

RE: CONTESTACION DE DEMANDA

Juzgado 13 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 18/10/2022 12:37

Para: juanccervera@gmail.com <juanccervera@gmail.com>

Buen día:

-

Acuso recibo

-

Guillermo Buitrago**Asistente Judicial**

LAS ACTUACIONES PROCESALES PUEDEN (V. GR LOS AUTOS, SENTENCIAS, TRASLADOS) PUEDEN CONSULTARSE EN LOS ESTADOS ELECTRÓNICOS DEL MICROSITIO DEL JUZGADO DISPONIBLE EN LA DIRECCIÓN <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-013-civil-municipal-de-bogota> EL CUAL TIENE EFECTOS PROCESALES CONFORME AL DECRETO 806 DE 2020.

SI TIENE ALGUNA INQUIETUD LO INVITAMOS A COMUNICARSE AL CORREO INSTITUCIONAL.

CORDIALMENTE,



Consejo Superior
de la Judicatura

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
TELEFONO: 2841562
EMAIL: cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
CARRERA 10 N° 14-33 PISO 7 BOGOTÁ

De: juan cervera zanguña <juanccervera@gmail.com>

Enviado: martes, 18 de octubre de 2022 12:31

Para: Juzgado 13 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: equipojcm2020@gmail.com <equipojcm2020@gmail.com>; mrgufer@mc.com <mrgufer@mc.com>; reyescamargojaimeorlando@gmail.com <reyescamargojaimeorlando@gmail.com>; lepeba@yahoo.com <lepeba@yahoo.com>; cyanneth@yahoo.com <cyanneth@yahoo.com>

Asunto: CONTESTACION DE DEMANDA

SEÑOR

JUEZ TRECE (13) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

Referencia : CONTESTACIÓN DE DEMANDA
Radicado : 2022 00577 - 00
DEMANDANTE : JAIME ORLANDO REYES CAMARGO

DEMANDADO

: CLAUDIA YANNETH PUERTO FLOREZ Y OTROS

--

Juan C. Cervera
Abogado

Calle 18 No. 6 - 31 Oficina 801 Tel. (571) 284 09 51, 310 565 48 59 - 300 472 62 36
Bogotá, D.C. - Colombia



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

JUAN CARLOS CERVERA ZANGUÑA

ABOGADO

**SEÑOR
JUEZ TRECE (13) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
E. S. D.**

**Referencia : CONTESTACION DE DEMANDA
Radicado : 2022 00577 - 00
DEMANDANTE : JAIME ORLANDO REYES CAMARGO
DEMANDADO : CLAUDIA YANNETH PUERTO FLOREZ Y OTROS**

JUAN CARLOS CERVERA ZANGUÑA, persona mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 93.296.492, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No.168.165 del C. S. de la J., obrando como apoderado especial del señor **SERGIO ALFONSO GUTIERREZ AGUILAR**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.987.962 de Bogotá, con el respeto de siempre y dentro de los términos señalados, procedo a dar respuesta a la demanda de la referencia; lo anterior de conformidad con lo siguiente:

FRENTE A LAS PRETENSIONES

ME OPONGO. A las "PETICIONES" elevadas por la parte actora, pues aunque esta parte no puede dar razón o fe del contrato de promesa aparentemente firmado por el propietario inscrito del inmueble sometido a derecho, se alega la existencia de un contrato de promesa como título adquisitivo de dominio, situación que riñe con la normatividad para necesaria para a adquisición de bienes inmuebles sometidos a registro cuyo título es la escritura pública y cuyo modo es el registro de la misma en el certificado correspondiente, situaciones que no se configuran en el presente caso.

Por otro lado y en gracia de discusión, si de pertenencia por prescripción extraordinaria se trata, el otorgamiento de la hipoteca a favor de mi representado interrumpiría el termino invocado por el demandante por cuanto es una acción típica de señor y de dueño el gravamen impuesto y aceptado por la propietaria inscrita.

Finalmente, la posición de los acreedores hipotecarios se constituye como de buena fe, ya que han realizado un negocio jurídico con todas las prescripciones de ley y con la persona que figura en el certificado de tradición como propietaria, en ese orden, no es posible enrostrarle negocios subyacentes realizados con terceros.

FRENTE A LOS HECHOS

En atención a que, en los hechos, se relacionan varias situaciones me referiré de manera puntual a cada una de ellas de la siguiente manera:

HECHO PRIMERO.

NO ME CONSTA. Si bien se aporta como material probatorio un documento que aparentemente da cuenta de un contrato de promesa entre la propietaria inscrita y el aquí demandante, dicho documento surte efectos entre las partes y no frente a terceros; por otro lado, se evidencia que el escrito presentado como prueba no atiende el artículo 89 de la ley 153 de 1887, pues no es claro en fijar un plazo para la realización del contrato prometido.

Finalmente, el contrato de promesa no es de venta, este acuerdo es preparatorio per nunca puede ser considerado como título traslativo de dominio, ya que en cuanto a inmuebles la venta solo se reputa perfecta siempre que conste en escritura pública (título) y la misma sea registrada ante la oficina correspondiente (modo), entonces no

JUAN CARLOS CERVERA ZANGUÑA

ABOGADO

es preciso indicar que la PROPIETARIA INSCRITA "vendió" a favor del aquí demandante el inmueble sometido a su juicio.

HECHO SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO y SEXTO

NO ME CONSTA. Ninguno de los hechos, estas afirmaciones deben ser controvertidas por la señora CLAUDIA YANETH PUERTO FLOREZ, ya que es ella la persona aparentemente beneficiaria de los pagos mencionados, de la entrega material del inmueble, del contrato de arrendamiento invocado, de las personas que habitan el inmueble, de las mejoras hechas al mismo y de los "paz y salvos" que dice haber tramitado ante el banco acreedor hipotecario.

HECHO SEXTO (primo)

Es Cierto.

HECHO SEPTIMO.

PARCIALMENTE CIERTO. Si bien si se constituyó hipoteca abierta y sin límite de cuantía, a favor de los señores HAROL BARRAGAN VASQUEZ y SERGIO ALFONSO GUTIERREZ, no es posible afirmar que la señora CLAUDIA YANETH PUERTO, también demandada, haya obrado de forma dolosa; por otro lado, tampoco es cierto que no se hubiese realizado visita por parte de los acreedores hipotecarios al inmueble puesto en garantía, pues la misma fue hecha por el señor BARRAGAN VASQUEZ en compañía de la propietaria inscrita, encontrando que el inmueble estaba arrendado y no fue manifestada ninguna objeción cuando la mencionada señora se presentó al inmueble.

HECHO OCTAVO.

ES CIERTO. Sin embargo, pese a no haber realizado el correspondiente secuestro, este se encuentra pendiente de fijación de fecha por parte de la alcaldía local del lugar, teniendo ya radicado el oficio comisorio.

HECHO NOVENO.

ME ATENGO A LO QUE SE PRUEBE. Aunque técnicamente no es cierto que haya adquirido el inmueble con un contrato de promesa de compraventa, ya que este es un contrato preparatorio que se encuentra regulado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 que deroga el artículo 1611 del estatuto civil, dicho artículo, impuso características legales específicas al contrato mencionado en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 89. La promesa de celebrar un contrato **no produce obligación alguna**, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a. Que la promesa conste por escrito;

2a. Que el contrato á que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;

3a. **Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;**

4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales. (negrillas fuera de texto)

De conformidad con lo anterior y revisando el escrito que se pretende se tenga como justo título, se encuentra que el mismo adolece de un plazo ya que este es un hecho futuro cierto, tampoco se lee la (numeral 5 del escrito) la notaria en donde se ha de realizar el contrato prometido, entonces, el escrito presentado no puede catalogarse como contrato de promesa por no cumplir con los requisitos del artículo mencionado y por consiguiente tampoco puede tenerse como justo título, pues de serlo estaríamos frente a un proceso ejecutivo con obligación de hacer y no frente a un declarativo en donde el escrito anexado solo es una prueba mas y no el soporte de las pretensiones.

JUAN CARLOS CERVERA ZANGUÑA

ABOGADO

HECHO DECIMO y DECIMO PRIMERO.

No son propiamente hechos relevantes de la demanda, si no afirmaciones de orden legal.

EXCEPCIONES

Señor Juez, solicitamos, con el respeto de siempre:

- Pleito pendiente
- Buena fe y negocio realizado con las exigencias legales establecidas

FUNDAMENTOS Y RAZONES DE LAS EXCEPCIONES DE FONDO

PLEITO PENDIENTE

Como lo manifiesta el demandante en el hecho "OCTAVO" de su demanda ante el incumplimiento con las obligaciones derivadas del contrato de mutuo realizado con la aquí demandada propietaria inscrita, los señores **SERGIO ALFONSO GUTIERREZ AGUILAR** y **HAROL FERNANDO BARRAGAN VASQUEZ**, presentaron demanda ejecutiva con fundamento en los pagares firmados entre otros por la señora **CLAUDIA YANETH PUERTO FLOREZ** y la escritura pública No. 466 de 2018, emanados de la notaria 34 de esta ciudad.

El mencionado proceso ejecutivo con garantía hipotecaria fue sometido a reparto correspondiéndole al juzgado 45 civil municipal de Bogotá, el conocimiento del mismo mediante el radicado No. 11001 4003 045 2018 01015 00.

El mencionado despacho con fecha 14 de enero de 2019, profiere mandamiento ejecutivo y ordena el embargo del inmueble que se encuentra sometido a derecho en esta demanda.

Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2021, profiere sentencia quedando esta en firme por no ser recurrida.

En la actualidad, la demanda se encuentra con sentencia y los oficios comisorios para la práctica del secuestro están haciendo turno ante la alcaldía de la localidad de Suba.

- BUENA FE Y NEGOCIO REALIZADO CON LAS EXIGENCIAS LEGALES ESTABLECIDAS

Los señores **SERGIO ALFONSO GUTIERREZ AGUILAR** y **HAROL FERNANDO BARRAGAN VASQUEZ**, en esta demanda son terceros de buena fe, que realizaron un negocio siguiendo al pie de la letra lo establecido por la ley y realizando de forma minuciosa los cuidados de un buen padre de familia; en este orden se realizó el estudio de los títulos no encontrando ninguna causal que pudiera impedir la realización del negocio jurídico y contrario a lo manifestado se hizo visita al apartamento que hoy se pide usucapir en compañía de la que hoy es demandada, sin que los moradores del lugar tuvieran reparo alguno o manifestación que pudiera dar a entender al hoy acreedor hipotecario que el negocio no se podía realizar.

Por otro lado, el acuerdo de voluntades que se realizó, se hizo siguiendo al pie de la letra las especificaciones que para negocios de esta clase, se exige; esto es, el estudio de los títulos – escritura y certificado – los tramites notariales que dan cuenta de la identidad

JUAN CARLOS CERVERA ZANGUÑA

ABOGADO

biométrica para impedir fraudes y el correspondiente registro que le da publicidad al negocio y lo convierte en oponible frente a terceros – como en este caso –

En esta instancia hay que determinar cual de las partes ha sido asaltado en su buena fe, y la respuesta no puede ser otra si no el aquí demandante, quien dice haber “comprado” un inmueble sin los ritualismos legales pertinentes y bajo su teoría ha sido asaltado en su buena fe.

Nótese que ya desde el año 2017, podía el aquí demandante exigir la firma de la escritura pues el paz y salvo del acreedor hipotecario de esa época ya podía liberar el inmueble y desde el 2018, la aquí demandante había cancelado el gravamen de patrimonio de familia sin que hiciese absolutamente nada demostrado en este evento para hacer valer el derecho que dice tener y que se deriva del escrito que bautiza como contrato de promesa de compraventa.

Entonces su actuar frente a los derechos reclamados han sido insuficientes o nulos en ultimas y solo hasta que mi representado inició proceso ejecutivo es que encontró un camino judicial para exigir los derechos que cree tener.

Sin lugar a dudas, de no ser por la demanda ejecutiva que mi cliente inicia, el hoy demandante no habría accionado el aparato jurisdiccional, pidiendo que se desconozcan derechos de terceros que si han actuado de forma diligente ajustada a derecho.

- **EXCEPCION INNOMINADA**

Se presenta esta excepción con el fin de que se aplique cuando se demuestre cualquier medio de defensa a favor de mi representado.

PETICIONES

Ruego al señor juez que verificados los argumentos presentados se sirva:

PRIMERO. Declarar probadas las excepciones de fondo presentadas.

SEGUNDO: Condenar en costas al demandante;

PRUEBAS

Solicito señor Juez, se tengan como tales las siguientes:

1. Documentales

- Las obrantes en el proceso y
- Copia del mandamiento ejecutivo proferido dentro del proceso ejecutivo hipotecario,
- Copia de la sentencia proferida dentro del mencionado radicado 2018 1015 del juzgado 45 civil municipal de esta ciudad.

2. INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase su señoría decretar el interrogatorio de la parte demandante con reconocimiento de algunos de los documentos que obran en el expediente, el cual se deberá absolver personalmente; para tales efectos le solicito fijar hora y fecha para llevar a cabo audiencia pública dentro de la cual se realice dicho interrogatorio.

3. INTERROGATORIO DE OFICIO

Solicita al despacho QUE DE OFICIO se sirva decretar el interrogatorio del señor HAROL BARRAGAN VASQUEZ, quien también es demandado en este proceso y quien se identifica

JUAN CARLOS CERVERA ZANGUÑA

ABOGADO

con el número de cedula 79.602.401, correo electrónico: harolbarragan@hotmail.com
teléfono: 3057065871, quien podrá informar los actos preparatorios que dieron lugar al
negocio de hipoteca.

ANEXOS

Los mencionados en el acápite de pruebas y poder a mi favor

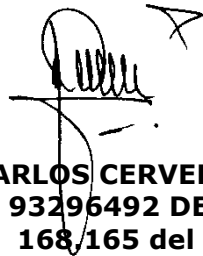
NOTIFICACIONES

Las que obran en el expediente y,

Al suscrito las recibirá en la calle 18 No. 6 – 31 Oficina 801 teléfono 3004726236, de la
ciudad de Bogotá D.C. o en su defecto en la secretaria del juzgado, e-mail:
juanccervera@gmail.com

Del Señor Juez,

Atentamente,



JUAN CARLOS CERVERA ZANGUÑA
C.C. No. 93296492 DE LIBANO - TOL.
T.P. No. 168,165 del C. S. de la J.

