientes personas declararán sobre la posesión ejercida por mi poderdante, antigüedad de la misma, la forma en que llegó a ocupar el predio, actos de señora y dueña que ha realizado en el inmueble, como mejoras, pago de servicios públicos, que la posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y demás actuaciones tendientes a demostrar la calidad de propietaria de mi mandante.

- **FLOR BUSTOS ANZOLA:** presidenta de la Junta de Acción Comunal. Identificada con C.C. No.39.662.116. Dirección de domicilio carrera 2B No. 26-46. Tel. 322 363 980.

- **MARCO FIDEL LOZANO SALCEDO:**

C.c. No. 14.203.264 Domicilio calle 26 No.2ª-14. Teléfono 3156538591.

- **MARINA GUERRERO DE FIERRO:** C.C. No. 41.304.042. Domicilio calle 26C No. 2B-22 Tel. 761 62 09.

- **CLAUDIA PATRICIA NEUTA ZAMORA:** - C.C. No. 51748361. Domicilio Calle 26C No. 62b-17 Teléfono 311266´7132.

DERECHO:

Fundamento esta excepción en lo establecido en los Art.762, 2512 y s.s. del C.C. Art.375 del C.G. del P. y Ley 9ª. De 1989.

NOTIFICACIONES.

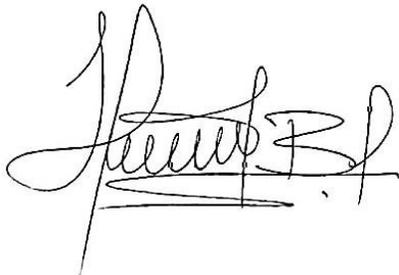
La parte actora las recibirá en las direcciones físicas y correos electrónicos mencionados en la demanda.

Mi poderdante las recibirá en la Calle 26B No.2B-23 Lote 6 Mz R, Urbanización Mariscal Sucre de Soacha Cundinamarca,

La demandada no tiene correo electrónico manifestación que me hace la misma poderdante.

Las mías las recibiré en la Carrera 68B No.1-39 Sur Bogotá, Correo huberbalamba@gmail.com

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Huberth B. Lizarazo', with a horizontal line underneath.

HUBERTH JOHAN BALAMBA LIZARAZO

C.C. No.1.030.539.470

T.P. No. 357.189

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA- CUNDINAMARCA

CERTIFICA

PRIMERO: Que para efectos de lo establecido en el inciso 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, dando cumplimiento al artículo 69 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 1 de octubre de 2012 y en virtud a lo solicitado, por el señor (a) **HUBERT JOHAN BALAMBA LIZARAZO** identificado (a) con Cedula de ciudadanía **N°1.030.539.470 expedida en Bogotá**, mediante turno de radicación para Proceso de Pertenencia No. **2023-051-1-62592** de fecha 9 de Mayo de 2023, respecto al inmueble con folio de matrícula **051-18744** se procede a expedir la Certificación Especial, en los siguientes términos.....

SEGUNDO: Que la citada matrícula **051-18744** que identifica el predio UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE 26 B # 2 B -23 LT 6 MZ R-DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS.- LOTE 6 MZ. R CON AREA DE 72 M2. SUS LINDEROS OBRAN EN ESCRITURA PUBLICA 3102 DEL 5 DE OCTUBRE DE 1984 NOTARIA 8. DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984. Predio ubicado en el Municipio de Soacha-Cundinamarca.....

TERCERO: En la Matricula Inmobiliaria Numero **051-18744** a la fecha de expedición de la actual Certificación publicita Quince (15) anotaciones, del cual se extrae que el actual titular inscrito del Derecho Real del Dominio son de: **la señora NOHORA MERCEDES GARCIA DE WILCHEZ CC. 41.772.412**.....

CUARTO: En el mencionado folio se observa, medida cautelar vigente.....

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Soacha - Cundinamarca
Dirección: Calle 14 N. 7-56
Teléfono: 601- 5769698
E-mail: ofiregissoacha@supernotariado.gov.co

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 22
03 - 12 - 2020

Pagaron por Derechos la suma de Cuarenta Mil Cien Pesos (\$ 40.100.00) moneda corriente, según turno de radicación de certificado 2023-051-1-62592, se expide a solicitud del interesado a los Diez y Seis (16) días del mes de Mayo de Dos Mil Veintitrés (2023).....



GUILLERMO TRIANA SERPA
Registrador Seccional
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Soacha-Cundinamarca

Anexos:
Transcriptor: Amar.
Copia: Archivo

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 22
03 - 12 - 2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Soacha - Cundinamarca
Dirección: Calle 14 N. 7-56
Teléfono: 601- 5769698
E-mail: ofiregissoacha@supernotariado.gov.co



**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
MUNICIPIO DE SOACHA
NIT 800.094.755-7**

RECIBO PREDIAL NO.
16375255

VIGENCIA	USUARIO	EXPEDICION
2023-2023	AGARCIA	03-02-2023

CEDULA CATASTRAL		NOMBRE O RAZON SOCIAL			
01-02-00-00-0277-0006-0-00-00-0000		NOHORA MERCEDES GARCIA DE WILCHES Y/U OTROS			
DIRECCION DEL PREDIO		DIRECCION DE COBRO		COD. POSTAL	NIT O CEDULA
CL26 C 2B 23		CL 26C 2B 23.BARRIO:MARISCAL SUCRE, C		250054	41772412
DESTINO ECONOMICO	AVALUO	AREA TERR.	AREA CONST.	TARIFA	MATRICULA INMOBILIARIA
A - HABITACIONAL	\$143,362,000	72 M2	190 M2	0.0070	051-18744

DETALLE DE LA LIQUIDACION

CONCEPTOS	VIGENCIA	AVALUO	TARIFA	VENCE 31-mayo-2023		CAPITAL	INTERES
				CAPITAL	INTERES		
Predial Unificado	2023	143,362,000	0.007	820,000	0	0	0
Descuento	2023	0	0	-82,000	0	0	0
TOTALES				738,000		0	

PAGUE UNICAMENTE EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES FINANCIERAS:

¿Desea realizar el aporte voluntario del 10% al desarrollo del Municipio de Soacha? SI NO

82,000

BANCO DE OCCIDENTE, DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA, BANCO DE BOGOTA BANCO POPULAR, CAJA SOCIAL, COLPATRIA, BBVA, BANCO AV VILLAS Y BANCO AGRARIO

Proyecto 1 Implementar los procesos de formación de las Instituciones Educativas Oficiales.

Contribuyente



PAGUE HASTA: VENCE 31-mayo-2023 VALOR: 738,000

(415)7709998013551(8020)000016375255(3900)0000000738000(96)20230531

PAGUE HASTA: VALOR: 0

RECIBO PREDIAL NO. **16375255** CEDULA CATASTRAL **01-02-00-00-0277-0006-0-00-00-0000**

FECHA DE PAGO	DIA	MES	AÑO
BANCO	CHEQUE DE GERENCIA No	VALOR CHEQUE	VALOR EFECTIVO

PROYECTO 1 VALOR: 82,000

(415)7709998946187(8020)100316375255(3900)0000000082000(96)20230531

PROYECTO 2 VALOR: 82,000

(415)7709998946187(8020)100416375255(3900)0000000082000(96)20230531

PROYECTO 3 VALOR: 82,000

(415)7709998946187(8020)100516375255(3900)0000000082000(96)20230531



CONTESTACION DEMANDA PERTENENCIA 202000479

Luis Jaime Castañeda Vaca <lujacava@hotmail.com>

Mar 31/10/2023 11:57 AM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Soacha <j01cmpalsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (177 KB)

CONTESTAC. DEMANDA PERT. 0479.pdf;

Buenos días , atento saludo.

Como CURADOR AD-LITEM envió contestación de la demanda de pertenencia No. 20200479, dentro del término legal, a efecto de su trámite respectivo.

Favor acusar recibido,

Atentamente,

LUIS JAIME CASTAÑEDA VACA
c.c. No. 19.095.596 de Bogotá
T.P. No. 44.20 del C.S.J.

Señora

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA CUNDINAMARCA

E. S. D.

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA CURADOR
DEMANDA: PERTENENCIA DE CARLOS ARTURO MEDINA P.
DEMANDADOS: JHON FREDDY RANIREZ V.

RADICADO No. 25754400300120200047900

LUIS JAIME CASTAÑEDA VACA, abogado en ejercicio identificado con cedula No. 19.095.596 de Bogotá, Tarjeta Profesional No. 44.250 del C. S. de la J. con residencia y domicilio la ciudad de Bogotá D. C., oficina 640 de la Calle 12 B No. 7-80, correo lujacava@hotmail.com, actuando en mi condición de CURADOR AD-LITEM de los determinados e indeterminados a quienes represento en la pertenencia, con el presente escrito acudo ante su despacho para contestar la demanda en su representación, así:

I. ME PRONUNCIO A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: El despacho deberá hacer una evaluación pormenorizada de todo el acervo probatorio allegado al expediente, no obstante, conforme al criterio del suscrito Curador AD-LITEM, se advierte una serie de eventualidades que no permiten una idea clara sobre la pretensión y el supuesto éxito que pueda tener aquel al final de la demanda propuesta.

A LA SEGUNDA: Si a ello da lugar, es conforme y consecuente con la decisión que al final resulte.

A LA TERCERA: No me opongo si de ello resultare alguna decisión que acoja las pretensiones.

PETICIONES ESPECIALES: En cuanto a las peticiones especiales, ellas son una consecuencia del desarrollo del proceso.

II. RESPECTO DE LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es materia de probar lo allí manifestado.

AL SEGUNDO: Así lo certifica el documento allegado al expediente.

AL TERCERO: Así se desprende de los documentos presentados

AL CUARTO HECHO: Es la consecuencia que resulte de las pruebas allegadas.

AL QUINTO: Es una afirmación que se debe corroborar con las pruebas respectivas que se allegan y/o las declaraciones que se indiquen para determinar la veracidad de lo dicho, puesto que, al respecto no tengo ninguna información sobre lo relatado por la demandante, razón por la cual no puedo negarlo ni afirmarlo.

AL SEXTO: Es lo que corresponde probar dentro de la demanda, es una situación que no me consta, en tanto no puedo negarlo ni afirmarlo.

AL SEPTIMO: Esta afirmación no me consta y de igual forma como lo expresé antes, es una situación que se debe corroborar con las pruebas respectivas que se allegan, así como las declaraciones que se indiquen para determinar la veracidad de lo fáctico.

AL OCTAVO: Es una afirmación que se debe corroborar con las pruebas respectivas que se alleguen al expediente, de ello no me consta.

AL NOVENO: Sobre esta afirmación no puedo ni negar ni afirmar.

AL DECIMO: Así lo indica la nomenclatura

AL DECIMO PRIMERO: Así lo informan las contestaciones. Sobre lo demás es materia de pruebas.

AL DECIMO SEGUNDO: Eso es materia probatoria dentro del desarrollo del proceso.

III. EXCEPCION DE INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCION

1. El suscrito CURADOR AD-LITEM, advierte dentro de este proceso que, en el transcurso de los diez años anteriores que indica la ley para usucapir el bien, observa una serie de eventualidades que, desde el punto de vista jurídico y jurisprudencial, no permiten declarar la prescripción del bien indicado, para lo cual, debo resaltar lo siguiente:
 - a) El inmueble materia de la usucapición, distinguido en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-42733 ubicado en la Carrera 8 No. 4-28 Lote 21 Manzana 13 León XII de Soacha, tiene anotaciones que se encuentran dentro del periodo de los diez años aludidos para usucapir dicho inmueble y, en primer lugar, tenemos la **ANOTACION No. 11**, de fecha 20 de mayo de 2014 una limitación al dominio y compraventa de derechos de cuota en una proporción del 70%, la cual se realiza con Escritura Pública No. 1763 del 16 de mayo de 2014 otorgada en la Notaría Primera de Soacha, otorgada por

quienes aparecen como dueños, situación que de entrada hay una actuación que interrumpe la prescripción alegada y desvirtúa la posesión quieta y pacífica que prescribe la ley.

- b) En la **ANOTACION 14** de fecha del 02 de agosto de 2019, se cancela una providencia judicial, lo que indica que existió un proceso verbal de Pertenencia, situación que avizora una reclamación que interrumpe la posesión quieta y pacífica de los demandantes.
 - c) En la **ANOTACION 15**, con Escritura Pública No. 3601 del 20 de agosto de 2019, aparece la Compraventa de derechos de cuota en una proporción del 30%, otorgada en la Notaría Primera de Soacha, de LUZ MARY RENGIFO RICO a JOHN FEREDDY RAMIREZ VARGAS, acto jurídico que de alguna manera afecta el predio a usucapir, por cuanto además se habla de un inmueble de mayor extensión como se deduce de los documentos allegados.
2. Sobre la Posesión **quieta y pacífica** que pregonan las normas sustanciales, de procedimiento y los conceptos de la jurisprudencia, tenemos que la Honorable Corte Suprema de Justicia, conceptuó así en sentencia del 14 de mayo de 1987, expediente No. 1546:

«[...] La ley civil en el artículo 2539 del Código de la materia, dispone que se ‘interrumpe civilmente la prescripción por demanda judicial; salvo los casos del artículo 2524 del C. C.’, hoy 90 del Código de Procedimiento Civil.

La interrupción de la prescripción es un fenómeno o hecho jurídico que todas las legislaciones regulan y consiste en todo hecho apto para destruir las condiciones o requisitos fundamentales de la prescripción (posesión en el tercero e inactividad del propietario); y si se trata de la denominada interrupción civil, es toda acción o pretensión judicial deducida por el dueño contra el poseedor, mediante la cual éste quedó advertido del inequívoco propósito de aquél de poner término a su renuencia o dejadez en el ejercicio del derecho, aun cuando no sea necesariamente la acción de dominio o reivindicatoria que si ciertamente es el instrumento jurídico que mejor revela la voluntad del propietario de recuperar la posesión del bien y ejercer los atributos propios de dueño principalmente el de persecución” (Cursivas fuera del texto).

3. Señora Juez: no obstante, mis consideraciones y exposición, debo dejar a criterio de su Señoría el estudio pertinente de todo el acervo probatorio allegado al expediente para que se dé una decisión ajustada a las normas legales tanto sustanciales como de procedimiento.

IV. CUALQUIER EXCEPCION INNOMINADA QUE SURJA

Conforme lo preceptúa el artículo 282 del C.G. del P., en la eventualidad que se presentare la existencia de cualquier excepción que conduzca a denegar las pretensiones de la demanda con respecto a las personas indeterminadas, el despacho podrá declararla oficiosamente si de cualquier hecho que aparezca o constituya un excepción.

V. LAS PRUEBAS APORTADAS:

Las considero ajustadas para el desarrollo de esta demanda, en cuanto que se consideren pertinentes para el cumplimiento del objetivo pretendido, pero deberá ser sometida a un examen valorativo riguroso de las pruebas allegadas.

VI. NOTIFICACIONES:

El suscrito Curador en la Calle 12 B No. 7-80 Oficina 640 de Bogotá, correo lujacava@hotmail.com Celular 3133428844.

En estos términos doy por contestada la demanda.

Señora Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Jaime Castañeda Vaca', written in a cursive style.

LUIS JAIME CASTAÑEDA VACA

c.c. No. 19.095.596 de Bogotá

T.P. No. 44.250 del C. S. J.

PERTENENCIA 291/2021

MARLENE ROMERO DE RAMIREZ <marleneromeroder@gmail.com>

Vie 29/09/2023 12:47 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Soacha <j01cmpalasoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (159 KB)

CONTESTACION DEMANDA.pdf; excepciones previas f.pdf; IMPUESTO PREDIAL PREDIO MEDIAZONGA .jpg;

SEÑORES

JUZGADO 01 CIVIL MUNICIPAL

SOACHA

EXPEDIENTE PERTENENCIA 291/2021

DTE JOSE ADELMO BABATIVA

DDO VIVIENDAS LA MEDIAZONGA SAS

ADJUNTO

MEMORIAL CONTESTACIÓN

EXCEPCIONES PREVIAS Y ANEXO

Agradezco acuse de recibido

--

Marlene Romero de Ramirez.

apoderada ddo

Señores:
JUZGADO 01 CIVILMUNICIPAL
SOACHA
E.

S.

D.

**EXPEDIENTE 291/2021
PROCESO PERTENENCIA
DTE JOSE ADELMO BABATIVA
DDO VIVIENDAS LA MEDIAZONGA SAS**

MARLENE ROMERO DE RAMIREZ, apoderada de la parte demandada en el expediente, me notifico de la demanda de la referencia y adjunto poder debidamente diligenciado para que se me reconozca personería jurídica.

A LOS HECHOS

1-Manifiesta mi mandante que no le consta porque el señor Aniceto Rojas Vargas no ocupaba el predio ni era el propietario como se depende del certificado de libertad matricula 051-72962, invadió muchos lotes propiedad de la sociedad demandada y vendió abusivamente, en cuanto a la descripción del predio en cuanto a linderos me atengo a lo que se pruebe.

2-Manifiesta mi mandante que es parcialmente cierto, se identifica como lo enuncia la cédula catastral y la matricula, pero no les consta una posesión quieta y pacífica como lo enuncia la demanda, me atengo a lo que se pruebe.

3-Manifiesta mi mandante que no le consta precisamente porque por parte de Guillermo Borda representante legal principal de la sociedad se interpusieron querellas, procesos de restitución, ante inspección 4a de policía y gobierno pero no fue posible que atendieran positivamente las acciones iniciadas, me atengo a lo que se pruebe.

4-No nos consta el inmueble es una construcción que se levantó abusivamente en el predio del cual mi poderdante es propietario señor y dueño.

5- No nos consta el inmueble es una construcción que se levantó abusivamente en el predio del cual mi poderdante es propietario señor y dueño.

EXCEPCIONES DE MERITO:

1-FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO ALEGADO POR EL DEMANDANTE:

El demandante pretende obtener sentencia a su favor de declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble citado en la pretensión primera Lote 3 de la Manzana 8 del barrio Balcanes del Municipio de Soacha, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el NORTE: Con el Lote 1 de la misma Manzana; por el SUR: Con el Lote 5 de la misma manzana; por el ORIENTE: Con el lote 2 de la misma manzana; por el OCCIDENTE: Con la vía pública y encierra. Inmueble ubicado hoy en la Calle 61 No 1A21 del barrio Balcanes de Soacha, e identificado con la Cédula Catastral No 01-04-00-00-0318-0003-5-00-00-0001 y la Matrícula Inmobiliaria No 051-72962 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha,, supuestamente por haber ostentado la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el año de 1989.

. Como quiera que no están probados, -tal como se demostrará en el debate probatorio-, los supuestos fácticos tendientes a un pronunciamiento en favor de lo pedido en la demanda, deberán negarse las pretensiones, y condenar en costas y perjuicios a la parte actora.

2-FALTA DEL ELEMENTO ESENCIAL DE POSESION INVOCADA POR EL DEMANDANTE CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA, PARA BENEFICIARSE DE LA USUCAPION.

Es bueno recordar, que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapición, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión (corpus y ánimos domini) como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del Código Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos, y que no existan por parte de quien ostenta la calidad de propietario acciones para impedir esta ´posesión quieta y pacífica Inobservado alguno, la configuración jurídico necesario para la configuración de la acción se desvanece, generando, por sustracción de materia, la negación de lo pretendido. De allí que la demandante, no aporta los medios idóneos que, a la sazón, den certeza de su posesión sobre el respectivo predio y que el predio que se pretende usucapir no se encuentra debidamente delimitado ya que efectivamente no pertenece al predio de mayor extensión, sino que se olvida que los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, establece que a la parte interesada le corresponde -onus probandi- acreditar los hechos en que fundamenta sus pretensiones, o sea, que tales disposiciones consagra por vía de principio la carga de la parte actora de probar los supuestos fácticos contenidos en las normas jurídicas cuyos efectos persiguen. Por manera que la demandante no tiene la posesión anunciada - con todos sus ingredientes formadores, esto es, que no reúnen de manera personal, la identidad del predio con la realidad fáctica de su ubicación geográfica que exige la ley para el éxito de la usucapición, tal como se demostrara durante el debate probatorio. Como quiera que no están probados, los supuestos fácticos tendientes a un pronunciamiento en favor de lo pedido en la demanda deberán negarse las pretensiones.

3. LAS EXCEPCIONES QUE OFICIOSAMENTE SE PRUEBEN DURANTE EL TRAMITE DEL PROCESO.

Sírvase señor Juez conforme a lo dispuesto en el art. 282 del C. General del Proceso, en el evento de hallar probados los hechos que constituyen una excepción, reconocerla oficiosamente, en la sentencia.

PRUEBAS

Comendidamente solicito al Señor Juez, se sirva decretar las siguientes pruebas, a fin de corroborar lo expuesto en las excepciones formuladas y desvirtuar los hechos y las pretensiones de la demanda, a saber:

1-INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito al señor Juez se sirva hacer comparecer al Juzgado al demandante, JOSE ADELMO BABATIVA Y AL REPRESENTANTE LEGAL ALONSO JIMENEZ subgerente de la sociedad Viviendas la Mediazonga para que en el día y hora señalada absuelvan el interrogatorio de parte que le formulare en la audiencia respectiva, sobre los hechos de la demanda, la contestación de la misma y las excepciones formuladas.

2-DECLARACION DE TERCEROS: Comendidamente solicito al señor Juez se sirva fijar fecha y hora para la recepción del testimonio de las siguientes personas, quienes son mayores de edad, domiciliadas y residenciadas en Bogotá, y Soacha, para que depongan todo lo que les conste sobre los hechos de las excepciones formuladas y demás que tengan conocimiento

-Rodrigo Borda Sáenz varón, residenciado y domiciliado en Bogotá correo electrónico rodriborda59@gmail.com

-Marcela Borda Sáenz, mujer, residenciada y domiciliada en Bogotá correo electrónico guibc@hotmail.com

-Francisco Alberto Torres Romero CC 79306316 varón, residenciado y domiciliado en el municipio de Soacha correo electrónico franaltorr@gmail.com

3-DOCUMENTALES

Recibo del Pago impuesto predial 2019 al 2023 del predio Catastral No 01-04-00-00-0318-0003-5-00-00-0001 y la Matrícula Inmobiliaria No 051-72962 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, cuyo avalúo catastral es 16.920.000 como del recibo se concluye

-Certificado de libertad obra en el expediente

Poder conferido obra en el expediente

4-PRUEBAS TRASLADADAS

-Oficiar al Juzgado 2 civil del circuito Soacha proceso 2001-320-1 dte Jose Adelmo Babativa y Gloria Melgarejo demandado Viviendas Mediazonga Ltda hoy Viviendas Mediazonga Sas, solicitando copia de la sentencia 2005 anotación 2 y 3 del certificado de libertad del predio objeto de la pertenencia

-Oficiar a la inspección 4 de policía Soacha para que se informe las querellas interpuestas contra los que ocupan indebidamente estos lotes del barrio los Balcanes

-Oficiar a la Alcaldia de Soacha para que informe al juzgado las acciones, ante gobierno y planeación que ha ejercido la hoy demanda Vivienda Mediazongas como propietario ejerciendo asi el senorio que le corresponde

5-INSPECCION JUDICIAL

Solicito se fije fecha y hora para inspección judicial para verificar el inmueble e identificarlo en su totalidad,

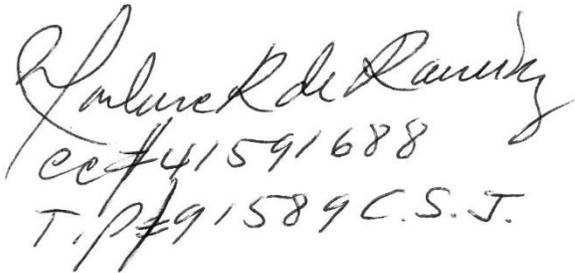
6-PERITAZGO

Solicito a su despacho se nombre perito que establezca linderos y valor del bien que se pretende por usucapión, titularidad y legalización del predio

Notificaciones la suscrita al correo

marleneromeroder@gmail.com

Atentamente



cc # 41591688
T.P. # 91589 C.S.J.

MARLENE R DE RAMIREZ
T.P.91.589 CSJ

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
MUNICIPIO DE SOACHA
NIT 800.014.755-7

RECIBO PREDIAL NO
18447641

VIGENCIA FACTURA 2019-2023	USUARIO 135391509	EXPIRACION 05-09-2023
-------------------------------	----------------------	--------------------------

CEDULA CATASTRAL 01-04-00-00-0318-0003-0-00-00-0000		NOMBRE O RAZON SOCIAL VIVIENDAS LA MEDIAZONGA LTDA Y/O OTROS			
DIRECCION DEL PREDIO CL 61 1A 21		DIRECCION DE COBRO CL 61 1A 21 BRR LOS BALKANES, COMUNA 4		COD. POSTAL 250055	NIT O CEDULA 135391509
DESTINO ECONOMICO A-HABITACIONAL	AVALUO \$20.571.000	AREA TERR. 70 M2	AREA CONST. 0 M2	TARIFA 0.005	MATRICULA INMOBILIARIA 051-72952

DETALLE DE LA LIQUIDACION

CONCEPTOS	PERIODO	AVALUO	TARIFA	VENGE 30-SEPTIEMBRE-2023		CAPITAL		INTERES	
				CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES		
Predial Unificado	2019	4.942,000	0.005	25,000	28,000	0	0	0	0
Predial Unificado	2020	5,000,000	0.005	25,000	21,000	0	0	0	0
Predial Unificado	2021	18.594,000	0.005	93,000	52,000	0	0	0	0
Predial Unificado	2022	19,721,000	0.005	99,000	33,000	0	0	0	0
Predial Unificado	2023	20,571,000	0.005	103,000	7,000	0	0	0	0
TOTALES				\$486,000					

PAGAR UNICAMENTE EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES FINANCIERAS:

BANCO DE OCCIDENTE, EMPRESAS, BANCOLEONIA, BANCO DE BOGOTA, BANCO POPULAR, CAJA SOCIAL, COOPETRA, BVA, BANCO AV VELLAS Y BANCO AGRARIO

 Banco Agrario de Colombia
NIT. 800.037.800-8

26/9/2023 10:17:24 Cajero: johernan

7:55pm - 9pm
02-10-23

ALCALDIA MUNICIPAL DE SOACHA
COLECCION DE IMPUESTOS

26 SEP 2023

RADICACION
PAZ Y SALVO

PAGUE HASTA VENGE 3



(415)7709960135

Oficina: 9892-CB PUNTO DE PAGO SURUMI MIN RR
CIENDA
Terminal: 192.168.1.3 Operación: 282526706

Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS

Valor: \$486,000.00

Costo de la transacción: 30.00

Iva del costo: 30.00

GMF del costo: 30.00

Medio de Pago: EFECTIVO

Convento: 14941 IMPUESTO PREDIAL - MUNICIPIO
DE SOACHA-CB - CR

Ref 1: 000018447641

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de



CEDULA			
18447641	01-04-00-00-0318-0003-0-00-00-0000		
FECHA DE PAGO	IVA	IMP	IMP
BANCO	CHEQUE DE GERENCIA NO	VALOR CHEQUE	VALOR EFECTIVO

Señores:
JUZGADO 01 CIVILMUNICIPAL
SOACHA
E.

S.

D.

**EXPEDIENTE 291/2021
PROCESO PERTENENCIA
DTE JOSE ADELMO BABATIVA
DDO VIVIENDAS LA MEDIAZONGA SAS**

MARLENE ROMERO DE RAMIREZ, apoderada de la parte demandada en el expediente, me notifico de la demanda de la referencia y adjunto poder debidamente diligenciado para que se me reconozca personería jurídica.

**A LOS HECHOS, me refiero en la contestación de la demanda
PETICION Solicito a su despacho con respeto se declare probada la excepción previa que interpongo**

EXCEPCIONES PREVIAS

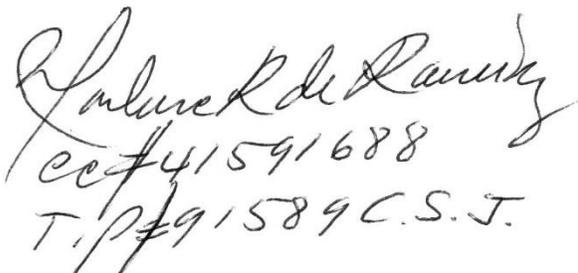
La demanda se debe rechazar de plano por la causal numeral 1 art 100 CGP falta de competencia, el predio objeto de esta pertenencia que pretende el demandante adquirir por usucapión tiene un avalúo catastral 2023 de \$20.571.000 que no corresponde a lo enuncia el demandante

PRUEBAS DOCUMENTALES

Recibo del Pago impuesto predial 2019 al 2023 del predio Catastral No 01-04-00-00-0318-0003-5-00-00-0001 y la Matrícula Inmobiliaria No 051-72962 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, cuyo avaluo catastral es \$ 20.571.000 como del recibo se concluye

**Notificaciones la suscrita al correo marleneromeroder@gmail.com
A las partes las que obran en el expediente**

Atentamente



cc # 41591688
T.P. # 91589 C.S.J.

**MARLENE R DE RAMIREZ
T.P.91.589 CSJ**