

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
ABOGADO

Carrera 7 No 6-26 Cel. 321-8492281
Yotoco

Yotoco - Valle del Cauca, septiembre de 2021.

Señora:
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL.
Yotoco- Valle del Cauca.

REFERENCIA: PROCESO REINVINDICATORIO
DEMANDANTE: ZARY JOHANA ROJAS RAMIREZ Y OTRA.
DEMANDADO: JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES. Rad 2021-00083-00.

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA, mayor y vecino de Yotoco- Valle del Cauca, identificado con la cedula de ciudadanía No 14.887.253 de Buga, Abogado titulado y en ejercicio de la profesion, portador de la tarjeta profesional No 89394 del consejo superior de la judicatura, por medio del presente escrito presento al despacho SUSTITUCION de poder por parte del Profesional del Derecho JOSE LUIS RESTREPO LOZANO, para tomar la defensa judicial del señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, sustitución aceptada, por lo tanto con base en los poderes, descorro el traslado de la Demanda en los siguientes:

A LAS PRETENSIONES

A las pretensiones me opongo totalmente, ya que las demandantes pretenden que se le reivindique un predio que fue enajenado por su padre en la proporción que mi mandante tiene desde el mismo momento que le fue cedido o prometido en venta por el causante, no existe ninguna obligación de parte del señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES de hacer entrega del predio; ya que es fruto de compra venta efectuada al señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA,

El señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES; recibió el pedio ahora mejorado, de parte del señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, quien permitió a ciencia y paciencia, que el ahora demandado tomara posesión, con ánimo de señor y Dueño de la parte del predio a El enajenado.

El predio dado en venta mediante promesa de parte del señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA al señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, durante el lapso de tiempo entre la firma del compromiso y la muerte del señor ROJAS OSPINA, hubo cordialidad en el cumplimiento del negocio, dejando que el señor RENGIFO CIFUENTES, hiciera las mejoras que tiene ahora.

No es cierto que el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, sea un poseedor de Mala Fe, ya que el lote que pósese le fue entregado por el progenitor de las demandantes señora ZARY JOHANA Y XIMENA ROCIO ROJAS RAMIREZ, quienes si tenían conocimiento del negocio existente, por lo tanto están mintiendo a la señora Juez, induciendo al error.

El señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, por medio de contrato de compraventa, pago al señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 35.000.000.00), por el predio en posesión, desde el día 22 de mayo de 2012, fecha en la que se firmó el contrato. Desde esa fecha fue acreditado en el predio por el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, con la autorización para acceder al predio principal. De igual forma el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, se comprometió a pagar la totalidad del impuesto, hasta que hiciera el desgaje y la entrega de escrituras.

DESCRIPCION DEL LOTE EN LITIGIO.

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
ABOGADO
Carrera 7 No 6-26 Cel. 321-8492281
Yotoco

El negocio jurídico entre el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA y el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENES, fue la compraventa de un lote de terreno de una extensión superficial, 8.309 M2, desgajado de uno de mayor extensión denominado EL REPOSO LOTE C, con matrícula inmobiliaria 373-41637 y ficha catastral 002-0003-0195-000 de Yotoco- Valle del Cauca, cuyos linderos son: NORTE; Punto 1, c con coordenadas N 91917m; y E N 1075474m; con camino público que de Guadualillo, conduce a Yotoco en longitud de 54.80 metros hasta llegar al punto 1.1. ORIENTE; del punto 1.1 con coordenadas n 919796m; y E n 1075527m, lindando con el predio 76-126-89-002-003-0195-00 Reposo Lote C, de propiedad de zary Johana Roas Ramírez y Ximena Roció Rojas Ramírez, en longitud de 110.20 metros hasta llegar al punto 1.2. SUR.- del punto 1.2 con coordenadas N 919598m; y E 1075531m; lindando con el rio Yotoco, cañada al medio con longitud 66.70 metros hasta llegar al punto 1.3 y OCCIDENTE; del punto 1.3 con coordenadas N 919567m; y E 1057474m, con predio 76-890-002-003-0367-00, Guadualito Lote D, antes de Ítalo Alirio López Ospina, hoy propiedad de Juan Pablo Rengifo Cifuentes, en longitud de 150.50 metros hasta retornar al punto 1, cerrando el polígono en forma irregular con el punto uno con extensión de OCHO MIL TRESCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS (8.309.M2).

Este lote fue entregado en esa longitud al comprador por el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA a la firma de la promesa de compraventa en el mes de mayo de 2012, fecha desde la cual comenzó explotación económica, publica pacífica y en interrumpida haciendo mejoras cuantiosas, adecuación de tierras, aplanamientos y mejoras tales como: Porqueriza, establos, pastos para ganadería extensiva, cercas eléctricas, vías de acceso, casa de habitación, avaluado comercialmente por el perito DIEGO LEYES DIAZ en un valor de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/c (\$ 145.937.880.).

CUANTIA ESTIMATORIA DE LAS MEJORAS PARA RECONOCIMIENTO Y PAGO.

Para efectos del reconocimientos y pago de las mejoras esta están estimadas en un valor de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/c (\$ 145.937.880.). Valor que deberá reconocer y pagar al demandado, de ser positivas las pretensiones de la demanda, por lo cual las demandantes deberán demostrar ante el despacho de esta causa; que el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, es poseedor de mala fe, y sin justo título.

Igualmente solicito se condene en costas y agencias en derecho a las demandantes por la temeridad de la demanda.

A LOS HECHOS

1.- Lo admito. Parcialmente, en cuanto a la fecha de fallecimiento, pero se tiene conocimiento, ya que hay testimonio de la señora ALICIA ARAMBURO BEJARANO, quien manifiesta haber convivido con el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, por un lapso de 47 años, aquí hay desconocimiento de esta relación, o se está faltando a la verdad.

2.- Lo admito.

.3- Lo admito; de ahí se desprende el negocio jurídico con el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES.

4. Lo Admito.

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
ABOGADO

Carrera 7 No 6-26 Cel. 321-8492281

Yotoco

5.- Es parcialmente cierto, en cuanto el ejercicio del derecho de dominio, pero en cuanto a que el predio no fue enajenado ni prometido en venta, es falso ya que el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, prometió en venta al señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, un lote que segrega del de mayor extensión y recibió el precio de \$ 35.000.000.00, con matrícula inmobiliaria 373-41637 de la oficina de registro de la ciudad de Buga. Aquí se vuelve a faltar a la verdad, ya que la señora ZARY JOHANA ROJAS RAMIREZ, recibió comunicación vía WhatsApp por parte del señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, sobre el negocio realizado por su padre y además la señora ALICIA ARAMBURO BEJARANO, también manifiesta que las demandantes son plenamente conocedoras del negocio. Aquí se falta nuevamente a la verdad, ya que las demandantes son plenamente conocedoras del negocio entre el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA Y JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES.

Posteriormente ZARY JOHANA ROJAS RAMIREZ y ROCIO XIMENA ROJAS RAMIREZ, se reunieron en forma personal con el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES en la ciudad de Buga, en el Restaurante Don Karlos del Rio, en la carrera 10 No 2-37 Sur, donde se les informo todos los pormenores del negocio, por lo tanto las demandantes están faltando a la verdad en este aspecto.

Para efectos del negocio se suscribió una promesa de venta entre el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA Y el señor JUAN PABLO RENGIFO RAMIREZ, promesa que a pesar de la intención de las partes y acuerdo entre ellos, con el área, precio de la cosa y entrega, empero hubo un error en la descripción del predio, error que las partes atendieron en buena forma y quedaron de subsanarlo, pero no se pudo subsanar, por parte del promitente vendedor; señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, a pesar del insistimiento del señor JUAN PABLO RENGIFO.

6.- Es cierto, así consta en dicha escritura.

7.- No lo admito; es completamente falso; pues el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES; goza de una posesión quieta; pública y pacífica, con ánimo de señor y dueño, ya que el mismo señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, lo posesiona allí; en una parte del predio de matrícula inmobiliaria 373-41637 y no en otro predio, se desprende de la demanda una actuación de mala fe, ya que existen las pruebas suficientes y necesarias para demostrar el negocio entre las partes, hay testimonios claros y precisos especialmente el de la señora ALICIA ARAMBURO BEJARANO, identificada con la cedula Nro 38.851.573, quien manifiesta haber convivido con el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA; por un lapso de 47 años y da fe del negocio y pago de los dineros.

Que la posesión del señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, fue de mutuo acuerdo con el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, a partir del día 22 de mayo de 2012; sin que fuera estorbada por nadie, ni tampoco por la hoy demandantes.

Así mismo indica la firma del señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA; en el contrato:

En la cláusula tercera: el valor de la venta es la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE; de los cuales se pagó así: La suma de Diez y Siete Millones de pesos Moneda Corriente (\$ 17.000.000.) a la firma del contrato y la suma de Diez y Ocho Millones de Pesos Moneda Corriente (\$ 18.000.000) fueron pagados dentro de los seis (6) meses siguientes a partir del (1) de Junio de año dos mil doce (2012).

Igualmente se establecieron Arras del neológico en la suma de Cinco Millones de pesos Moneda Corriente (\$ 5.000.000).

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
ABOGADO

Carrera 7 No 6-26 Cel. 321-8492281

Yotoco

Ahora Bien; acordaron las partes en la cláusula cuarta el contrato que, el otorgamiento de la escritura seria el día 4 de diciembre del año 2012 en la notaria única de Yotoco, siempre y cuando el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA; solicitara ante la oficina de planeación del municipio de Yotoco, la licencia urbanística correspondiente a la segregación. Situación que no fue posible, ya que el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, no fue diligente en dicho proceso, por lo tanto los plazos se fueron acordando por la partes, in que el señor ROJAS OSPINA cumpliera con esa parte del contrato a pesar de haber recibido todo el pago del precio cordado.

Igualmente el promitente vendedor se comprometió al saneamiento de la cosa, en caso de alguna eventualidad.

De la misma manera la señora ALICIA ARAMBURO BEJARANO, compañera del señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA, manifiesta en declaración extrajudicial de la notaria primera de Buga, que el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA; recibió el dinero de la venta en su presencia de la misma y que la utilizó para beneficio propio y del predio; quedando solo pendiente la firma de la escritura, previo la licencia urbanística.

8.- No es un hecho, es una manifestación propia del apoderado, igualmente debe ser probada la mala fe, dando lugar la aseveración a una demanda que se debe inspeccionar por la temeridad de la acción, ya que se está haciendo incurrir en error forzado y grave al funcionario público, por parte de las demandantes; pues este negocio a la luz pública, es un HECHO NOTORIO, ya que la posesión del señor RENFIGO CIFUENTES, nunca fue cuestionada ni por el propio vendedor, ni sus hijas hoy demandantes..

9.- Es correcto.

10. es cierto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Me acojo a los invocados por la parte demandante, además de las normas concordantes.

PRUEBAS

Presento como pruebas:

1:- DOCUMENTALES.

Poder otorgado en legal forma al Dr. JOSE LUIS RESTREPO LOZANO y Poder de sustitución del Mismo al Dr. RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA.
Poder a mi conferido.

2.- Original del contrato de compraventa entre el señor DIEGO AURELIO ROJAS OSPINA y el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES,

3.- Declaración extra juicio ante notario público de parte de la señora ALICIA ARAMBURO BEJARANO, compañera del vendedor.

El Objeto de esta prueba, es demostrar la comparecencia del demandado con apoderado legal y demostrar la Buena Fe del señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES; al igual que la entrada en posesión; el pago del precio y demás formas del contrato.

2.- TESTIMONIALES

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
ABOGADO

Carrera 7 No 6-26 Cel. 321-8492281
Yotoco

Para que sean tenidas como tales, solicito a la señora JUEZ decretar y recepcionar el siguiente testimonio:

A.- señor VICTOR PEÑARANDA, mayor de edad y vecino de Buga, identificado con la cedula Nro 6.180.514, residente en la ciudad de Buga, en la carrera 5 No 12-14, quien podrá dar fe de la adecuaciones efectuadas al predio, por contrato para ello. Igualmente se podrá citar el correo electrónico, juanpiollita@hotmail.com

B.-la señora ALICIA ARAMBURO BEJARANO, mayor de edad y vecina de Buga, identificada con cedula 38.851.573, RESIDENTE EN LA CARRERA 15 N 13-59, CELULAR 314-506-5794, CORREO juanpiollita@hotmail.com

El objeto de este testimonio, es para demostrar todo el contenido del contrato, el pago del precio y todos los pormenores, ya que la señora ARAMBURO es conocedora directa de todos los pormenores de dicho contrato.

C.- señor JOSE LUIS BEJARANO MUÑOZ, mayor de edad y vecino de Yotoco, identificado con cedula 6.536.518, residente en la calle 5 No 7-63 Yotoco, correo electrónico: juanpiollita@hotmail.com

Persona encargada de adecuar el terreno, operario de una retroexcavadora, quien dará fe del trabajo al encomendado y la persona que lo contrato.

d.- FRANCISCO JAVIER CASTRO LONDOÑO, persona mayor de edad y vecino de Yotoco, identificado con cedula No 1.115.069.755, residente en Yotoco, en la carrera 7 No 4-39, Correo juanpiollita@hotmail.com

e.- FERNANDO RODRIGUEZ, persona mayor de edad y vecino de Yotoco, identificado con la cedula No 16.225.586, celular 318-2198963. Correo juanpiollita@hotmail.com

Persona que funge como administrado del predio pedido en reivindicatorio, testificara sobre los pormenores de las labores desempeñadas a órdenes del demandado.

f.- ELBERTH CRUZ GARCIA, mayor de edad y vecino de Yotoco, en la calle 2 No 1-50. Correo juanpiollita@hotmail.com

Como vecino testificara sobre el conocimiento que tiene sobre el señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, reconocido públicamente como dueño y señor del predio pedido objeto del litigio.

g.- MARTIN ELIAS LARGO, mayor de edad y vecino de Buga, identificado con la cedula No 6.190.752, residente en la carrera 18B bis 24c22de la ciudad de Buga, celular 311.780.9576... Correo juanpiollita@hotmail.com

Testificara como Transportador de ganado y socio ganadero del señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, el conocimiento que tiene sobre los pormenores del predio y las adecuaciones efectuadas.

h.- LUIS ALBERTO CORREA, mayor de edad y vecino de Yotoco, cedula 1.112.389.553, celular 324.280.5463, correo juanpiollita@hotmail.com

Vecino del señor JUAN PABLO RENGIFO CIFUENTES, granja porcicola Carren-Vereda Guadualillo. Conocedor de la labor ejercida por el señor JUAN PABLO RENGIFO, durante la adquisición del predio. Correo juanpiollita@hotmail.com

Derecho a Interrogar y Contrainterrogar.

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
ABOGADO

Carrera 7 No 6-26 Cel. 321-8492281

Yotoco

Igualmente solicito el derecho legal de Interrogar y contrainterrogar a las demandantes señora ZARY JOHANA ROJAS RAMIREZ y XIMENA ROCIO ROJAS RAMIREZ, en el momento procesal oportuno.

El objeto de esta prueba es lograr demostrar ante el despacho todo lo que se pueda probar mediante la confesión ficta.

PROCESO Y COMPETENCIA

El proceso a seguir es el señalado conforme a la presentación de la demanda.

NOTIFICACIONES

Las notificaciones deberán hacerse de la siguiente manera:

1. Las mías las recibiré en su despacho o en la carrera 6 No 6-26 del Municipio de Yotoco. Cel 321-8492281. Autorizo que también se hagan las notificaciones en el correo electrónico: raulaboga@hotmail.com
2. Los demandantes en las direcciones aportadas a la demanda.
3. El demandado en las direcciones aportadas en la demanda.
- 4.- Los testigos podrán ser citados para mayor celeridad al Correo juanpjollita@hotmail.com
- 5.- el perito podrá ser contactado en la direcciones aportadas en el avalúo comercial

Atentamente,

RAUL ALBERTO ORTEGA GUEVARA
C.C No 14.887.253 de Buga.
T.P No 89394 C.S.J.