 República de Colombia Rama Judicial del Poder Judicial Consejo Superior de la Judicatura Sala de lo Contencioso Administrativo Sección de lo Contencioso Administrativo	Recibido en y 13 MAR 2019
	Hora: 4:55 PM Quien Recibe: L. C. Folios: 3

Señora:
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
Sibaté – Cundinamarca

Referencia. Proceso de pertenencia # 2016 – 253
 Demandante. GUSTAVO COBA CRUZ y NIDIA SOFIA RIVERA
 Demandado. MIGUEL ANGEL ERAZO SILVA Y OTROS


MIGUEL ANGEL ERAZO SILVA mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la identificado con la cédula de ciudadanía número 79'786.580 expedida en Bogotá, con correo electrónico: migue2740@gmail.com, actuando en mi propio nombre y como demandado en las diligencias de la referencia, por medio del presente escrito en forma respetuosa me permito manifestar a la señora Juez, que confiero poder amplio y suficiente al doctor JAIME ENRIQUE GAITAN TORRES quien igualmente es mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en este municipio en la carrera 7 # 9 B – 50, oficina 201, teléfono 529-8091, identificado con la cédula de ciudadanía número 17'045.275 expedida en Bogotá, abogado titulado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 179.280 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico: jaimeabogadogaitan@gmail.com, para que me represente en el asunto de la referencia.

Mi apoderado queda con amplias facultades tales como las de recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir, reasumir, cobrar títulos judiciales y en general todas aquellas tendientes a la defensa y protección de mis intereses.

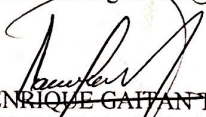
Sírvase señora Juez reconocer al doctor GAITAN TORRES como mi apoderado judicial.

Sin otro particular.

Cordialmente,


MIGUEL ANGEL ERAZO SILVA
 C.C. # 79'786.580 Expedida en Bogotá
 Correo electrónico: migue2740@gmail.com

Acepto el anterior poder,


JAIME ENRIQUE GAITAN TORRES
 C.C # 17'045.275 Expedida en Bogotá
 T.P # 179.280 del C.S.J
 Correo electrónico: jaimeabogadogaitan@gmail.com

19616

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE - LOTE SIBATE

Yo MIGUEL ANGEL ERASO SILVA, colombiano mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.786.580 expedida en Bogotá quien para efectos del presente contrato se llamará el PROMITENTE VENDEDOR por una parte y por la otra parte GUSTAVO COBA CRUZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.051.056 y NIDIA SOFIA RIVERA identificada con cedula de ciudadanía 52.071.316, quienes se llamaran LOS PROMITENTES COMPRADORES, acordamos celebrar el contrato de promesa de compraventa expresado en las siguientes cláusulas: **Primera. Objeto.** El PROMITENTE VENDEDOR se compromete a vender a los PROMITENTES COMPRADORES, y éstos se prometen a comprar y recibir una parte del terreno denominado Buena Vista, ubicado en el Municipio de Sibate en el Departamento de Cundinamarca, con Matricula Inmobiliaria N° 50S-542446. **Segunda. Descripción** de la parte del inmueble que se promete vender y entregar a LOS PROMITENTES COMPRADORES, es el dominio, propiedad y posesión de la parte del terreno que a partir de la fecha de firma del presente contrato queda con los siguientes linderos: FRENTE, en 38.09 metros con carretera que conduce a la Vereda de Chacua del municipio de Sibate; FONDO, en 40.00 metros con propiedad de BLANCA SANCHEZ SANDOVAL; POR UN COSTADO, en 185.50 metros con propiedad del PROMITENTE VENDEDOR y de donde se desmembra la parte prometida en venta y por el ultimo COSTADO, con terrenos de ANA ZERDA GONZALEZ, JOSE DE LA CRUZ DAZA ALVARADO, HEYDI SARMIENTO ZERDA y LUZ MARIA ZERDA GONZALEZ, A pesar de que la parte del lote de terreno que se promete vender, se encuentra plenamente identificado por sus linderos antes anotados; para mejor claridad de la parte prometida en venta y recibida por LOS PROMITENTES COMPRADORES se elaborará y un plano por las dos partes, en donde están mencionados lo puntos y mojones descritos y se señalará en rojo la parte que se promete en venta y recibida LOS PROMITENTES COMPRADORES. **Tercera. Precio.** El precio de la venta prometida es de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000) MONEDA CORRIENTE, suma de dinero que corresponde a las prestaciones sociales como primas, cesantías, vacaciones, horas extras, servicio de salud etc. que el PROMITENTE VENDEDOR, le adeuda a los PROMITENTES COMPRADORES, por haberle prestado sus servicios, quedando totalmente a paz y salvo por todo concepto, sin derecho a hacer ningún otro tipo de reclamación laboral.- Aclaran LOS PROMITENTES COMPRADORES, que ejercerán la posesión única y exclusivamente sobre la parte del terreno determinado por su situación y linderos en este contrato.- **Cuarta. Obligaciones del Vendedor.** El PROMITENTE VENDEDOR, se compromete tramitar ante la Secretaría de Planeación Municipal de Sibate, la correspondiente Licencia de Subdivisión y hacer el desenglobe ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, oficina de Soacha. Así mismo se compromete a correr con los gastos del arquitecto para el tal fin, así como todos y cada uno de los gastos notariales que se ocasionen para la respectiva escrituración.- LOS PROMITENTES COMPRADORES, cancelaran los gastos de Beneficencia y Registro.- **QUINTA- ESCRITURACION.-** El presente documento se

Nidia Sofia Rivera



elevará a escritura pública el día treinta de noviembre del año dos mil once (2.011) a la hora de las cuatro de la tarde en la Notaría 27 del Circulo de Bogotá. SEXTA- Compromisos del comprador. Como los promitentes compradores vivían en el predio de la negociación este se declara a paz y salvo por todo concepto y por lo tanto renuncia a iniciar cualquier reclamación judicial y extrajudicial por la vía civil, comercial, laboral o penal; al igual que cualquier dominio de posesión sobre el restante del predio el cual se esta entregando. Así mismo se compromete a respetar y permitir el cercado que delimitará los linderos descritos en este contrato. Dicho cercado lo harán EL PROMITENTE VENDEDOR, en el término de quince días hábiles a partir la firma de este contrato. SEPTIMA Prórroga.- Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas por lo menos con dos días hábiles de anticipación al término inicial señalado para la extensión de la escritura pública. Para constancia se firma el presente documento en el municipio de Sibaté a los treinta y un días del mes de marzo de dos mil once.-.

Promitente Vendedor



MIGUEL ANGEL ERASO SILVA
79786580 BTA.

Los Promitentes compradores


GUSTAVO COÑA CRUZ


NIDIA SOFIA RIVERA.-

Señora:
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Sibaté – Cundinamarca

 República De Colombia Rama Judicial del Poder Público Juzgado Municipal Promiscuo	
Recibido hoy:	13 MAR 2018
Hora:	4:55 PM
Quien Recibe:	L. C.
Folios:	-6-

Referencia. Proceso de pertenencia # 2016 – 253
Demandante. GUSTAVO COBA CRUZ y NIDIA SOFIA RIVERA
Demandado. MIGUEL ANGEL ERAZO SILVA Y OTROS

JAIME ENRIQUE GAITAN TORRES mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en este municipio en la carrera 7 # 9 B – 50, oficina 201, teléfono 529-8091, identificado con la cédula de ciudadanía número 17'045.275 expedida en Bogotá, abogado titulado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 179.280 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico:jaimeabogadogaitan@gmail.com, obrando conforme al poder conferido en nombre y representación del demandado en el asunto de la referencia MIGUEL ANGEL ERAZO SILVA quien es mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la identificado con la cédula de ciudadanía número 79'786.580 expedida en Bogotá, con correo electrónico migue2740@gmail.com, y cuya personería respetuosamente solicito de su Despacho se sirva reconocerme, encontrándome dentro de la oportunidad legal respetiva, procedo mediante el presente escrito a descorrer traslado del auto admisorio de la demanda del 30 de enero de 2.018, contestando los hechos de la demanda y haciendo pronunciamiento a la misma, manifestando desde ya a la señora Juez que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda por no ser ciertos los hechos en que se funda la misma, en los siguientes términos.

I. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA SE CONTESTAN ASI.

1º.- AL HECHO PRIMERO. No es cierto, pues como se puede comprobar la parte demandante está proponiendo la pertenencia sobre 19.200 metros del inmueble denominado BUENAVISTA y en el levantamiento topográfico que se adjunta al libelo demandatorio se dice que el inmueble tiene 19.106 metros cuadrados.

2º.- AL HECHO SEGUNDO. Es cierto.

3º.- AL HECHO TERCERO. Es cierto, ya que la cita que hace aparece en el instrumento público que trae a colación.

4º.- AL HECHO CUARTO. No es cierto, ya que de la hoja de seguridad notarial distinguida con el # 31995218 en su adverso de la escritura 2088 de la Notaría 2 de Pasto Nariño del 23 abril de 1.993, se lee es 9.200 metros cuadrados, y no la señalada en este hecho como de 4.400 mts.

5°.- AL HECHO QUINTO. No es cierto, porque a pesar que se confiere un poder para demandar sobre un terreno que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 051-7974 denominado BUENAVISTA nada tiene que ver con un LOTE LA ESPERANZA.

6°.- AL HECHO SEXTO. No es cierto, porque de las documentales allegadas con la demanda, al parecer se está tratando de declarar la prescripción del inmueble denominado La Esperanza o Buenavista, y no del predio Buenos Aires como equivocadamente se cita, y por otra parte el inmueble de propiedad de mi mandante nunca ha estado desocupado o abandonado como erróneamente indica quien representa los actores.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que existe un contrato de compra venta suscrito entre mi mandante como promitente vendedor y los aquí demandantes como promitentes compradores calendado 31 de marzo de 2.011 que se anexa a esta contestación de demanda en copia informal, de donde se desprende que la fecha que trae este hecho no es cierta para contabilizar términos de la supuesta posesión, ya que tendría que tenerse en cuenta la señalada en el contrato promesa de venta, aclarando que esta promesa de venta se refiere tan solo a una parte del inmueble Buenavista.

7°.- AL HECHO SEPTIMO. No es cierto, porque como se demostrará dentro de la actuación procesal mediante excepción de fondo jamás los aquí demandantes han ejercido actos con ánimo de señores y dueños del inmueble a que se refiere la presente demanda, y es así como la parte que represento con fecha 13 de octubre de 2.015 radicó querrela policiva en contra de los aquí demandantes por perturbación a la posesión ante la Inspección Municipal de Policía de esta localidad, de donde se colige que la supuesta posesión a que se refieren los demandantes no ha sido, quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida, todo lo contrario, abonado a que nunca han estado allí por más de 20 años.

8°.- AL HECHO OCTAVO. No es cierto y me atengo a lo que logre probarse.

9°.- AL HECHO NOVENO. Es cierto en cuanto al levantamiento topográfico porque así se desprende de esta documental anexa al proceso, pero no es cierto, en lo que se refiere a los comuneros por no encontrarse en el levantamiento topográfico las firmas que se anuncian.

10°.- AL HECHO DECIMO. No es cierto, como se encuentra redactado este hecho al parecer es una pretensión.

11°.- AL HECHO ONCE. No es cierto, pues la alinderación del texto de la demanda no corresponde con el levantamiento topográfico anexo a la misma, pues al parecer el punto cardinal norte de la topografía señala que parte del punto A al D, pasando por los puntos B y C, y no como se

describe en el hecho que al parecer está indicando es el punto cardinal occidente.

12°.- AL HECHO DOCE. Es cierto.

13°.- AL HECHO TRECE. No es cierto, pues existió una querrela policiva por perturbación a la posesión sobre el inmueble materia de la litis que instaurara mi mandante el día 13 de octubre de 2.015, en el Despacho de la Inspección Municipal de Policía de esta localidad, por lo tanto la supuesta posesión, quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida de que se habla en ningún momento ha existido, como se probará en el proceso.

14°.- AL HECHO CATORCE. No es cierto, porque para comprobar las manifestaciones a las que se refiere este hecho deben ser probadas por la vía judicial y no por declaraciones bajo la gravedad del juramento.

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

Como reitero a la señora Juez me opongo rotundamente a todas y cada una de las pretensiones incoadas en la demanda, ya que los demandantes no cumplen con los requisitos legales para acceder a que se declare la posesión demandada sobre la finca LA ESPERANZA.

III. EXCEPCIONES DE FONDO

Contestados como se encuentran los hechos de la demanda y haberse realizado pronunciamiento sobre las pretensiones de la misma, a continuación se formulan las siguientes excepciones de fondo.

1°.- NO REUNIRSE LOS REQUISITOS LEGALES PARA OBTENER LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Se formula la presente excepción en el hecho que con base en el artículo 2531 del Código Civil, exige el cumplimiento de varios requisitos a saber:

- 1°.- Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.
- 2°.- Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.
- 3°.- Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción a menos que concurran dos circunstancias.
 - a. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.
 - b. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

En el caso materia de estudio y conforme se dijo en la contestación del hecho sexto, entre los demandantes GUSTAVO COBA CRUZ y NIDIA SOFIA RIVERA y mi mandante MIGUEL ANGEL ERASO SILVA se suscribió un contrato promesa de compraventa de parte del inmueble denominado BUENAVISTA calendado 31 de marzo de 2.011, por lo tanto al contabilizar el término prescriptivo para acceder a las súplicas de la demanda resulta insuficiente, toda vez, que, la presente demanda fue radicada el día 29 de agosto de 2.016, habiendo transcurrido tan solo 5 años y cuatro meses, de donde se colige que, los 10 años que anuncia la norma traída a colación resultan insuficientes, lo que trae como consecuencia que al adolecerse este requisito, la excepción propuesta se encuentra llamada a prosperar.

Por otra parte señora Juez, los demandantes en ningún momento han ejercido posesión de buena fe, porque obsérvese como el día 15 de octubre de 2.015, mi mandante radicó ante la Inspección de Policía de esta localidad, querella policiva por perturbación a la posesión, en vista que éstos empezaron a arrendar la otra parte del inmueble sin el consentimiento del dueño, propietario y poseedor como puede comprobarse con las copias que se solicitarán de este Despacho, otra exigencia que tampoco se cumple para este caso, por lo que reitero, la excepción está llamada a prosperar.

Ahora bien, además de lo anterior, para predicar que se está poseyendo un inmueble de forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño, se deben demostrar si quiera hechos que reflejen tal señorío como es la cancelación de los impuestos prediales del inmueble, situación que ha venido haciendo mi mandante, desde el momento en que obtuvo la propiedad, por ello los actores no se encuentran en capacidad jurídica de proponer prescripción extraordinaria de dominio.

EXCEPCION GENERICA:

A las voces de lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso, se solicita en forma respetuosa de la señora Juez, se sirva declarar las que oficiosamente encuentre su Despacho.

PRUEBAS:

Sírvase señor Juez tener como pruebas a favor del demandado las siguientes:

DOCUMENTALES.

1º.- Las que se encuentren obrando en el expediente y hayan sido aportadas en debida forma.

2°.- Copia informal de la promesa de compra venta suscrita entre los hoy demandantes y mi poderdante el día 31 de marzo de 2.011, con el fin de demostrar que no se dan los presupuestos para exigir o solicitar prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

3°.- Poder conferido al suscrito para actuar en este asunto.

OFICIO.

Sírvase señora Juez ordenar librar oficio al Despacho de la Inspección Municipal de Policía de Sibaté – Cundinamarca, a fin que se remita copia auténtica de la querrela policiva interpuesta por mi mandante MIGUEL ANGEL ERASO SILVA el 13 de octubre de 2.015 en contra de los aquí demandantes GUSTAVO COBA y NIDIA SOFIA RIVERA identificada con el radicado número IMP-10-2015-TRD.113.20.1.Folio 133.Tomo 1. Lo anterior con el fin de demostrar la mala fe y no posesión quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida de los demandantes.

INTERROGATORIO DE PARTE Y RECONOCIMIENTO DE FIRMA.

Sírvase señora Juez señalar fecha y hora para que los demandantes GUSTAVO COBA y NIDIA SOFIA RIVERA absuelvan interrogatorio de parte que en forma verbal o escrita les formularé y dentro de esta misma diligencia se solicitará el reconocimiento y firma de las impuestas en el contrato promesa de compra venta del 31 de marzo de 2.011.

FUNDAMENTOS JURIDICOS Y DE DERECHO:

Me apoyo jurídicamente en lo establecido en el artículo 96, 282, 370 siguientes y concordantes del Código General del Proceso, y artículo 2531 del Código Civil.

NOTIFICACIONES:

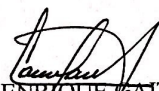
Las partes las recibirán en las direcciones anotadas en el acápite de notificaciones de la demanda.

El suscrito apoderado las recibiré en la Secretaria de su Despacho y en mi domicilio profesional, ubicado en la carrera 7 # 9 B – 50, oficina 201 de este municipio. Teléfono 5298091.

En los anteriores términos dejo debidamente interpuestas excepciones de fondo y contestada la presente demanda y en escrito separado presentaré excepciones previas conforme al artículo 100 del Código General del proceso.

Sin otro particular.

Cordialmente,



JAIIME ENRIQUE GAITAN TORRES
C.C # 17'045.275 Expedida en Bogotá
T.P # 179 280 del C.S.J

Correo electrónico: jaimeabogadogaitan@gmail.com

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
SIRATE
DILIGENCIA DE PERSONAL PERSONAL CON
DECLARACION DE FIRMAS

El anterior escrito fue presentado personalmente por el Sr.(a) Jaime Enrique Gaitan Torres de Bogota C.C. No. 17045275 T.P. No. 179280 del M. de J. ante el suscrito Secretario y 13 MAR 2019 Jaime Enrique Gaitan Torres autentica su firma
(Art. 84 del 20)
El Compareciente _____ El Sr(a) _____

2 - 7