



Señor

**JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL**

**GIRARDOT – CUNDINAMARCA**

Asunto: Pertenencia  
Radicación: 253074003004-2020-00293-00  
Demandante: José Nelson Suárez Giraldo  
Demandado: Proyectos Pronet Ltda, Jorge Enrique García Sánchez, Inmobiliaria Alcatraz y Demás Personas Inciertas e Indeterminadas

Asunto: Demanda en Reconvención - Reivindicatorio  
Radicación: 253074003004-2020-00293-00  
Demandante: Inmobiliaria Alcatraz S.A.  
Demandado: José Nelson Suárez Giraldo

**CARLOS ANSELMO ORTIZ LOZANO**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en el Municipio de Purificación Tol., identificado con la cédula de Ciudadanía No. 93.201.396 de Purificación, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 72.253 expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, Obrando en mi condición de apoderado de la parte Demandada en Reconvención dentro del proceso de la referencia y encontrándome dentro del término legal, a Usted con todo respeto por el presente escrito me Contestar la Demanda de Reconvención promovida por Inmobiliaria Alcatraz S.A. a través de su Apoderado Dr. EDUARDO BARRERA AGUIRRE, contestación que hago en los siguientes términos:

**A LOS “*HECHOS*”**

**Al Primero:** Que se pruebe, toda vez que del certificado de tradición de dichos predios aparece persona diferente como titular.

**Al Segundo:** Que se pruebe.

**Al Tercero:** No es cierto lo afirmado en este hecho, pues al tiempo de la contestación de esta demanda aparecen terceras personas inscritas en dicho folio como propietarias de estos predios (Anotación No. 015 de fecha 17/12/2021 F.M.I. 307-24146).

**Al cuarto:** Es cierto lo afirmado en este hecho; pero en el sentido que mi representado JOSE NELSON DUAREZ GIRALDO SI ostenta la Posesión de los lotes de terreno, pero como poseedor de buena fe, y no que la haya obtenido “*mediante circunstancias engañosas*” como se afirma, si no, por cesión o compra de Derechos de Posesión de estos predios a través de Contrato de Compra de Cesión de Derechos de Posesión de fecha 25 de Julio de 2008 por compra hecha al señor JORGE EDUARDO MEDINA CORDERO donde se incluye el folio de matrícula No. 307-24146 entre otros, con lo que se desvirtúa lo afirmado en este hecho y que se anexa como prueba documental a esta contestación.

**Al Sexto:** Es parcialmente cierto, en el sentido que el demandado ES poseedor actual del inmueble pretendido en reivindicación, pero lo que no es cierto es que sea un poseedor de mala fe, si no, que la ostenta de buena fe, soportado mediante documento idóneo y además



con animo de señor y dueño hecho por el cual promovió demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

**Al séptimo:** No es cierto lo afirmado en este hecho, pues por el contrario el demandado JOSE NELSON SUAREZ GIRALDO como poseedor de buena fe, legalmente está en circunstancias legítimas de adquirir la propiedad de dichos bienes por vía de la acción de pertenencia que se tramita en este mismo despacho judicial bajo el radicado de la referencia.

En cuanto a las “**PRETENSIONES**”

En nombre de mi poderdante y de acuerdo a la información suministrada por éste para la contestación de demanda, frente a las pretensiones del actor, manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones por cuanto carecen de todo fundamento probatorio, legal y de hecho.

En cuanto a “**LAS PRUEBAS - DOCUMENTALES**”

No me opongo, toda vez que se esta solicitando tener en cuenta las allegadas al proceso de pertenencia.

“**TESTIMONIALES**”

No me opongo, pero estoy dispuesto a contrainterrogar los testigos solicitados por el demandante en Reconvencción.

Contra las pretensiones de demanda me permito proponer las siguientes:

**EXCEPCIONES DE MERITO:**

1. **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA PARA DEMANDAR EN RECONVENCION**

Se soporta la presente excepción, en el sentido que al tiempo de la contestación de la presente demanda no se cumple el requisito legal de ser la demandante en Reconvencción, titular del dominio, muy por el contrario, son terceras personas que aparecen inscritas en el folio de matrícula No. 307-24146 (anotación No. 015 de fecha 17/12/2021) como propietarias por venta que hizo INMOBILIARIA ALCATRAZ S.A. A: CASTELLANOS BEJARANO CRISTIAN DANEIRI y MELCHOR LEON EIDER ENRIQUE, por lo tanto esta excepción esta llamada a la prosperidad.

2. **EXCEPCIÓN DE FALTA DE DETERMINACION DE LA ACCIÓN QUE SE PRETENDE EN DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

En el acápite denominado “**DEMANDA DE RECONVENCION**” se dijo: “*Reconvengo al demandante en pertenencia señor JOSE NELSON SUAREZ GIRALDO, para que entregue materialmente los lotes denominados “K1, K2, K4 y K8, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-24146...”*”.



Como se puede observar señor Juez, ni en el encabezamiento de la demanda de Reconvención, ni en las pretensiones de la misma se identifica la clase de acción que se esta incoando contra la demanda de pertenencia, ni se establecen las normas legales que se invocan para ello. Al no existir la determinación de la acción que se demanda (si es reivindicatoria o de que índole), entonces se torna improcedente dar tramite a la misma, hecho por el cual solicito dicha excepción sea declarada favorablemente.

3. **EXCEPCIÓN DE DEMANDA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO POR OSTENTAR EL DEMANDADO EN RECONVENCIÓN JOSE NELSON SUAREZ GIRALDO LA POSESION MATERIAL CON ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO POR MAS DE DIEZ AÑOS.**

Se fundamenta la presente excepción en el sentido que el demandado en Reconvención JOSE NELSON SUAREZ GIRALDO, promovió demanda de Pertenencia sobre el bien inmueble registrado al folio de matricula inmobiliaria No. 307-24146 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot (Cund.), y que cursa en ese mismo despacho judicial bajo el radicado No. 2020-00293-00 contra JORGE ENRIQUE GARCIA SANCHEZ, INMOBILIARIA ALCATRAZ S.A. y PROYECTOS PRONET LTDA., admitida por auto de fecha 20 de octubre de 2020 del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Girardot (Cund.).

4. **EXCEPCION INNOMINADA Y/O GENERICA:**

De conformidad a lo establecido en el Art. 282 del C. G. del P., solicito al señor Juez se reconozca oficiosamente en el evento de hallarse probado hechos que constituyan una excepción no alegada por esta parte.

**PRUEBAS**

**Documental**

Solicito tener en cuenta las aportadas en la demanda de Pertenencia y en la contestación de excepciones.

**Testimoniales**

- Tener en cuenta las solicitadas en la demanda de Pertenencia y en la contestación de excepciones y son las siguientes personas, quienes depondrán todo cuanto les conste en relación con los hechos de la demanda y de la contestación de excepciones; concretamente sobre los actos de posesión señorío y dueño ejecutados por el demandando JOSE NELSON SUAREZ GIRALDO, sobre los predio materia de usucapión, tiempo de la posesión, mejoras realizadas, ubicación , áreas, linderos, formas de explotación y demás aspectos atinentes al proceso y son:



1. ELIECER ENRIQUE GARAVITO URREA, con cedula de ciudadanía No. 19.416.768, dirección: Cra. 10 No. 32-120 Rosa Blanca Girardot, celular No. 313 376 6478.
2. WILDER GABRIEL OSPINA LOZANO, con cedula de ciudadanía No. 1.109.494.087, dirección: Manzana 2 Casa 8 Algarrobos 4 etapa Girardot (Cund.) correo: wilderg@hotmail.com, celular No. 318734 4945.
3. LUIS EDUARDO LEON RAMIREZ, con cedula de ciudadanía No. 79.650.435, dirección: Transversal 96B 4 No. 20A-40 – Fontibón Bogotá D.C. correo: cjcconsultores@gmail.com, celular No. 316 245 874.
4. JORGE ENRIQUE GUTIERREZ PINZON, con cedula de ciudadanía No. 19.281.081, dirección: Cra. 11 15 – 51 Barrio Centro Girardot (Cund.) celular No. 319 594 4888.

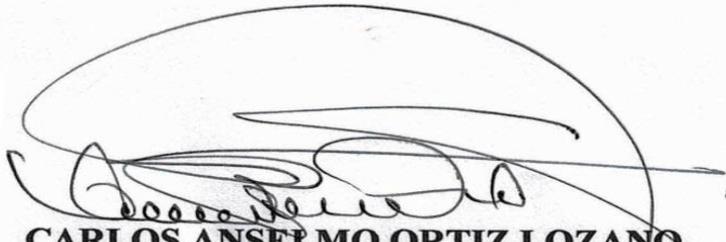
### **NOTIFICACIONES**

A la demandante en la dirección que aparece registrada en la demanda de Reconvención.

Mi poderdante y el suscrito en la dirección aportada en la demanda de Pertenencia.

En estos términos dejo contestada la demanda Reconvención.

Del señor Juez,



**CARLOS ANSELMO ORTIZ LOZANO**  
C. C. No. 93.201.396 de Purificación (Tol.)  
T. P. No. 72.253 del C. S. J.



CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE SECCION DE DERECHOS DE POSECCION

Sobre los lotes de terreno 1-2-4-8 F.M.I. 307-24146, lote 5 K F M I 307-27627 y lote 6 K F M I 307-27628 de la Manzana K Urbanización el Portal de los Alcatraces entre los suscritos a saber JORGE EDUARDO MEDINA CORDERO, identificado con la cédula de ciudadanía 80.369.245 de Bogotá, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá quien para efectos del siguiente contrato de denomina el Vendedor, por otra parte el señor JOSE NELSON SUAREZ GIRALDO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.373.423 de Fusagasugá, también mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, quien para efectos de este contrato se denomina el Comprador; entre las dos partes hemos convenido celebrar el presente contrato de COMPRA Y VENTA de sección de derechos de Posesión sobre los inmuebles que arriba en el título de describieron PRIMERA El vendedor vende a favor del comprador los derechos de posesión y mejoras de los lotes 1/2/4/8, 5, y 6 de la manzana K de la urbanización PORTAL DE LOS ALCATRACES, e identificados con las cédulas catastrales 0100 01590005000, 010400044500030000 y 01040004450004000 respectivamente ubicados en el perímetro urbano de la ciudad de Girardot, en el barrio El Portal de los Alcatraces, los mismos se encuentran registrados en los F M I 307-24146, 307-27627 y 307-27628. SEGUNDO: declara el vendedor que tiene la posesión real y material de los lotes anteriormente descritos por compra realizada al señor JORGE ANTONIO PARRAGA, también mayor de edad, identificado con la C.C.- 19.190.148 de Bogotá, por más de 10 años de posesión. TERCERA: el presente documento sirve como minuta para el trámite respectivo de la escritura pública que se correrá en la Notaría que sea conveniente para las partes, CUARTA: para fines de los artículos 769, 777 y 2521 del Código Civil Colombiano, el vendedor seccionario se constituye como sucesor respecto de la posesión que adquiere quedando a su disposición y plena responsabilidad, QUINTA: Precio el valor para esta compra y venta es la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 70.000.000,00) Suma la cual será cancelada a la firma del presente contrato. SEXTA: entrega los lotes que anteriormente fueron descritos el vendedor hace entrega al comprador en forma real y material a la firma del presente contrato; se hace constar de que los inmuebles vendidos carecen de servicios públicos domiciliarios. el comprador seccionario los recibe a su entera satisfacción. SEPTIMA: Clausula Penal se denuncia como formalidad pero como fue una venta de contado se omite esta cláusula; no obsta ante el cedente vendedor responderá Civil y Penalmente por la existencia y veracidad de los derechos y acciones posesorios que mediante el presente contrato se transfiere a favor de seccionario comprador.....

El presente contrato se firma para constancia de lo anterior en la Ciudad de Girardot, a los veinticinco días (25) del mes de Julio de 2008 ante dos testigos hábiles.....

*Jorge Eduardo Medina Cordero*  
JORGE EDUARDO MEDINA CORDERO  
(C.C. 80.369.245 de Bogotá)  
CEDENTE VENDEDOR.

*Jose Nelson Suarez Giraldo*  
JOSE NELSON SUAREZ GIRALDO  
C.C. 11.376.423 de Fusagasugá  
SECCIONARIO COMPRADOR

TESTIGO: *[Signature]*  
1131794

TESTIGO: *[Signature]*  
LUIS E. LEON R.  
CC. 49.650.435 BIA