



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA

TRASLADO 005

Fecha: 26/01/2023

Pág. 1

| No. RADICADO | TIPO PROCESO | DEMANDANTE | DEMANDADO | ACTUACIÓN | DIAS TRASLADO | FECHA FIJACION LISTA | FECHA INICIO TRASLADO | FECHA FIN TRASLADO | MAGISTRADO PONENTE |
|--|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------|--|----------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------------|
| 0504531840012022 00426 01  | SUCESIÓN | LORENZA GRANADOS | VIDAL GRANADO CALVO | SE INFORMA QUE SE PRESENTÓ RECURSO DE QUEJA Y SE ACOMPAÑA COPIA DEL ESCRITO. | TRES (3) DÍAS | 26/01/2023 | 27/01/2023 | 31/01/2023 | WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA |
| 5664 31 89 001 2015 00024 01  | REIVINDICATORIO | IRMA ELENA DEL CARMEN MUNERA SIERRA | CARLOS ENRIQUE SANÍN CORREA | SE SUSTENTÓ RECURSO DE APELACIÓN – SE ACOMPAÑA COPIA DEL ESCRITO. | CINCO (5) DÍAS | 26/01/2023 | 27/01/2023 | 2/02/2023 | ÓSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA |


FABIO ANDRÉS CIFUENTES MARTÍNEZ
SECRETARIO

TRASLADOS FIJADOS EN EL MICROSITIO WEB DE LA SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA DE LA PÁGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL. VER LINK:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>

Envigado Antioquia, 16 de enero de 2023.

Doctor.

ORLANDO ALBERTO TIRADO GONZÁLEZ.

JUEZ PRIMERO PRIMISCUO DE FAMILIA DE APARTADÓ - ANTIOQUIA.

j01prfapartado@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO QUEJA CONTRA EL AUTO N° 38 DEL 10-01-2023.

PROCESO: SUCESIÓN INTESTADA.

SOLICITANTES: LORENZA GRANADOS CORDOBA Y OTROS.

CAUSANTE: VIDAL GRANADO CALVO (Q.E.P.D).

DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS

INTERESADO: C.I. BANACOL S.A.S. EN REORGANIZACION

RADICADO: 05045318400120220042600

JEYSON CANO ALZATE, abogado inscrito y en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía **No. 71.218.835** y Tarjeta Profesional **No. 197.852** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado especial de la Sociedad **C.I. BANACOL S.A.S.-EN REORGANIZACIÓN-**, identificada con NIT 890.926.766-7, con domicilio en el municipio de Envigado, todo lo cual se acreditó con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburrá Sur y poder a mí conferido, que se aportaron con la solicitud de reconocimiento como interesado **INTERESADO-POSEEDOR**, del 11 de noviembre de 2022; con el presente escrito y dentro del término de su ejecutoria, presento **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE QUEJA** contra el auto N° 38 del 10 de enero de 2023, notificado por estado

C. I. Banacol S. A. S. - En Reorganización

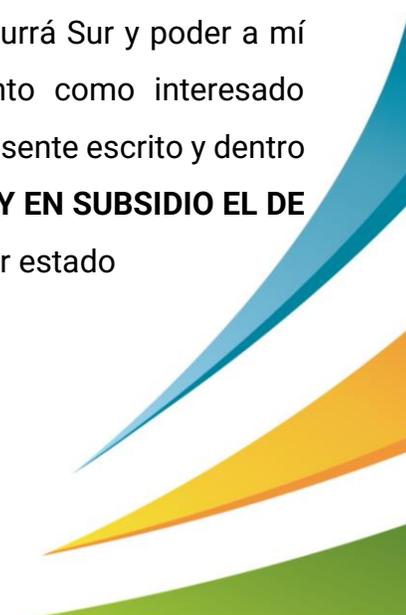
Envigado: Calle 26 Sur 48 - 12. Tel.: (574) 339 62 62

Urabá: Apartadó Km 1 salida a Medellín. Tel.: (574) 828 04 22

Colombia

Nit.: 890.926.766-7

www.banacol.co



electrónico del día 11 del mismo mes y año, por medio del cual, el Despacho no repuso el auto N° 1699 del 6 de diciembre de 2022 y negó el recurso de apelación.

MOTIVO DE INCONFORMIDAD

La calidad de como **INTERESADO -POSEEDOR**, de mi presentada está acreditada sumariamente en el proceso (solicitud y pruebas aportadas el 11 de noviembre de 2022) y se le debe tener como tal ya que a la masa herencial se pretende incluir un predio del cual los herederos no ostentan la posesión material por lo que se debe excluir del presente proceso de sucesión ya que mi representada tiene derecho a que el bien que posee, no se confunda con los bienes del causante.

Al ser mi representada **POSEEDOR** del predio identificado con la M.I. 034-25506, (lote que fue enunciado en la demanda como activo de la sucesión), tiene como consecuencia ser **ACREEDOR** y por tanto **INTERESADO** en los términos del artículo 491 del C.G del P.

Por su parte el numeral 2° del artículo 321 del Código General del Proceso, dispone que, es apelable el auto que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros

PETICIÓN

Por las razones expuestas, solicito al señor Juez reponer el auto aquí recurrido y en su lugar conceder el recurso de apelación interpuesto contra el auto N° 1699 del 6 de diciembre de 2022, antes de continuar con los trámites posteriores a esta etapa procesal.

C. I. Banacol S. A. S. - En Reorganización

Envigado: Calle 26 Sur 48 - 12. Tel.: (574) 339 62 62

Urabá: Apartadó Km 1 salida a Medellín. Tel.: (574) 828 04 22

Colombia

Nit.: 890.926.766-7

www.banacol.co





En caso de no reponer el auto recurrido, solicito en subsidio, dar trámite al recurso de queja con fundamento en el artículo 353 del Código General del Proceso, como quiera que el recurso de apelación es procedente.

NOTIFICACIONES.

Como apoderado, recibo notificaciones en el correo electrónico: jeyson.cano@greenland.co

Atentamente,

JEYSON CANO ALZATE
CC 71.218.835 de Bello (Ant.)
TP. N° 197.852 del C.S de la J.

C. I. Banacol S. A. S. - En Reorganización

Envigado: Calle 26 Sur 48 - 12. Tel.: (574) 339 62 62

Urabá: Apartadó Km 1 salida a Medellín. Tel.: (574) 828 04 22

Colombia

Nit.: 890.926.766-7

www.banacol.co



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL-FAMILIA
M.P.: OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
E. S. D.

ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

PROCESO: **COGNOSCITIVO**
PROCEDIMIENTO: **REIVINDICATORIO DE BIEN INMUEBLE**
DEMANDANTE: **IRMA DEL CARMEN MÚNERA SIERRA**
DEMANDADOS: **ROSALBA BOTERO Y ENRIQUE SANÍN**
JUZGADO DE ORIGEN: **PROMISCUO DEL CIRCUITO DE SAN PEDRO DE LOS MILAGROS**

RADICADO: **056643189001 2015 00024 01**

1. POSTULACIÓN

WILLIAM FERNANDO HERNÁNDEZ RUIZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado tal y como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, en mi condición de apoderado de la demandante, señora IRMA MÚNERA SIERRA en el proceso en referencia, respetuosamente manifiesto a usted que por medio del presente escrito me permito SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA, para lo cual procedo a plantear la problemática jurídica, así:

2. PROBLEMÁTICA JURÍDICA

- 2.1. General.** Determinar si a la Demandante le asiste o no el derecho a reivindicar el predio de su propiedad y acceder a las pretensiones.
- 2.2. Especifico.**
 - 2.1.1.** Determinar si la Demandante se encuentra o no vinculada a los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa por medio del cual los demandados tomaron posesión del inmueble
 - 2.1.2.** Determinar si el codemandado Enrique Sanín también se encuentra o no vinculado a los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa

3. HIPÓTESIS

- 3.1. General:** Efectivamente a la Demandante si le asiste el derecho a reivindicar el predio de su propiedad y acceder a las pretensiones.
- 3.2. Especifico.**
 - 3.2.1.** La demandante no se encuentra vinculada a los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa por medio del cual los demandados tomaron posesión del inmueble
 - 3.2.2.** El codemandado Enrique Sanín tampoco se encuentra vinculado a los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa.

4. RAZONAMIENTOS Y PLAN METODOLÓGICO:

4.1. Requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria exceptuado la extracontractualidad

En este capítulo se desarrollarán los requisitos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria y se demostrará cómo cada uno de ellos quedó satisfecho. Capítulo aparte a la extracontractualidad. Debido a que el despacho de primera instancia solamente desarrolló algunos de ellos. Por otro lado, lo referente a la extracontractualidad se desarrollará en un capítulo aparte debido a que fue el motivo por el cual se desestimaron las pretensiones y se acogió la denominada "petición antes de tiempo".

4.1.1. REQUISITOS AXIOLÓGICOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:

tal como se refirió en los alegatos, con base, principalmente en la sentencia SC10825-2016¹ de la Corte Suprema de Justicia, para la prosperidad de la acción reivindicatoria se requiere demostrar y satisfacer los siguientes elementos:

4.1.1.1. CALIDAD DE PROPIETARIA DE LA DEMANDANTE SOBRE EL BIEN PERSEGUIDO: es decir, que la demandante tenga el derecho de dominio sobre el bien reivindicable.

Para el caso concreto se probó mediante el registro de la escritura pública 91 del 19 de marzo de 2000 de la Notaria Única de San Pedro-Belmira, anotación #7 del certificado de tradición y libertad 01N-325902 de la O de R de I P de M N. Título (escritura) y modo (registro de tradición) legalmente conferidos y efectuados. Escritura y certificado que obran en el expediente.

4.1.1.2. POSESIÓN SE LA PARTE DEMANDADA SOBRE EL BIEN LITIGADO: que la parte demandada tenga la calidad jurídica de poseedora sobre el inmueble, ante lo cual "La Corte tiene decantado que cuando la parte demandada acepta ser el poseedora del inmueble involucrado, esto tiene la virtualidad suficiente para dejar por establecido, entre otros, el requisito de la 'posesión' material"².

Confesión ofrecida desde la contestación de la demanda –confesión por apoderado judicial art. 193 del C.G.P.- en la que nítida y directamente se acepta la posesión y se indica, sin discusión, la fecha de su iniciación -31 de enero de 2008- además porque dentro del interrogatorio de parte ambos Demandados respondieron positivamente a la primera pregunta del respectivo cuestionario afirmando y reconociendo que efectivamente su poseedores del bien descrito en el hecho primero de la demanda, que es el bien objeto de este proceso. Dando al traste con la afirmación que se hiciera en la contestación de la demanda diciendo que la única poseedora del inmueble era la señora ROSALBA BOTERO y NO CARLOS SANÍN.

4.1.1.3. SINGULARIDAD DEL BIEN LITIGADO: que se trate de cosa singular o cuota determinada pro indiviso de aquella; de lo que no hay duda en el presente proceso porque con la demanda se aportó el respectivo título de dominio con el correspondiente e individual certificado de libertad con lo que se halla la completa singularización del inmueble. además, esta característica no fue objeto de disenso ni contradicción.

Así quedó demostrada LA igualdad, identidad o correspondencia entre el bien reclamado, el poseído y el identificado en los documentos jurídicos de adquisición de la propiedad reclamada.

4.1.1.4. IDENTIDAD: homogeneidad en el bien objeto de la controversia, de modo que el reivindicado sea el mismo que posee el demandado. De la que no hay duda en el presente proceso dado que en la contestación de la demanda no se hizo oposición a dicha identidad y, además, todo ello fue corroborado con lo observado en la diligencia de inspección judicial y lo concluido en el dictamen pericial. Por otro lado, al igual que la posesión material imputada a los demandados, el elemento identitario se acredita (parafraseando la sentencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. M.P.: Manuel Ardila Velásquez. 1º de abril de 2003) cuando la parte demandada confiesa ser poseedora del inmueble litigado "...esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar (tanto) la posesión del demandado (como) la identidad del bien que es materia del pleito"³.

Así quedó demostrada LA igualdad, identidad o correspondencia entre el bien reclamado, el poseído y el identificado en los documentos jurídicos de adquisición de la propiedad reclamada.

4.1.1.5. ANTECEDENCIA DE LA PROPIEDAD A LA POSESIÓN: que la titularidad de la propiedad es previa al de inicio de la posesión: Esto en con el fin de desvirtuar la

Así quedó demostrada LA igualdad, identidad o correspondencia entre el bien reclamado, el poseído y el identificado en los documentos jurídicos de adquisición de la propiedad reclamada.

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P.: **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**. SC10825-2016. Radicación n.º 08001-31-03-013-2011-00213-01. 8 de agosto de 2016.

² CSJ. Civil. SS. 051 de 2008, Proceso 1994-00556-01, reiterando: Sentencia No. 043 de 1º de abril de 2003, exp. 7514; Sentencia No. 237 de 12 de diciembre de 2001, exp. 5328; Sentencia No. 114 de 20 de junio de 2001. exp. 6069; Sentencia de 14 de agosto de 1995, G. J. t. CCXXXVII, pág. 460.

³ Cas. Civ. de 1 de junio de 2001; exp. 6286; 24 de noviembre de 2000; exp. 5365. Cfme: Sent. 043 de 1º de abril de 2003; exp. 7514.

presunción dispuesta por el inc. 2° del artículo 762 del C.C. Elemento que fue debidamente probado en este proceso mediante el certificado de libertad 01N-325902 de la O de R de I P de M N., en el que consta, en su anotación #7, que el día 21.07.2000 se registró la escritura pública 91 del 19.03.2000 de la Notaria Única de San Pedro-Belmira. Título (escritura) y modo (registro de tradición) legalmente conferidos, efectuados y que obran en el expediente. Todo esto ocurrido casi 8 años previos al de inicio de la posesión el 31.01.2008.

4.1.1.6. EXTRACONTRACTUALIDAD DE LA ACCIÓN. Debido a que el centro de la decisión adoptada en la sentencia apelada se basó en la vinculación de la Demandante al contrato de promesa de compraventa con el cual se inició la posesión. El elemento de la extracontractualidad de la relación entre la Demandante y los demandados con relación al origen de la posesión, este se desarrollará en el siguiente capítulo. Dejando de antemano, sentada la base de que este requisito también quedó claramente acreditado.

4.1.2. EXTRACONTRACTUALIDAD DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

La acción reivindicatoria tiene una naturaleza eminentemente extracontractual. En el entendido de que *queda excluida cuando la parte demandante haya cedido contractualmente la posesión a favor de la parte demandada, convirtiéndose en un asunto de discusión contractual.*

Pero observese que tiene que ser un acuerdo entre la Demandante y demandados y no entre un tercero – Norberto Múnera- y los demandados, debido al principio del efecto relativo de los contratos en el que parafraseando la sentencia SC10825-2016⁴ de la Corte Suprema De Justicia, se puede decir que, según art. 1602 del C.C. todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes *-pacta sum servanda-* de donde se deduce el principio de la relatividad de los contratos, conforme al cual, los elementos contractuales están llamados a surtir eficacia jurídicamente vinculante, únicamente frente a quienes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, plasmaron su consentimiento formador del respectivo negocio jurídico. Que los partes contractuales decidan crear un instrumento que los obligue con la misma fuerza vinculante de una ley excluye que sus efectos se extiendan a quienes no son parte del contrato. Así, se relativizó los efectos obligacionales jurídicos del pacto a la sola esfera patrimonial de las partes, dejando por fuera y excluyendo de sus consecuencias a todas aquellas personas que no lo sean.

4.1.2.1. RAZONES DE LA DECISIÓN APELADA

En la sentencia apelada, el juez forzó las pruebas torciendo su sentido para concluir que la demandante, sin haber firmado la promesa de compraventa, está vinculada a sus efectos a partir de dos teorías: la primera, por el *testaferrato* y la segunda por un *poder otorgado para la negociación*.

4.1.2.1.1. Teoría del testaferrato: Lo dicho por el juez (alrededor del minuto 48) es que la persona que realmente tenía la *"disposición"* del bien era Norberto Múnera a pesar que quien demostró la titularidad de la propiedad es la Demandante. Que el promitente vendedor se estaría aprovechando de la firma de su hermana quien sería un propietaria meramente aparente o formal. Esta teoría la basa en que, para la comunidad, y los testigos era Norberto Múnera quien aparentaba ser el propietario y que así lo confesó la demandante al decir que era su hermano quien en calidad de tenedor lo ocupaba, además, que él era el que tenía contacto con las personas de la zona y por ellos fue el encargado de colaborar con la consecución de los testigos y por ello ni la conocían. Concluyendo en la existencia de un mandato entre ellos en el que en que era *"posible"* que el realmente demandante en el proceso fuera Norberto Múnera a través de su

⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P.: **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**. SC10825-2016. 8 de agosto de 2016. Rad.: 08001-31-03-013-2011-00213-01. (Aprobado en Sala de 15.03.2016).

hermana la demandante, es decir que la demandante le sirvió de testaferro a Norberto. Teoría que fue la propuesta en la contestación de la demanda.

Esta teoría se cae de su propio peso por *ilegal e incoherente*. La *ilegalidad* se basa en que tendría que haberse demandado o atacado la validez del negocio jurídico por el cual la demandante adquirió la propiedad del inmueble demostrándose la simulación propuesta por el juez y los demandados. Situación que además de inexistente no fue llevada a cabo ni por el extremo pasivo ni de oficio por el juez ya que incluso se tendría que haber convocado al vendedor, cosa que tampoco ocurrió.

Los jueces no pueden desconocer un contrato de manera olímpica sin declarar su invalidez, ineficacia o legalidad.

Decir que una persona goza de la titularidad de un inmueble por el solo hecho de que aparenta ser su propietario ante la comunidad es una afirmación también *ilegal* por desconocer los atributos de la propiedad (usar, gozar y disponer) que pueden estar en cabeza de diferentes personas. Pero la disposición siempre estará en cabeza de su titular, es decir, de quien aparezca inscrito como propietario en el folio de matrícula inmobiliaria que en este caso ni se discutió que es la demandante.

Incluso la Corte Suprema de Justicia -Sala Civil- mediante la sentencia SC3540-2021⁵ dejó sentado que el requisito de la posesión previa del demandante no es un requisito para la prosperidad de la acción reivindicatoria, diciendo:

“..., el argumento jurídico central de las acusaciones deviene insubstancial, en razón a que la acción reivindicatoria no está estatuida sólo para proteger la posesión perdida por quien disfrutaba de ella, sino que también lo está para permitir que el dueño goce de la misma cuando, sin importar la causa, no la detenta.”

La *incoherencia* radica en pretender que el atributo de disposición lo tenga una persona por aparentar la propiedad de un inmueble ante la comunidad. Esto es retrogrado porque se trata de llevar el ordenamiento jurídico hacia muchas décadas atrás, para cuando el sistema de registro era tan precario y desconcentrado que no podía garantizar la actualidad o vigencia de la información y por ello se daba prelación a la apariencia sobre la legalidad. Pero ahora, cuando obtener un certificado de libertad está al acceso de cualquier persona, incluso vía internet y cuyo contenido garantiza certificar la actualidad y veracidad de la titularidad del propietario, es injustificado sostener que la apariencia de propiedad otorga el atributo de la “*disposición*” del bien.

4.1.2.1.2. Teoría del mandato o poder otorgado por la demandante para comprometer el bien en la primeas de compraventa.

Esta teoría la basa el juez en una serie de razonamientos que se alejan de lo que real e integralmente dice el acervo probatorio.

Esta teoría del juez se basó en una serie de indicios que carecen de la gravedad, concordancia, coherencia y suficiencia para demostrarla. Los cuales se expondrán seguidamente del contraindicio o contra razonamiento, así:

- Que Norberto Múnera no era ajeno a las partes, pues es contratante en la promesa de venta con los demandados y es hermano de la demandante.

Esta situación por el contrario indica que el señor Norberto estaba en una posición ideal para moverse entre ambas partes sin que se detectara su maniobra para engañar a los promitentes compradores.

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala civil. M.P.: **AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO**. SC3540-2021. 17 de septiembre de 2021

- Que, en el anexo del contrato de promesa de compraventa, el promitente vendedor se comprometió a gestionar todo lo referente al logro de la transferencia del dominio. Porque los demandados ya se habían percatado de que no era el titular del derecho de propiedad. Pero el Juez omitió leer la segunda parte de ese párrafo donde el promitente vendedor se comprometió alternativamente a "...lograr la suscripción del contrato de promesa de compraventa por parte de dicha ciudadana (Irma Elena Múnera Sierra), quedando así obligada en condiciones iguales al promitente vendedor (Norberto Múnera)" paréntesis fuera de texto

Todo esto significa que los contratantes, tanto el promitente vendedor como los promitentes compradores eran conscientes y conocían que la demandante no estaba vinculada ni obligada de ninguna manera por el contrato de promesa de compraventa y por eso se requería que ella también lo firmara. Pues si Norberto era su representante en el negocio, ¿para qué tendría que lograr transferencia de dominio por parte de la demandante si siendo su supuesto apoderado, con la firma de él bastaría? Ni ¿para qué lograr que la demandante suscribiera la promesa de compraventa y quedar obligada como promitente vendedora si Norberto como su supuesto apoderado ya lo habría firmado en su representación? La única respuesta lógica, es que los contratantes sabían que la demandante no estaba vinculada ni obligada por el contrato.

- Que es extraño que la demandante se muestre ajena al negocio, porque:
Acá téngase en cuenta los artículos 196 y 197 del C.G.P. que ritúan la interpretación de la declaración de parte y la estructuración de la confesión, así:

ARTÍCULO 196. INDIVISIBILIDAD DE LA CONFESIÓN Y DIVISIBILIDAD DE LA DECLARACIÓN DE PARTE. La confesión deberá aceptarse con las modificaciones, aclaraciones y explicaciones concernientes al hecho confesado, excepto cuando exista prueba que las desvirtúe.

Cuando la declaración de parte comprenda hechos distintos que no guarden íntima conexión con el confesado, aquellos se apreciarán separadamente.

ARTÍCULO 197. INFIRMACIÓN DE LA CONFESIÓN. Toda confesión admite prueba en contrario.

- En la actuación ante la Inspección de Policía por *ocupación de hecho*, Norberto reclamó el cumplimiento del contrato.

Esto es falso, en el fallo por dicha diligencia, el Doctor Ganada manifestó que como apoderado de la acá demandante reclamaba la desocupación del predio por la ocupación de hecho de los acá demandados. Esa fue la pretensión de la querrela. Cualquier intervención de Norberto no aparece en el fallo policivo, sería por su propia cuenta y alejada del objeto de la pretensión de la demandante.

- Ratificado en la declaración de parte donde la demandante dijo que en nombre de ella el abogado Oscar Granada participó en la redacción.

Acá la estrategia del juez fue leer solo una de las respuestas dadas por la declarante. Porque ella reiteradamente en su declaración manifestó que únicamente vio al abogado Granada para otorgarle el poder para la actuación ante la inspección de policía por la ocupación de hecho. Situación ocurrido meses después de la firma del contrato y del anexo.

Para ello léase otra respuesta dada "**PREGUNTA N° 5: infórmele al Juzgado si usted conoce a los abogados OSCAR GRANADA y LUIS HERNÁN ALZATE. CONTESTÓ: Vi una vez al señor OSCAR GRANADA, a él fue a quien le otorgué poder para el lanzamiento, ahora logro entender que ese fue el único poder que le haya otorgado. Del otro abogado no tengo conocimiento**".

- Corroborado con la declaración extra proceso dada por el abogado Hernán Alzate donde dice que el abogado Oscar Granada representó a la demandante en la redacción del contrato.

Esta declaración extra proceso adolece de cuatro fallas gravísimas. *Primero*, que es un documento aportado por el codemandado Enrique Sanín en su declaración de parte. A diferencia de los testigos que pueden aportar documentos para formar parte de su declaración, esta facultad está negada a las partes porque con ello se sorprende a la contraparte allegando pruebas extemporáneas cuando se les interroga. Por esto ninguno de los documentos aportados en esas circunstancias puede ser valorado ni tenido como prueba. *Segundo*, porque se refiera a una declaración de un dicho de otra persona, es decir, que, ante la inexistencia de un poder escrito, el abogado Alzate está “diciendo” que el abogado Granada “dijo” ser el representante de la demandante en esa gestión. Afirmación que carece de validez probatoria por ilegal y ser la razón del dicho de un tercero. Tercero, porque en caso de ser cierto, dicha representación habría quedado plasmada en el contrato; y la cuarta, porque es ilógico pensar que entre dos abogados hayan redactado un contrato afirmando que el propietario es quien realmente no lo era, que no aportan poderes de representación de las partes en caso de existir como lo concluyo el juez y que no mencionaran para nada a la propietaria autorizando la promesa de venta de su inmueble.

- Coincidiendo con lo confesado por la demandante al decir que conoció del contrato luego de que ocurrieron las cosas, cuando no le pagaron a su hermano.

Esta respuesta, además de no dar una relación temporal, lo que relámete dice es que no conoció del documento o contrato en su celebración, sino que lo supo por su hermano ya que la respuesta completa fue

“Conocí ese contrato después de sucedieron las cosas, cuando el comprador se negó a pagarle a mi hermano NORBERTO, que fue quien celebró el contrato de compra venta, la suma de dinero de mi lote porque el titular era Yo, NORBERTO me informa, yo quise sanear el vicio y por eso ya conocí de este contrato, y ahí ya entiendo por qué lo del lanzamiento. Yo quise sanear el vicio de haber hecho la negociación sin su consentimiento”

También contesto que:

“No conocía ese contrato y Yo estoy reclamando es mi predio. Es que son dos terrenos separados, uno lo de mi hermano y otro mío.”

Lo mismo que dijo:

“Sabía de un contrato porque mi hermano me manifestó la venta, más nunca lo tuve en físico. Yo siempre quise sanear esta situación, pero no fue posible.”

Y finamente mencionó:

Mi hermano me dice que vendió la finca, los dos lotes, es todo cuánto sé. Que tenía que ayudarle a ver como arreglaba la situación porque yo era titular del bien Q

Así se acreditó que la demandante no participó de ninguna manera ni personal ni por interpuesta persona en la redacción ni celebración del contrato.

- Que la demandante conocía del negocio y acepto recibir el pago.

El conocimiento que dijo tener del contrato fue por intermedio de su hermano y mucho después de su celebración y del anexo. Ahora, en cuanto a la aceptación de algún pago, quedó demostrado que era para intentar sanear la situación, el vicio del contrato y ayudar a su hermano que es un sentimiento natural por los vínculos familiares.

Por ello, cuando habla del pago, reiteradamente afirma que era con esos fines y no para aceptar que fue representada en el contrato. Por ello mírense sus respuestas al respecto:

“No he recibido ningún dinero. El dinero que dice mi hermano NORBERTO haber recibido, corresponde al lote del cual él era titular”

“Sí, es cierto, el señor SANÍN es la primera vez que muestra intención de pagar y reconocer la deuda, pero no fue posible negociarla por lo mismo, quería entregar un carro que nosotros no necesitábamos. No recuerdo fechas”

“Yo no necesitaba un vehículo y mi hermano tampoco quiso negociar, porque igual hubiéramos podido negociar entre hermanos; además ese vehículo no cubría la totalidad de la deuda

Sabía de un contrato porque mi hermano me manifestó la venta, más nunca lo tuve en físico. Yo siempre quise sanear esta situación, pero no fue posible”

“Mi hermano me dice que vendió la finca, los dos lotes, es todo cuánto sé. Que tenía que ayudarlo a ver como arreglaba la situación porque yo era titular del bien”

“Lo que quería hacer era ayudarlo NORBERTO a sanear el vicio de la venta de cosa ajena”

De la versión completa, se difiere a lo dicho en la sentencia apelada, los que dice la demandante es que para ayudar a su hermano y sanear el error que él cometió al vender un bien ajeno, intento llegar a un acuerdo con los demandados y no fue posible. ¿o es que acaso el juez esperaba que la demandante simplemente regalara su propiedad?

Si se llegara a tomar como indicio en contra de cada parte la búsqueda de una posibilidad de acuerdo, entonces nadie trataría de solucionar los asuntos antes de acudir a la jurisdicción, lo que va en contra de los postulados de nuestro ordenamiento jurídico que promueve y motiva a la solución prejudicial.

- Que nunca le reclamó a su hermano. Esto es falso
Esto es falso, porque quedo acreditado ella sí le reclamó a su hermano, pero como es natural entre familiares tomó la opción de buscar una solución para tratar de ayudarlo. Lo cual no fue posible.

Qué como se le ocurrió vender cosa ajena, pero como ya estaba hecho yo iba a sanearle el vicio, yo entendía desde lo jurídico qué había pasado.

Lo que quería hacer era ayudarlo NORBERTO a sanear el vicio de la venta de cosa ajena

4.2. INDICIOS QUE DEMUESTRAN LA INEXISTENCIA DEL SUPUESTO PODER O MANDATO OTORGADO POR LA DEMANDANTE AL PROMITENTE VENDEDOR PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

Aunque es anti técnico afirmar la prueba de un hecho inexistente, acá se hace necesario dada la teoría aplicada por el juez en la sentencia apelada. Pues no basta con demostrar los errores de su razonamiento, sino que en realidad es contraevidente y que contrario el sentido de las pruebas.

Los elementos que prueban la inexistencia del mandato son:

4.2.1. Negación indefinida. La afirmación de que la demandante no confirió poder alguno para ser representada en el contrato de compraventa es una negación indefinida que en términos del art. 167 del C.G.P. no requiere ser probado.

4.2.2. La ausencia del poder en documento escrito hace presumir su inexistencia.

- 4.2.3.** Los demandados confiesan que en ningún momento recibieron de la demandante algún poder o autorización para ocupar el inmueble, lo que efectivamente hicieron con respaldo en el contrato de promesa de compraventa.
- 4.2.4.** También confesaron que en ningún momento recibieron poder por escrito en el que la demandante facultara la promesa de venta de su inmueble.
- 4.2.5.** Los demandados aceptan que el señor Norberto Múnera se les presentó como el titular del derecho de dominio. Incluso Rosalba Botero confiesa que solo con el solo paz y salvo de Bancolombia entendieron que la demandante otorgo ese poder.
- 4.2.6.** En el contrato de promesa de compraventa en la cláusula primera y con relación al título de adquisición del inmueble se consignó lo siguiente: **“Adquisición: el anterior inmueble (001-325902) fue adquirido por LUIS NORBERTO MÚNERA SIERRA, en su estado civil actual, por compra a IRMA ELENA MÚNERA SIERRA protocolizada según escritura pública debidamente registrada”**. Con esto aceptan que desconocían que la demandante era la titular del derecho de propiedad y descartando de tajo algún poder, porque creían que el propietario era el promitente vendedor. Nótese cómo incluso afirman que la escritura de venta entre Norberto y la demandante estaba debida mente registrada.
- 4.2.7.** En el anexo del contrato de promesa se consignó en la cláusula CUARTA los siguiente: **CUARTA: De igual manera, (el promitente vendedor) gestionará las diligencias necesarias, a fin de lograr la transferencia del derecho de dominio sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001-0325902, el cual aparece en la actualidad a nombre de la señora IRMA ELENA DEL CARME MÚNERA SIERRA....o lograr la suscripción del contrato de promesa de compraventa por dicha ciudadana, quedando así obligada en condiciones iguales al promitente vendedor”**.
Con todo esto se comprueba la inexistencia del poder o mandato tanto en la en la celebración del contrato primigenio como en el anexo. Pues es ilógico que los promitentes compradores acepten que promitente vendedor se obligue a sendas actuaciones si tenía algún poder para comprometer a la demandante y para que ella quedara realmente obligada al contrato. Reconociendo de tajo que eran conscientes que la propietaria no estaba vinculada a las obligaciones y efectos contractuales.
- 4.2.8.** Los demandados aseguran haber sido asesorado por el abogado Hernán Alzate quien, sin lugar a dudas, en caso de existir algún mandato de la demandante para obligarse en el contrato de promesa así lo habría plasmado, pues esta omisión es injustificable en cualquier profesional del derecho.
- 4.2.9.** Lo que pretenden los demandados es sanear o solucionar su negligencia y apatía con el resultado del contrato. Es inverosímil que no hayan verificado a tiempo la titularidad del derecho de domino y se hayan dedicado a creer todo lo que les dijo Norberto Múnera. Máxime cuando estaban asesorados por un abogado.
- 4.2.10.** Tanto en el contrato de promesa, en su anexo y todos los recibos de pago, el señor Norberto anuncia que actúa en “nombre propio”. Nunca dijo representar a la demandante.
- 4.2.11.** En la constancia de comparecencia en la notaria, la demanda Rosalba Botero vacuola solamente la inasistencia de Norberto Múnera y para nada menciona a la demandante.

4.2.12. En la providencia dictada por la Inspección de Policía de San Pedro el abogado Oscar Granada se presenta como apoderado de la demandante y en nada representa a Norberto Múnera.

4.2.13. En la misma diligencia policiva, consta el codemandado Enrique Sanín se retractó de haber afirmado que el abogado Granada haya participado del contrato el día 31 de enero de 2008.

4.2.14. De la misma manera, en esta misma providencia, reconoció que no sabían que el predio era de propiedad de la demandante, que se dieron cuenta después y por eso recurrieron a celebrar el anexo del 15 de abril de 2008.

4.2.15. La presentación de la querrela ante la Inspección de Policía de la localidad demuestra que menos de dos meses después de la celebración del anexo, la demandante tomo la iniciativa de intentar recuperar la posesión de su perdió y ajena a su hermano.

4.3. ILEGAL VINCULACIÓN DEL CODEMANDADO ENRIQUE SANÍN A LAOS EFECTOS DEL CONTRATO.

Una vez acreditada la ilegal vinculación de la demandante a los efectos de un contrato del que no hizo parte de ninguna manera, resulta más errónea vincular al demandado Enrique Sanín como beneficiario de la posesión dada por la promesa de compraventa. De quien ni se sabe cómo ni desde cuando se inició su posesión.

Es necesario reiterar que la promesa de compraventa sobre el inmueble se celebró entre Norberto Múnera y la codemandada Rosalba Botero. Durante todo el trasegar del proceso nada se dijo que el señor Sanín haya otorgado poder para ello. De tal manera que extender los beneficios de una posesión contractual a alguien que tampoco participó ni consintió con su firma en la celebración ni adquirió ninguna obligación, también vulnera el principio del efecto relativo de los contratos.

5. COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS HIPÓTESIS

5.2. General: Efectivamente quedó demostrado que a la Demandante si le asiste el derecho a reivindicar el predio de su propiedad y acceder a las pretensiones

5.3. Específicos.

5.2.1. Efectivamente se demostró que la Demandante no se encuentra vinculada a los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa por medio del cual los demandados tomaron posesión del inmueble.

5.2.2. Efectivamente se demostró que el señor Enrique Sanín tampoco se no se encuentra vinculada a los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa

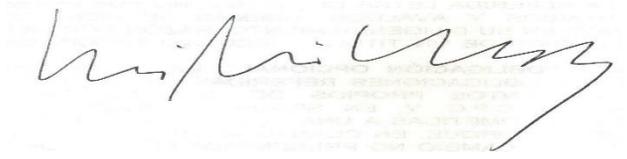
6. COMPROBACIÓN DEL DESARROLLO DE LOS MOTIVOS DE REPARO

Los motivos de reparo propuestos en la audiencia de fallo y en el escrito allegado dentro del término legal, fueron desarrollados en la presten sustentación al largo de todo este escrito, pero especialmente, así:

Los numerarles 1 y 2 dentro del correspondiente capítulo y subcapítulos en que se expusieron todos los motivos con los que se demostraron las hipótesis del porqué no se podían vincular a los efectos del contrato a la demandante ni al codemandado Carlos Sanín. El 3 mediante el análisis probatorio de las supuestas confesiones de la demandante. El 4 a lo largo de los motivos de inexistencia del contrato de mandato endilgado a la demandante y en el análisis de contradicción de lo razonado

por el juez. El 5 dentro del razonamiento de contradicción a la teoría del testaferrato adoptada por la sentencia apelada. El 6 a lo largo del análisis de contradicción le las teorías del juez y el en desarrollo del capítulo dedicado a demostrar la inexistencia del mandato. El 7 dentro del análisis de contradicción de la teoría del mandato con la que el juez decidió de fondo el asunto.

Respetuosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'William Fernando Hernández Ruiz', written over a faint, repeating watermark of the same name.

William Fernando Hernández Ruiz

C.C.: 71753.130

T.P.: 141.404 del C. S. de la J.

Cel.: 301 4123801

Email: dwfhr130@gmail.com