

Señor.

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE ERUSALEN (CUNDINAMARCA).

E. S. D

REFERENCIA: PROCESO VERBAL.
PERTENENCIA DE ETILDA CSTILLO.
VRS: DEMETRIO VELASQUEZ SALGUERO Y DEMAS.
NO. 25368408001-2019-00072-00

DEMETRIO VELASQUEZ SALGUERO, mayor de edad, de este domicilio, identificado como aparece al pie de mi firma, por medio del presente escrito, manifiesto al Sr. Juez, que estoy confiriendo poder especial amplio y suficiente en derecho al Dtr. JORGE ARANZA CABAL, Abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de su aceptación, para que me represente y defienda mis derechos en el proceso de la refrencia. Mi apoderado queda amplimente facultado, para recibir, sustituir, transigir, conciliar, tachar documentos y en general para todos los actos necerarios al cumplimiento de este mandato.

Atte,

[Handwritten signature of Demetrio Velasquez Salguero]
DEMETRIO VELASQUEZ SALGUERO.
C.C.# 11.301.608 de Girardot.

ACEPTO.

[Handwritten signature of Jorge Aranza Cabal]
JORGE ARANZA CABAL.
C.C.# 3.317.083 de Medellín.
T.P.# 20660 del C.S. de la J.

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL
Ante mi Margarita Rosa Iriarte Alvira, Notaria Primera de, *[Handwritten: Girardot]*
Círculo de Girardot, comparecieron *[Handwritten: Demetrio Velasquez Salguero y Jorge Aranza Cabal]*
_____ *[Handwritten: Demetrio Velasquez Salguero]*
_____ *[Handwritten: Jorge Aranza Cabal]*
quienes se identificaron con los Cédulas de Ciudadanía Nos *[Handwritten: 11301.608]*
Respectivamente y declararon que el contenido del Documento es cierto y son suyas las firmas y dactilares que aparecen. En constancia firmaron los Declarantes

23 ENE. 2020

[Handwritten signature of Demetrio Velasquez Salguero]
[Fingerprint]



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber **DEMETRIO VELASQUEZ ZALGUERO** mayor de edad, con residencia permanente en la ciudad de Tocaima, identificado con Cédula de ciudadanía No 11.301.608 de **GIRARDOT**, y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por un lado; y por el otro **ETILDA CASTILLO CHAVEZ**, igualmente mayor de edad, identificado con la Cédula de ciudadanía No 5.177.821 de **BOGOTA**, quien para efectos del presente contrato se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR** quien no se encuentra presente pero autoriza a las señora **MARIA GRACIELA CASTILLO MENDEZ** mayor de edad, con residencia permanente en la ciudad de Tocaima, identificada con Cedula de ciudadanía No 49.650.310 de **AGUACHICA CESAR** para que firme la presente compraventa en representación de ella, se celebra el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, del derecho que posee sobre un Lote Rural (Finca), ubicada en el municipio de Jerusalén; en la vereda Santuario (Finca el Cunche):

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender al **PROMITENTE COMPRADOR** y éste a su vez se obliga a comprar a aquel el Lote Rural (Finca) que se describe a continuación: de una hectárea (10.000 mil M2) e inscrito en el escritura número: 242 de Girardot y cuyos linderos son: por el **ORIENTE** con el Señor **DEMETRIO VELASQUEZ**, por el **OCCIDENTE** con el mismo dueño, por el **NORTE**: con el Señor **PEDRO JULIO ZABALA**; por el **SUR**: con el resto del lote de propiedad del **VENDEDOR**. De conformidad con la escritura # 242.

49

SEGUNDA: PRECIO: el precio del inmueble prometido en venta es de \$ 4.000.000 (cuatro millones de pesos) suma que el comprador pagara al vendedor así: a) A la fecha de la firma de este contrato es de \$4.000.000 (cuatro millones de pesos), los cuales declaran como pagos en la totalidad del negocio.

b) los cancelados en efectivo.

TERCERO: CLAUSULA PENAL: la cláusula de incumplimiento por cualquiera de las dos partes a lo estipulado de esta promesa de compraventa es: en caso de que El COMPRADOR incumpliere perderá la totalidad de las arras del negocio, y en caso de que el vendedor incumpliere cancelara la suma de \$ 4'000.000 (cuatro millones de pesos) en su totalidad

CUARTA: GASTOS: Los gastos que ocasionen la firma de esta promesa y gastos de escrituración serán por partes iguales; la retención serán a cargo del vendedor y los gastos de beneficencia y registro serán asumidos por el comprador.

En constancia de lo anterior, se firma en dos ejemplares con destino a las partes a los treinta y uno (31) días del mes de Febrero del 2014.



DEMETRIO VELASQUEZ ZALGUERO

C.C. 11.301.608 de Girardot.

PROMITENTE VENDEDOR



MARIA GRACIELA CASTILLO MENDEZ

CC. 4.965.310 de Aguachica Cesar.

AUTORISADA DEL COMPRADOR

45

Señor.
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE JERUSALEN.
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PÉRTENENCIA BIEN INMUEBLE.
CTE:ETILDA CASTILLOCHAVEZ.
VRS: DEMETRIO VELASQUEZ SALGUERO

JORGE ARANZA CABAL, Abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado judicial del Sr. DEMETRIO VELASQUEZ SALGUERO, mayor de edad, identificado con la C.C.# 11.301.608, a quien no se identifico en esta demanda tal y como lo ordena el C.G.P, con domicilio en la ciudad de Girardot, acorde con el mandato debidamente conferido, dentro del termino contesto la demanda y propongo excepciones PREVIAS y de MERITO a a los hechos manifiesto:

Al Primero.- Con todo respeto, pareciera que quiere la árte actora usucapir el Lote # 4, ya que lo identifica, pero no se entiende si el área que quiere usucapir hace parte de dicho lote # 4. La forma como esta redactado este hecho no es clara, por tanto no se puede tener como cierto o no, ya que no se puede poner al Juez a deducir, los hechos deben ser claros, son la edificación de las pretensiones, por tanto en mi entender no es cierto como esta redactado. El sub titulo, viene a dar claridad, en su identificación y propósito, mas no se dice nada en derecho ni de hecho. Dejo a la sabiduria del Sr. Juez, que interprete lo que se pretende.

Al Segundo.- La variación con la demanda original, en nada cambio lo afirmado y veamos por que: El demandado según parece prometió vender el area ya identificada, y no fue verbalmente sino mediante escrito debidamente aceptado según la firma de los contratantes, reconocida ante el notario único de Tocaima, con fecha,31 de Enero del año 2014 y en el cual se pacta firmar escritura en el mes de Marzo del año 2014. Por lo anterior, la demandante, carece del "Animus" para ser poseedora, y tampoco tiene si fue4se poseedora el tiempo (10) años para usucapir. por que solo tiene el cuerpo, pero si entro en tenencia por una promesa de venta, está reconociendo dominio en la persona del vendedor, que es el aca demandado, faltando asi un elemento de la posesión, Asi, la afirmación de que la demandante es poseedora y reconocida como dueña no es cierto, Que autoridad competente la reconoció como dueña?

Al Tercero.- Acorde, con el hecho anterior, reafirmo que no es cierto y veamos por que: La demandante, nunca ha sido poseedora, y menos desde el año 2008, ya que existe prueba documental mediante la cual, se demuestra que se hizo un pre contrato, denominado Promesa de venta, sobre el bien que se pretende usucapir, entre el aca demandado y la demandante, sobre el inmueble ya relacionado, señalándose fecha, valor y cláusula penal. La fecha de dicho contrato de promesa de compraventa, que como prueba documental nos da certeza, no solo de la existencia de los contratantes, la intención y el objeta del mismo, pero lo mas importante la fecha cierta, y es 31 de Febrero del año 2014, autenticado, ante el notario único de Tocaima con fecha. 31 de Febrero del año 2014, pero reconocido ante el notrio con fecha anterior, pues esta signado con fecha de 31 de Enero del año 2014. La fecha nos da certez, de cuando entro en tenencia, (según l demandante en posesion), del inmueble, llegando a la conclusión, que la fecha dada en este hecho por la parte actora no es cierta y la fecha cierta, no lleva a que no se ha cumplido con el tiempo que la Ley requiere para usucapir, a mas de reconocer el ser tenedora, entro a nombre del vendedor.

Al Cuarto.- El construir mejoras en terreno ajeno sin autorización o con autorización, no le da al tenedor la calidad de poseedor. El criar pollos no es un acto de dominio de inmueble ajeno, y las mejoras, que se dicen se hicieron no se aporoto en forma oportuna la prueba, por tanto no existen y si con posterioridad se quieren determinar, la oportunidad procesal esta precluida.

26

Al Quinto.- No será un hecho sino un punto de derecho, pero el vecino no es autoridad competente para reconocer a un habitante como poseedor, por tanto es una afirmación un poco temeraria o mejor sin fundamento jurídico alguno.

Al Sexto.- Con el respeto que me merece la ilustre Abogada, no entiendo quien y a quien se le debe reconocer como poseedora, si a la Sra. Etilda Castillo Chavez por parte de la " poderdante, es un tanto confuso, pero es la sabiduría del Sr. Juez, quien sabrá entender lo que en este hecho se pide en la forma como esta redactado.

ALAS PRETENSIONES.

Con todo respeto me opongo a todas y cada una de ellas, por que no se reúnen los requisitos que la Ley demanda, para usucapir el bien inmueble, tal y como se demostrara en el proceso, u con el fallo de las excepciones que se alegan en derecho.

DERECHO

Sustento la presente en los Art.96, y ss del C.G.P. art.775 ss del C.C. y demás normas aplicables.

PRUEBAS

En cuto a las pruebas testimoniales solicitadas por la parte actora, ruego al Sr. Juez, dar cumplimiento a lo ordenado en el Art.212 del C.G.P. y por tanto negar dichos testimonios, con base en la norma procesal, incumplida por la actora..

Solicito se decreten y se tengan como pruebas para este proceso las que estan encaminada a probar lo afirmado con la contestación, excepciones y la demanda

DOCUMENTALES.

La demanda y sus anexos en lo favorable a mi poderdante..

Original promesa de compraventa.

Poder para actuar.

INTERROGATORIO DE PARTE

Ruego señalar fecha y hora para que la demandante absuelva interrogatorio de parte, sobre los hechos de la demanda, y reconozca la prueba documental, de promesa de compraventa, el cual adelantare en forma personal.

LAS QUE DE OFICIO DECRETE EL DESPACHO.

EXCEPCIONES DE MERITO.

LAS PRETENSIONES DE LA MANDANTE NO CUMPLEN CON LOS REQUISITOS QUE LA LEY SEÑALA Y EXIGE PARA USUCAPIR.

HECHOS.

1.-Existe prueba documental que sin duda alguna demuestra como, cuando y por que la demandante se encuentra en el inmueble. que determina e identifica, y que pretende usucapir.

2.- Dentro de citado documento, el cual se encuentra no solo autenticado sino reconocido el contenido, señala que la demandante, prometió comprar, y en que fecha cierta se suscribió dicho contrato. Como es un hecho cierto, y no inexacto como es la afirmación que se hace de una fecha que no tiene sustento alguno, tenemos que no obstante sin tener el aimus la demandante entro como tenedora, en el año 2014, lo que a la fecha nos da un total de SEIS AÑOS (6), y la

XX

prescripción solicitada la extraordinaria, es de DIEZ AÑOS (10). A lo anterior se agrega, que la demandante, es mera tenedora, ya que prometió comprar, y se firmo dicho pre contrato, donde se pacto el precio, se identifico el objeto, es decir el inmueble, se fijo fecha para suscribir escritura, que es el titulo traslativo de dominio, pero en el precontrato, no se le hace entrega del inmueble, no se le da la posesión, por tanto la demandante, incluso con esta demanda, está reconociendo que el dominio y posesión del inmueble es del demandado, por eso afirmo que carece del "ANIMUS". Y si los elementos que configuran la posesión no estan todos reunidos, mal se puede pretender que se reconozca una posesión que no cumple con la Ley como es la que nos ocupa en esta demanda. Por estar debidamente probada esta excepción, ruego así plasmarla en la sentencia, con las consecuencias legales propias del hecho.

2 EXCEPCION.- COMPROMISO.

Hechos.- Acorde con la prueba documental, existente, se debe pensar que hay ausencia de animo de señor y dueño, pero si hay un compromiso, plasmado en un pre contrato, este es la promesa de compraventa, donde repacto no solo el valor, sino fecha, hora y notaria para suscribir la correspondiente escritura. Si no se cumplía la parte que cumplió, debe levantar una escritura o acta de cumplimiento. Por tanto ese compromiso esta vigente, y al no haberse cumplido nace la acción que se señala y no la adelantada en este proceso, carece de los elementos que la Ley exige para usucapir. Que pensar en un Ejecutivo por obligación de hacer?

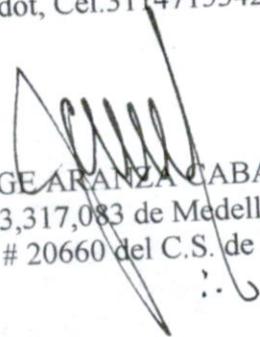
EXCEPCION GENERICA.

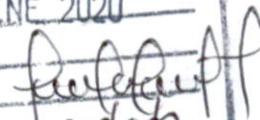
Si el Despacho encuentra excepción que de oficio pueda declarar probada así debe hacerlo.

NOTIFICACIONES

La parte actora obra en folios, el demandado obra en folios, el suscrito en la Carrera 11 # q5-13 de Girardot, Cel.3114715342, no tengo correo electronico, o en la Secretaría de su Despacho.

Atte,


JORGE ARANZA CABAL.
C.C.3,317,083 de Medellín
T.P. # 20660 del C.S. de la J.

	Republica De Colombia Rama Judicial del Poder Público Juzgado Promisorio Municipal de Promoción Conciliadora
Recibido hoy.	30 ENE 2020
Hora:	5:50 pm
Quien Recibe:	
Folios:	Por el demandado

Informe Secretarial

Jerusalén, 11 de febrero de 2020. Al Despacho del Señor Juez, informando que el demandado se notificó personalmente de la demanda el 13 de diciembre de 2019 y dentro del término de traslado contestó la demanda y propuso excepciones. Igualmente ingresa con nota informativa a través de la cual el Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Girardot informa sobre inscripción de medida cautelar y comunicación de la Agencia Nacional de Tierras. Sírvase proveer.

Transcurrieron los días: 16, 18, 19 de diciembre de 2019, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31 de enero, 3 y 4 de febrero de 2020. Inhábiles: 14, 15, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 de diciembre de 2019, 1º, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 25, 26, de enero, 1º y 2 de febrero de 2020.


YULIETH PAOLA CASTIBLANCO PACHÓN
Secretaria