

Sr(a):
JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

[Handwritten signature]

JUZGADO 50 CIVIL MUNICIPAL

202
[Handwritten mark]

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL No. 2019 - 00804
DEMANDANTE: LUIS ANTONIO CASTRO MURCIA
DEMANDADOS: MARÍA VICTORIA ORDOÑEZ CAYCEDO
JAVIER ROJAS PÉREZ

YANETH GOMEZ SARMIENTO, mayor de edad, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, con domicilio y residencia en el Municipio de Chía (Cund.), correo electrónico: yanj_gs@hotmail.com, dirección electrónica inscrita ante el Registro Nacional de Abogados, tal y como lo ordena la norma, (Artículo 5 del Decreto 806 de 2020), obrando en calidad de apoderada de la señora MARÍA VICTORIA ORDOÑEZ CAYCEDO, demandada en el proceso de la referencia, a usted señor(a) Juez respetuosamente manifiesto que procedo a dar contestación a la demanda, encontrándome dentro del término legal, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS.

AL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto, efectivamente el demandante, señor LUIS ANTONIO CASTRO MURCIA celebró un Contrato de Promesa de Compraventa el día 13 de julio del año 2007 con el señor JOSÉ ÁLVARO ALFONSO VARGAS, sobre el Apartamento 204, Interior 11, Manzana III, y el garaje No. 70, ubicados en la Calle 142 B No. 123 – 02, hoy Calle 143 A No. 128 – 51 del Conjunto Residencial "San Andrés Afidro" Manzana III, Etapa 1 de la ciudad de Bogotá D.C.

No es cierto que al demandante le asistan los requerimientos de justo título y buena fe, toda vez que como se explicará posteriormente, el Contrato de Promesa de Compraventa no constituye justo título y el proceder del señor CASTRO MURCIA carece de toda buena fe, puesto que tiene pleno conocimiento de que mi poderdante fue víctima de un engaño perpetrado por los señores JAIRO LEAL ARENAS y JOSÉ ÁLVARO ALFONSO VARGAS.

AL HECHO SEGUNDO: No es cierto, el demandante debe probar su dicho, toda vez que el derecho de dominio no se adquiere mediante un Contrato de Promesa de Compraventa, como lo ha reiterado la jurisprudencia, ya que simplemente surgen de dicho precontrato obligaciones de hacer para finiquitar un contrato futuro.

Con relación a la manifestación hecha por el demandante referente al precio pactado en el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con el señor JOSÉ ÁLVARO ALFONSO VARGAS, al parecer es cierto que el precio se pactó en \$48.000.000,00, pero no es cierto que fueran cancelados en su totalidad por el prometiende comprador; es de ver que mediante los recibos que aporta acompañando la demanda no prueba la totalidad del pago que dice haber efectuado, por lo tanto este hecho debe ser sujeto de prueba.

AL HECHO TERCERO: No me consta la manifestación hecha por el señor JOSÉ ÁLVARO ALFONSO VARGAS al demandante, que se pruebe.

Por otro lado, no es cierto que el señor JOSÉ ÁLVARO ALFONSO VARGAS le haya comprado los derechos litigiosos a mi mandante.

AL HECHO CUARTO: No me consta.

AL HECHO QUINTO: Es cierto.

AL HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto, el inmueble le fue entregado al demandante por el señor JOSÉ ÁLVARO ALFONSO VARGAS, en calidad de prometiende vendedor, pero no es cierto que el demandante ejerza la posesión en forma pacífica, sin restricción de ninguna naturaleza, como tampoco es cierto que haya participado en las Asambleas del Conjunto Residencial, en donde precisamente no se le ha permitido hacer parte de ellas por no ostentar la calidad de propietario. (Véase documento anexo a la constestación).

AL HECHO SEPTIMO: No me consta, que se pruebe.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto, conforme al documento aportado que acompaña la demanda, sin embargo, ello también prueba el reconocimiento de dominio ajeno al suscribir tal documento.

AL HECHO NOVENO: No me consta la relación actual entre los señores LUIS ANTONIO CASTRO MURCIA y JOSÉ ÁLVARO ALFONSO VARGAS. No obstante lo que denota este hecho sigue siendo el reconocimiento de dominio ajeno al no haber logrado que se formalizara la correspondiente escritura pública de compraventa.

AL HECHO DECIMO: No es cierto, toda vez que el demandante en repetidas ocasiones tuvo charlas de manera presencial y telefónica con mi mandante, en las que en algunas oportunidades ofreció hacerse cargo del pago de la hipoteca que afectaba el inmueble y en otras ofreció sumas de dinero para que mi poderdante accediera a hacerle la escritura pública del bien, actitudes que reconocen claramente el dominio ajeno.

Como se mencionó anteladamente, no es cierto que el señor CASTRO MURCIA haya participado en los órganos de administración del Conjunto Residencial.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: No es un hecho y no es relevante para esta causa judicial.

A LAS PRETENSIONES.

De antemano manifiesto que me opongo a todas y cada una de ellas por carecer de valor fáctico y probatorio, para tal efecto me permito proponer las siguientes, EXCEPCIONES DE MERITO:

1. FALTA DE LOS ELEMENTOS PROPIOS PARA INVOCAR LA PRESCRIPCION ORDINARIA.

Ha de entenderse como requisitos legales para invocar la PRESCRIPCION ORDINARIA los siguientes postulados para su prosperidad:

- Que el bien sea susceptible de ser apropiado mediante prescripción.
- Que se derive de justo título.
- Que sea adquirido con buena fe.
- Que se ejerza la detención material con ánimo de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida.
- Que se ejerza el tiempo ordenado por la ley.

Para el caso que nos ocupa se advierte que varios de los presupuestos relacionados anteladamente se encuentran ausentes, tales son:

- **La presencia del JUSTO TITULO:** En relación al mismo la Corte Suprema de Justicia en sentencia No. 41001 del 19 de diciembre de 2011, M.P., Pedro Octavio Munar Cadena, ha dicho que *«La jurisprudencia ha entendido por justo título "todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo,*

no obrase la adquisición del dominio" (G.J.t. CVII, pág.365; en similar sentido, G.J.t.CXLII, pág.68 y CLIX, pág.347, sentencia de 23 de septiembre de 2004, entre otras). En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar.»

Si se trata, pues, de un título traslativo, puede decirse que es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario.

Así las cosas, la noción del justo título viene ligada a la de posesión regular y puede entenderse como un acto o contrato traslativo de dominio que sirve para crear en el adquirente de la posesión, la convicción o la razonable creencia que ha adquirido la propiedad, muy a pesar de que esta sea equivocada y evidentemente no se haya transferido el dominio. La promesa de compraventa no es justo título en la medida que quien promete comprar reconoce dominio ajeno motivo por el cual el demandante no puede basarse en ese contrato para alegar posesión y menos de linaje regular, además, adviértase que el citado convenio de voluntades solo genera una obligación de hacer consistente para el caso, en la formalización de la compraventa que en tratándose de bienes inmuebles exige como presupuesto que sea elevada a escritura pública según prevé el Art. 857 del Código Civil.

Al respecto, me permito traer a colación un aparte de la sentencia proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, de fecha 4 de noviembre de 2008, M.P., Dr., Jaime Alberto Arrubla Paucar:

"En todo caso, la conclusión del Tribunal sobre que la posesión del demandante era a *"todas luces irregular"*, no es equivocada, porque aceptando que con la promesa de compraventa de que se trata se efectuó la *"tradición de la posesión"*, mediante la *"entrega efectiva del bien, todo conforme a las reglas generales que gobiernan ese fenómeno (artículo 740 del Código Civil)"*, y no la tradición del derecho de dominio, pues con este último propósito se requería de la inscripción del título respectivo en el competente registro, como se distinguió recientemente', para entrar a calificar si el título es o no justo, necesariamente debía estarse en presencia de uno que fuera idóneo para realizar el modo de la tradición de la propiedad.

La promesa de compraventa de inmuebles, desde luego, no tiene, por sí, la vocación de dar origen, en abstracto, a la tradición del dominio, porque simplemente envuelve obligaciones de hacer y no de dar, como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido. Se trata, nada más, según lo viene sosteniendo la Corte, de un *"convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo"*.

- Se encuentra igualmente ausente el **requisito de la BUENA FE**: Tal y como se mencionó en el pronunciamiento a los hechos de la demanda, el demandante tiene pleno conocimiento del engaño del que fue víctima mi poderdante, por parte de los señores JAIRO LEAL ARENAS y JOSÉ ÁLVARO ALFONSO VARGAS, debido a que mi mandante le otorgó poder al primero de los mencionados para que llevara a cabo todas y cada una de las diligencias tendientes a vender el inmueble, ya que mi mandante se encontraba en mora en el pago del crédito hipotecario y las cuotas de administración a favor del conjunto residencial.

Efectivamente el señor LEAL ARENAS encontró un comprador (JOSÉ ÁLVARO ALFONSO VARGAS), quien se comprometió a entregar a mi mandante la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000,00) y a hacerse cargo de las obligaciones en mora del inmueble; de la suma mencionada mi poderdante recibió solamente SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00).

Pasado un tiempo mi procurada se enteró de que los señores LEAL ARENAS y ALFONSO VARGAS habían desaparecido y que las personas que los conocían no daban razón alguna de su paradero, así las cosas, no solo incumplieron el contrato de promesa de compraventa suscrito, sino que para agravar la situación de la demandada, la Corporación Grancolombiana de Ahorro y Vivienda "Granahorrar", en ese momento acreedora hipotecaria, demandó a mi poderdante; la que aún se encuentra afectada por las consecuencias de esta demanda, como es estar reportada ante las Centrales de Riesgo, afectando su vida crediticia, tal y como puede verificarse en las comunicaciones enviadas a mi mandante, me permito anexar a este escrito tres de ellas.

Aunado a lo anterior el señor ALFONSO VARGAS, no contento con haber incumplido todas las obligaciones adquiridas con mi poderdante, prometió en venta el inmueble al señor CASTRO MURCIA, demandante en el proceso que nos ocupa, quien tiene pleno conocimiento de lo anterior, ya que mi poderdante lo puso al tanto de todo lo acaecido con la negociación de este inmueble.

De ahí que mi poderdante le hizo varias propuestas y estuvo presta a llegar a un acuerdo con el señor CASTRO MURCIA, en orden a que se le cancelara lo que se le adeudaba por concepto de la venta, haciendo caso omiso el demandante a cualesquier forma de sanear la frustrada venta hecha inicialmente por mi mandante.

- Actos del demandante que reconocen dominio ajeno.

El demandante, señor CASTRO MURCIA, como se mencionó anteriormente, sostuvo múltiples conversaciones con mi mandante, para efectos de que ésta accediera a hacerle la escritura pública, lo que de suyo demuestra reconocimiento de dominio ajeno. En efecto:

- 1.1 Inicialmente acudieron juntos a la entidad financiera con el ánimo de averiguar por el saldo de la obligación hipotecaria, aceptando el señor CASTRO MURCIA al pago de la misma, aunque se retractó posteriormente.
- 1.2 En otra oportunidad, el demandante elaboró un documento (28 de noviembre de 2012), que me permito anexar a esta contestación, en donde plasmó que le entregaría a mi mandante la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000,00), y se haría cargo de otras obligaciones, tales como cancelar la hipoteca, los gastos de escrituración, etc., documento que no fue firmado por mi mandante, toda vez que la suma ofrecida por supuesto no llenaba sus expectativas.
- 1.3 Más adelante, según documento del 31 de agosto de 2015, elaborado nuevamente por el señor CASTRO MURCIA, el cual fue dejado en el despacho judicial en donde trabaja mi poderdante, le ofreció la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00), y sanear las obligaciones en mora, igual que la vez anterior mi mandante se negó a firmar dicho documento, por lo irrisoria de la suma que le quería entregar.
- 1.4 Por último, mi mandante y la suscrita apoderada en aras de solucionar definitivamente esta situación con el inmueble, acudimos a la oficina del señor CASTRO MURCIA, a mediados del mes de octubre de 2020, y allí nos manifestó su interés de entregarle el apartamento a mi poderdante, siempre y cuando se le cancelara la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000,00), valor que debía ser pagado antes de finalizar el año 2020, propuesta que no fue aceptada porque mi mandante no iba a "comprar" lo que por derecho es suyo.

Todos estos actos son dicentes del reconocimiento de dominio ajeno que siempre campeó en el demandante con relación a mi procurada, ya que intentó por varios medios buscar la manera de acceder a la propiedad del predio, a lo cual mi poderdante no se prestó para ello, atendiendo, como he insistido en el curso de este escrito, que fue lesionada en sus intereses con la inicial promesa de venta, ya que no le fue pagado el precio convenido.

206

No sobra hacer hincapié, en uno de los documentos que por el actor fueron allegados con el escrito de demanda, donde mi procurada ORDOÑEZ CAYCEDO emite una certificación dirigida al Consejo de Administración del Conjunto Residencial San Andrés Afidro, reconociendo al demandante como propietario del predio objeto de litigio; sin embargo, todo ello se dio con ocasión de los intentos de negociación con el demandante que se han mencionado con anterioridad, y como finalmente nunca se llegó a ningún acuerdo, mi poderdante envió otra comunicación, reversando aquella certificación (la anexo como prueba).

PRUEBAS.

Para efectos de probar lo alegado me permito con esta contestación allegar las siguientes

PRUEBAS DOCUMENTALES:

- Carta dirigida a los órganos de administración del Conjunto Residencial San Andrés Afidro, Manzana III, Etapa I de la ciudad de Bogotá D.C.
- Acuerdo elaborado por el señor LUIS ANTONIO CASTRO MURCIA con fecha 28 de noviembre de 2012.
- Acuerdo elaborado por el demandante LUIS ANTONIO CASTRO MURCIA con fecha 31 de agosto de 2015.
- Escrito emitido por la señora María Herlinda Sanabria, al Conjunto Residencial San Andrés Afidro.
- Comunicaciones enviadas por Sistemcobro S.A.S. y Covinoc.
- Solicito comedidamente al Despacho tener en cuenta como pruebas la documentación aportada por el demandante.

PRUEBAS TESTIMONIALES:

Solicito al despacho decretar y practicar las siguientes:

- INTERROGATORIO DE PARTE del demandante, señor LUIS ANTONIO CASTRO MURCIA, quien podrá ser notificado en la Carrera 5 No. 16 – 14, oficina 401 de la ciudad de Bogotá.
Correo Electrónico: **luisantoniocastromurcia@hotmail.com**
- TESTIMONIO de la señora VILMA ROCIO CARVAJAL REYES, cuya dirección de notificación es Calle 143 A No. 128 – 51, Interior 3, apartamento 402 de la ciudad de Bogotá D.C.
Correo electrónico: **vilcare_30@hotmail.com**
La testigo declarará sobre el conocimiento que tiene del vínculo del demandante con el predio objeto de pertenencia.
- TESTIMONIO del señor CARLOS SIGIFREDO RIOS PULIDO, quien podrá ser notificado en la Calle 175 No. 15 – 20, Torre 1, Apartamento 803, Conjunto Residencial parques de la Alameda de la ciudad de Bogotá D.C.
Correo electrónico: **casiripu@hotmail.com**
El testigo depondrá puntualmente sobre las repetidas ocasiones en que el demandante visitó a la demandada en su lugar de trabajo, con el objeto de obtener la escritura pública que lo reputara como propietario.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Fundamento este escrito en los Artículos 96 y siguientes, 368 y siguientes, 375 del C.G.P., Artículo 762 y siguientes del C.C.

ANEXOS.

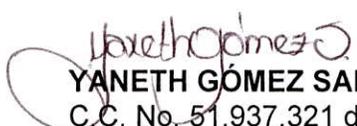
Adjunto como tales:

- Poder para actuar.
- Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES.

- El demandante podrá ser notificado en la Carrera 5 No. 16 – 14, oficina 401 de la ciudad de Bogotá.
Correo Electrónico: luisantoniocastromurcia@hotmail.com
- La demandada en la Carrera 10 No. 14 – 33 piso 4, Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá D.C.
Correo electrónico: mariavictoriaoc@hotmail.com
- La apoderada de la demandada en la Carrera 4 Este No. 21 – 107, interior 3 Chía (Cund.).
Correo Electrónico: yanj_gs@hotmail.com

Atentamente,


YANETH GÓMEZ SARMIENTO
C.C. No. 51.937.321 de Bogotá
T.P. No. 159.796 del C.S. de la J.

JUZGADO 50 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
Bogotá, D.C., hoy: 17 ENE 2023, se fija el
presente proceso en traslados de exepcurs
por el término legal y se desliza el de mérito
23 ENE 2023
[Signature]
El secretario