



**AUTO INTERLOCUTORIO No. 042**

Proceso: Civil Declarativo Verbal Restitución de Inmueble Arrendado  
Radicado: 990014089001 2023 00018 00  
Demandante: Juan Huerto Rodríguez Merchán  
Apoderado: Dra. Ángela Ximena Vanegas Amézquita  
Demandado: José Efraín Vásquez  
Apoderado: Dr. Juan Carlos Ávila Juanías-

**Puerto Carreño Vichada Febrero Veintiuno del Dos Mil Veinticuatro**

**SITUACIÓN**

Contestación de Demanda;

**CONSIDERACIONES**

El Demandado ha contestado la Demanda con excepciones;

Hay que darle traslado a la parte contraria para que se manifieste dentro del tiempo que determina la norma;

Igualmente al nuevo apoderado hay que avalarle personería aun cuando no tuvo la deferencia de pedir que se le reconociera;

**DECISIONES**

Primera: Téngase por contestada con excepciones de fondo la referida Demanda;

Segunda: Córrese traslado a la parte activa para que se manifieste dentro del tiempo que indica la norma;

Tercera: Reconózcasele personería para actuar al Doctor Juan Carlos Ávila Juanías para que represente los intereses del extremo Pasivo.

**INSCRÍBASE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

El Juez,

**JOSÉ EDUARDO RODRÍGUEZ PINEDA**

Proyectó, Revisó y Elaboró: J.E.R.P.

Señor

**JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE GARANTIAS**

Att: DR. JOSE EDUARDO RODRIGUEZ DIAZ

E. S. D.

Radicado 9900140890012023-00018-00

Proceso: CIVIL DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE  
INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: JUAN HUERTO RODRIGUEZ MERCHAN

Demandado: JOSE EFRAIN VASQUEZ

Asunto: **CONTESTACIÓN DE DEMANDA CON EXCEPCIÓN DE  
MÉRITO O FONDO**

**JUAN CARLOS AVILA JUANIAS**, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, vecino de Puerto Carreño, Vichada, y obrando en este proceso en calidad de Apoderado del señor JOSE EFRAIN VASQUEZ, de acuerdo a las previsiones del artículo 384 del CGP, encontrándome dentro del término de ley, me permito DAR RESPUESTA A LA DEMANDA que en su contra instauró el señor JUAN HUERTO RODRIGUEZ MERCHAN y frente a la cual me pronunciaré así:

**A LOS HECHOS:**

**(Incluyendo el anexo de cumplimiento de requisitos)**

**PRIMERO:** Este hecho no es cierto, en tanto el predio denominado Los Tautacos, ubicado en Puerto Murillo, jurisdicción del Municipio de Puerto Carreño, es un predio de naturaleza Baldío, por tanto imprescriptible, cuya propiedad solo puede ostentarse por un particular cuando este haya sido

2

adjudicatario del predio, en virtud de un proceso realizado ante el Incoder hoy día ANT, tramite que no se surtió por quien ostenta la calidad de ocupante del predio que se trata de la señora FRENCY AMALIA MENESES OBANDO identificada con la c.c. No. 35.285.490, sino por el contrario de la señora EUSEBIA CORREAL, quien por demás ningún vínculo tiene con el predio Los Tataucos, más que un contrato de cesión de derechos sobre una presunta posesión que se encuentra en entredicho en tanto los predios baldíos no se poseen, si no que se ocupan por quien tiene la expectativa razonable de adquirirlo previo el cumplimiento de los requisitos de ley, y en el sub-judice quien suscribe el contrato de Cesión no es quien lo ocupa por ende no tiene ninguna expectativa de ser propietaria y el contrato de cesión es nulo por objeto ilícito, como más adelante lo expondré con mayor amplitud en el acápite de excepciones de mérito.

**SEGUNDO:** Es cierto y no se discutirán los linderos del inmueble.

**TERCERO:** Es cierto, si existe un contrato de arrendamiento

**CUARTO:** Es cierto pues así aparece en el contrato que se adjunta como anexos de la demanda

**QUINTO:** Es cierto

**SEXTO:** Es parcialmente cierto, en la medida que lo que se entrego en arrendamiento fue un lote de terreno, sin construcciones, mejoras y menos aun conexión de los servicios públicos.

**SEPTIMO:** Es cierto, mi cliente acudió a la notaria por citación hecha por el demandante.

3

**OCTAVO:** Es parcialmente cierto, en tanto desde que se inicio la ocupación por parte del señor EFRAIN VASQUEZ, este realizo la construcción de mejoras como vivienda, corrales para ganadería, cercas de alambre para alindar el predio, e inicio la producción de cultivos de pan coger, lo que haría imposible realizar entrega del inmueble en las condiciones en las que fue recibido por cuanto lo que se recibió fue un lote de terreno sin ninguna obra de la mano del hombre.

**NOVENO:** Es cierto

**DECIMO:** No es cierto, por cuanto en la diligencia de conciliación celebrada el día 17 de agosto de 2017 ante la notaria única de puerto Carreño, se acordó que el señor EFRAIN VASQUEZ no adeudaría canon alguno al arrendador.

**ONCE:** No es cierto, por los motivos que explicaré al proponer las excepciones.

### **A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes EXCEPCIONES DE FONDO y por lo tanto se desafiende lo solicitado por el demandante.

En principio debo rogarle a su señoría que se acepte la contestación de la demanda de restitución del inmueble dado en arrendamiento ya que como requisito previsto en el artículo 384, numeral 4, inciso segundo del CGP, se exige que se realice el pago de los cánones de arrendamiento a

órdenes del juzgado, para realizar la correspondiente contestación de la demanda, por cuanto en este asunto el contrato de arrendamiento es nulo por objeto ilícito como mas adelante paso a fundamentar con las excepciones de mérito que propongo.

**PRIMERA: INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:**

En la presentación de la demanda refirió la apoderada del demandante en el hecho tercero que se celebró un contrato de arrendamiento con fecha 01 de septiembre de 2016 entre el señor JUAN HUERTO RODRIGUEZ Y JOSE EFRAIN VASQUEZ de una vivienda rural ubicada en el predio Los Tautacos, jurisdicción de la vereda puerto murillo – Vichada; por cuanto el contrato denominado Cesión de derechos que suscribieron las partes intervinientes tiene objeto ilícito, en tanto el predio cedido por la señora EUSEBIA CORREAL, es de naturaleza Baldía, y ningún vinculo tenia la vendedora frente a este, en tanto quien lo ocupaba en el momento de la venta se trataba de una tercera persona (Freny Amalia Meneses), situación que trasgrede las previsiones legales establecidas en la ley 160 de 1994, entre otras para obtener el derecho de dominio sobre un bien de esta naturaleza.

En conclusión quien vendió no tenia la facultad legal para hacerlo y quien lo compro ningún derecho detenta sobre este predio por ser propiedad de la Nación, por ende no tenia capacidad para ejercer ningún acto de comercio como resulta ser celebrar un contrato de arrendamiento, menos aun venderlo, donarlo, cederlo, etc.

**SEGUNDA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:**

Indica el demandante en el hecho decimo de la demanda que el arrendatario señor JOSE EFRAIN VASQUEZ, se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento de varios meses de 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023, lo que finalmente suma \$24.867.830, ello no puede surgir como cierto, pues los cánones de arrendamiento son propios de un contrato de arrendamiento y es claro que el folio 1 del expediente las partes contratantes suscribieron un acta en Notaría, (a la que se le debe dar plena validez) indicando que hasta ese momento dejan el contrato a paz y salvo.

Aunado al hecho de que como se dijo líneas en precedencia el contrato de arrendamiento resulta ser nulo por objeto ilícito, por ende, la presunta obligación derivada del contrato resulta inexistente.

### **TERCERA: NULIDAD DEL CONTRATO POR OBJETO ILICITO:**

En el año 2011 la señora EUSEBIA CORREAL suscribió un contrato denominado cesión de derechos, con el señor JUAN HUERTO, el cual se rigió por las siguientes clausulas, la primera que se denomino CESION: en donde la señora Correal refirió que a través del documento en mención transfería su derechos de propiedad del inmueble en disputa con una cabida aprox de 359 hectáreas que poseía a través de la señora FRENCY AMALIA MENESES OBANDO, plenamente identificada, a favor de JUAN HUERTO RODRIGUEZ MERCHAN, que el predio seria entregado en el estado en el que se encuentre, finalizado el tramite de titulación a cargo de la vendedora ante INCODER con todas sus servidumbres mejoras y anexidades. La vendedora en caso de no lograr la titulación a favor del comprador devolvería los dineros recibidos sin necesidad de tramite

6

judicial... como tercera clausula: se describen los limites y linderos del predio, como cuarta se pacta el precio que es por la suma de 120 millones de pesos, los cuales se pagaron a la firma del contrato 50 millones de pesos, el 15 de marzo de 2012 la suma de 40 millones y el saldo a la entrega del titulo de adjudicación, la escritura se suscribiría el 30 de julio de 2012 en la Notaria única de Puerto Carreño.

Veamos como pese a que existen requisitos establecidos por el legislador para adquirir la propiedad de los predios baldíos, la señora EUSEBIA CORREAL, trasgredió todas las exigencias establecidas en virtud de la ley 160 de 1994 ya que como requisitos para obtener la adjudicación de un bien baldío -art. 673 del Código Civil-: (I) haber poseído el fundo durante lapso mayor a cinco (5) años; (II) haberlo aprovechado económicamente por igual plazo; (III) que esta utilización sea concordante con la aptitud del suelo, establecida por la Agencia Nacional de Tierras; y (IV) que tal poseedor carezca de otro predio rural. (sentencia SC877-2022 27 de abril de 2022)

*Así las cosas, como respuesta normativa del Estado en relación con los bienes baldíos, es decir, aquellos fundos ubicados en el territorio nacional carentes de propietario y que por ende pertenecen al Estado, según definición contenida en el artículo 675 del Código Civil, se previó su adquisición por los particulares mediante adjudicación, previa ocupación, la cual debe ser declarada por acto administrativo expedido por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria «Incora», después «Incoden» y hoy Agencia Nacional de Tierras, siempre y cuando esa detentación fuera realizada durante el lapso y con los demás presupuestos establecidos en los artículos 29 y ss. de la Ley 135 de 1961, con las modificaciones plasmadas en*

7

las leyes 30 de 1988 y 4 de 1973, y por las derogatorias hechas por la Ley 160 de 1994. "

Es en virtud de la jurisprudencia patria, que se puede predicar que la señora EUSEBIA CORREAL no es propietaria, ni poseedora ni mucho menos ocupaba el predio del cual realiza la cesión de derechos ya que las *tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquieren mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación (...)* En otras palabras, los terrenos baldíos están destinados a ser adjudicados en propiedad a quienes los ocupen y exploten económicamente, dentro de las condiciones establecidas por la ley. (Corte Constitucional, sentencia C- 595 de 1995), situación que no se da en el presente caso como ya se explicó.

Maxime cuando la señora Correal es propietaria de un predio rural denominado pajonal con matricula inmobiliaria 5404641 y por demás la ANT, mediante resolución ya le negó la solicitud de adjudicación del predio los Tautacos a la señora Eusebia, quien ejercia la ocupacion a travez de un tercero como se puede apreciar en documento que se adjunta. (... "ARTICULO 72 DE LA LEY 160 DE 1994. : en la que se establece : "No se podrán efectuar titulaciones de terrenos baldíos en favor de personas naturales o jurídicas que sean propietarias o poseedoras, a cualquier título, de otros predios rurales en el territorio nacional. )

En suma la señora Eusebia realizo la venta de un predio de la Nación, del cual nunca ha ostentado la ocupación como requisito previo, ya que requiere detentarlo en las referidas condiciones para obtener a través del acto administrativo de adjudicación ese modo de adquirir el dominio al tenor del articulo 673 del CC, situación por la que el acto celebrado con el

6

demandante es nulo por objeto ilícito, en tanto no le era posible a la vendedora EUSEBIA CORREAL, lo que no era suyo. Maxime cuando existen derechos de otras personas con mejores expectativas para solicitar una adjudicación y a quien la señora CORREAL procuro engañarlos para luego despojarlos de la ocupación que vienen ejerciendo de vieja data, y quienes en el mejor de los casos serian los llamados a reclamar el predio Los Tatuados por ser los verdaderos ocupantes y quienes lo explotan económicamente, como claramente se puede concluir de los medios de prueba que aporta la parte demandante.

En ultimas le solicito a su señoría que declare la inexistencia de la obligación de entrega del bien inmueble los Tautacos en tanto al no haberse cumplido por parte de la vendedora señora Correal con la titulación del predio referido, el contrato incumplió con las obligaciones fijadas en los numerales segundo y cuarto de dicho contrato, las cosas deben volver a su estado inicial, y el señor Juan Huerto ningún derecho ostenta frente a este predio por tanto, y el contrato de arrendamiento deviene nulo, creándose un derecho legitimo para mi representado de reclamar ante la ANT la titulación del predio Los tautacos por ser quien ejerce la ocupación desde el año 2017 hasta la época actual, estar explotando económicamente el inmueble entre otros requisitos, es quien puede presentarse a reclamar la adjudicación de este predio.

De conformidad con lo anteriormente expuesto manifiesto al despacho que al no cumplirse lo pactado en el contrato de cesión entre la señora Correal y el Señor Juan Rodríguez, las cosas volvieron a su estado inicial por tal razón se mantiene la naturaleza del bien, quedando en libertad mi cliente e incluso el demandante para acudir ante la instancia administrativa ANT, para que previo el tramite establecido en el la ley 160 de 1994 y demás concordantes se solicite la adjudicación del bien inmueble

a

denominado Los Tautacos a quien tenga mejor derecho, de paso sea oportuno informar a su señoría que el trámite de adjudicación ya se encuentra en curso por parte de mi cliente. (Anexo soportes).

En todo caso si el señor Juan Huerto se creyera con algún derecho sobre el predio en litigio no sería esta la vía judicial para reclamarlo.

### **PRUEBAS**

- Téngase la documental presentada con la demanda
- Si el Señor Juez considera necesario para aclarar que en el proceso realmente no existe el asunto discutido, puede solicitar los testimonios de:
- Daniel Vásquez Castañeda, Yeison Vásquez Castañeda, quienes les constan los hechos y pueden ser notificados a través de este apoderado, ya que residen en el campo y no tienen comunicación.
- Al señor Carlos Castañeda, residente y vecino de esta jurisdicción quien le constan los hechos, también puede ser notificado a través de este apoderado.
- Se solicita la realización de una inspección judicial sobre el predio para verificar su estado actual, su ocupación, su explotación económica, y de esta manera constatar que los hechos de la demanda no son ciertos.

### **COMPETENCIA Y CUANTÍA**

Sigue siendo suya Señor Juez.

01

**NOTIFICACIONES**

- EL DEMANDANTE Y SU APODERADO. Conservan las direcciones tal como lo expresaron en la demanda.
- El Demandado. Conserva la dirección.
- El suscrito como apoderado del demandado. Las recibiré en la secretaría de su Despacho o en la oficina ubicada en puerto Carreño, oficina de abogados kilometro uno vía las granjas o al correo electrónico [jcvila.abog@hotmail.com](mailto:jcvila.abog@hotmail.com)

Con todo respeto del señor Juez,



**JUAN CARLOS AVILA JUANIAS**

C.O. NO. 86.041.532 de Vcio

T.P. No. 138636 del CSJ

Tel. 102467595

Dirección electrónico [jcavila.abog@hotmail.com](mailto:jcavila.abog@hotmail.com)



SEÑOR  
JOSÉ EDUARDO RODRÍGUEZ PINEDA  
JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL  
LA CIUDAD



**CLASE DE PROCESO. DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
ARRENDADO**

**PROCESO NUMERO.99001408900202301800**

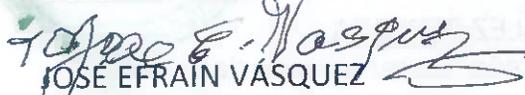
**DEMANDANTE. JUAN RODRÍGUEZ**

**DEMANDADO. JOSÉ EFRAÍN VÁSQUEZ**

JOSÉ EFRAÍN VÁSQUEZ, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, perrona mayor y residente en la inspección de puerto Murillo, jurisdicción del municipio de Puerto Carreño, mediante el presente escrito manifiesto a su despacho que confiero PODER ESPECIAL al Doctor JUAN CARLOS ÁVILA JUANIAS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 86.041.532 expedida en Villavicencio-Meta y portado de la tarjeta profesional de abogado no. 138-676. Del C.S.j para que en mi nombre y representación asuma la defensa de mis intereses dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para conciliar, desistir, resumir, y en general todas las funciones propias d este encargo.

Del Señor Juez

  
JOSÉ EFRAÍN VÁSQUEZ

CC no. 4.300.021 de Arauca

Poderdante

ACEPTO

  
JUAN CARLOS ÁVILA JU.

CC N.º 86.041.532 Villavicencio

T.P. No. 138.676 C.S.J



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



**COD 432**

En la ciudad de Puerto Carreño, Departamento de Vichada, República de Colombia, el treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría única de puerto carreño del Círculo de Puerto Carreño, compareció: JOSE EFRAIN VASQUEZ , identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0004300021 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



7ab554b6

----- Firma autógrafa -----

31/03/2023 10:23:29

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Falla tecnica.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, forma parte de PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO PRIVADO que contiene la siguiente información PODER .



**HEBERT RAÚL GONZÁLEZ PERALTA**

Notario Único del Círculo de Puerto Carreño , Departamento de Vichada

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 7ab554b6, 31/03/2023 10:24:31

## PERSONA NATURAL

Radicado 20212200019292

Número de formulario PN- 0134062

Fecha de la solicitud: 14/01/2021

Lugar de Solicitud:  
Departamento: VICHADA

Municipio: PUERTO CARREÑO

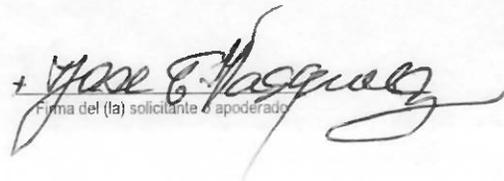
Nombres y apellidos del (la) solicitante: JOSE EFRAIN VASQUEZ

Nombres y apellidos del (la) cónyuge o compañero (a) permanente: ALCIRA CASTAÑEDA UBAQUE

Nombres y apellidos del apoderado: «NOMBRE\_APODERADO\_0»

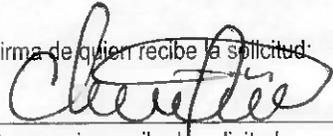
Número de documento del apoderado: «NUMERO\_DOCUMENTO\_APODERADO\_0»



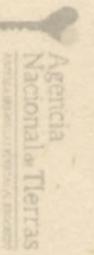
  
Firma del (la) solicitante o apoderado

Nombres y apellidos de quien recibe la solicitud:  
CLAUDIA CAROLINA TOVAR CISNEROS

Firma de quien recibe la solicitud:

  
Cargo quien recibe la solicitud:  
CONTRATISTA

3



REGISTRO EN LINEA DE LICITACIÓN DE TITULACIÓN DE BALDÍOS

Para ingresar por favor elegir su Documento de Identidad \*

4300021

Se encuentran 1 posturas registradas en el aplicativo de Titulación de Baldíos Península Natural. Seleccione una de las siguientes opciones:

Se encontró la siguiente información de las bases de datos históricas del Inceider:

Identificación	Nombre	Identificación	Identificación	Identificación	Identificación	Identificación	Identificación
4300021	JOSE ERMAN VAQUERZ	L15 COBOCCOAS	1278,5938	WOMUDA	PUERTO CADEHO	674	31/05/2008

14



REGISTRO EN LÍNEA - SELECCIÓN DE TITULACION Y SIA SIDA

Para ingresar por favor digite su Documento de Identidad \*

30281420

Se encuentran 1 solicitudes registradas en el aplicativo de Titulación de Baldíos Pertenencia Nacional. Seleccione una de las siguientes opciones:

Solicitud B93200104352211

Consultar estado del trámite

Se encontró la siguiente información de las bases de datos filtradas del Inceder:

3126490	FUNDO AMALIA HERREZ QUILBO	L25 TUTUCOS	155,4815	VICHADA	PUEBLO CAREÑO	DESCONOCIDO	01/81/4000	
3126490	FUNDO AMALIA MENDEZ ORLANDO	L25 TUTUCOS	155,4815	VICHADA	PUEBLO CAREÑO	DESCONOCIDO	01/81/4000	