

2020-00149-00 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA - JHON JAIRO REALPE

carlos julio castro gaviria <carlosjabogado.19@gmail.com>

Mar 08/06/2021 10:47

Para: Juzgado 01 Promiscuo Familia Circuito - Putumayo - Puerto Asis <jprfcto01ptoasis@notificacionesrj.gov.co>

 1 archivos adjuntos (155 KB)

2020-00149-00 Contestación demanda -Jhon Jairo Realpe.pdf;

Puerto Asís, Junio 8 de 2021

Cordial Saludo

Allegó contestación de la demanda en el proceso 2020-00149-00, demandado John Jairo Realpe.

Atentamente

Carlos Julio Castro Gaviria
Abogado

Puerto Asís, Junio 8 de 2021

Señorita
Juez de Familia
Puerto Asís

Ref. 2020-00149-00
Proceso Verbal – Nulidad Absoluta de escritura pública
Demandado Jhon Jairo Realpe, otros
Demandante Flavio Luis Realpe Trejo

Asunto Contestación de la demanda, y formulación de excepciones de mérito

Carlos Julio Castro Gaviria, abogado en ejercicio, tarjeta profesional 12009 del Consejo Superior de la Judicatura, en desarrollo del poder que me ha conferido Jhon Jairo Realpe, convocado como demandado al proceso indicado en la referencia, oportunamente, me pronuncio sobre los hechos base de la demanda, y las pretensiones formuladas en la misma, una vez que se me ha reconocido personería para actuar :

El demandante plantea dos escenarios procesales diferentes : el primero lo refiere al trámite de un proceso de sucesión, y el segundo a un contrato de compraventa de bien inmueble. Es evidente que mi poderdante no interviene en el primero. Si lo hace en el segundo.

La escritura pública 1702, Diciembre 16 de 2019, otorgada en la Notaria Unica del Círculo Notarial Mocoa, inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís, en la matrícula inmobiliaria 442-471, cuya **nulidad absoluta** reclama el demandante, legalizó los dos actos jurídicos referidos en el acápite inmediatamente anterior de este escrito pero, jurídicamente recoge dos actos absolutamente diferentes el uno del otro

Respecto de las declaraciones incoadas por el demandante manifiesto :

1°.- Las que hacen relación a la apertura del proceso sucesoral, su trámite notarial, y a la distribución y adjudicación de los bienes herenciales, serán acogidas, o no, por su Despacho, como consecuencia de lo que resulte demostrado, conforme a derecho. Reitero, eso sí, que mi representado no fue parte demandante, ni demandada, ni interviniente como tercero, en estas actuaciones sucesorales, pues, no ostenta legalmente la condición de heredero del causante.

2°.- Formulo oposición expresa :

a).- A que se declare la inexistencia del contenido de la escritura pública 1702, Diciembre 16 de 2019, Notaría Unica de Mocoa, matrícula inmobiliaria 442-471, en lo referente al derecho de propiedad del predio que, como comprador del mismo, adquirió legalmente mi representado. Este, al no ser heredero del causante fue, y es, ajeno al proceso de sucesión.

b).- Me opongo expresamente a que se declare cancelada la escritura pública 1702, Diciembre 16 de 2019, Notaría Unica de Mocoa, en lo que atañe a los derechos de propiedad, adquiridos por mi mandante como comprador del predio

c).- Me opongo a que se declare la anulación y/o invalidación de la anotación número 3 en el folio de matrícula inmobiliaria 442-471, oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís, en la cual se inscribió a mi representado como propietario del predio identificado con la matrícula inmobiliaria aquí mencionada, registro que se legalizó en Enero 21 de 2020. Tal anotación se efectuó en razón a que el comprador adquirió el bien raíz a quienes aparecían como propietarios inscritos del mismo. No existía causal legal alguna para negar el registro.

d).- Me opongo a que se declare ineficaz el negocio jurídico de compraventa, y se determine “ nulidad absoluta “ del mismo. No se dan los presupuestos exigidos por el artículo 1741, incisos primero y segundo, del Código Civil, para determinar , en este caso, **nulidad absoluta**. En el acto de la compraventa no aparece de manifiesto causal alguna de nulidad en el grado de absoluta, al punto que, ineludiblemente, debe acudirse al auxilio de otros medios probatorios para concluir si existe o no nulidad del acto.

e).- Me opongo a la solicitud concretada en el numeral 5 del acápite de pretensiones de la demanda.

f).- Me opongo a que se disponga la cancelación y/o invalidación de la inscripción de la compraventa, celebrada entre mi representado como comprador y Marcial Tobar Realpe y María Albina Tobar Realpe como vendedores, anotación número 003, de Enero 21 de 2020, certificado de tradición y libertad, folio de matrícula inmobiliaria 442-471, oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís. La inscripción se efectuó conforme lo dispone la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos

g).- No procede acoger favorablemente la pretensión indicada en el numeral 7 del acápite de pretensiones de la demanda, pues, el proceso que nos está ocupando no es el llamado a efectuar tal declaración. Flavio Luis Realpe Trejo para ostentar la condición de propietario del predio debe lograr jurídicamente la adjudicación del bien, dentro del trámite de la sucesión, o a través del ejercicio de la acción reivindicatoria.

h).- Compulsar, o no, copias para que la Fiscalía General de la Nación investigue la posible comisión de un delito, es aspecto que define su Despacho si, para ello, encuentra fundamento. Llamo la atención sobre la circunstancia de que la investigación penal se reclama solamente en contra de Marcial Tobar y María Albina Tobar Realpe. No se vincula, para nada, a mi representado Jhon Jairo Realpe, y esto porque es totalmente ajeno al trámite de la sucesión sobre los bienes del causante José Leovigildo Realpe, ya que mi mandante no es heredero de éste.

Los hechos base de la demanda conllevan el siguiente pronunciamiento :

Hecho 1.- Se admite.

Hecho 2.- Se admite. Así lo demuestra el registro civil de nacimiento respectivo

Hecho 3.- Se admite. Así lo evidencia el registro civil de la defunción

Hecho 4.- No me consta.

Hecho 5.- No me consta que el demandante sea el único hijo del causante José Leovigildo Realpe.

Hecho 6.- No me consta.

Hecho 7.- No me consta lo referente a hermanos maternos del causante, como tampoco de tíos del demandante. No me consta que éstos hayan realizado trámite de sucesión violando los artículos 1040 y 1042 del Código Civil. Se acepta lo relativo al otorgamiento y suscripción de la escritura pública 1702, Diciembre 16 de 2019, inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís, en la matrícula inmobiliaria 442-471, en lo tocante al acto de la compraventa del predio. Llamo la atención en el sentido de señalar que en tal escritura pública no aparece de manifiesto causal alguna de **nulidad absoluta**, como lo reclaman las normas del Código Civil sobre el tema.

Hecho 8.- Se admite. Jhon Jairo Realpe, efectivamente, adquirió el predio de quienes ostentaban el derecho de propiedad del mismo, evidenciado tanto con la escritura en cita, como en su inscripción en la anotación 003, Enero 21 de 2020, matrícula inmobiliaria 442-471, oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís

Hecho 9.- No me consta lo relativo a haber pasado, en la sucesión, por encima de heredero con mejor derecho, y violando el orden sucesoral. Este cargo lo endilga el demandante a personas diferentes a mi representado. Se acepta lo relacionado con la ubicación geográfica del predio, su cabida superficiaria, linderos, registro catastral y modo de adquisición por parte del causante

Hecho 10.- No me consta lo relacionado con la indicada privación de libertad. Tampoco me consta que hubiera existido mala fe en los trámites sucesorales. Es obligación legal-procesal del demandante demostrar que mi poderdante actuó de mala fe al celebrar el negocio jurídico de compraventa del predio. No es suficiente afirmar la mala fe, debe ser evidenciada plenamente conforme a derecho.

Hecho 11.- No me consta que la conducta de quienes intervinieron en el trámite del proceso de sucesión corresponda a *falso proceso*. La declaración de este aspecto corresponde a la autoridad penal respectiva.

Hecho 12.- No me consta

Hecho 13.- No me consta

Hecho 14.- Se admite que Jhon Jairo Realpe, actualmente, figura inscrito como propietario del predio, en la matrícula inmobiliaria 442-471, oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís.

Hecho 15.- Se admite.

Hecho 16.- Se niega. El demandante señala que es nula en modo absoluto la escritura pública 1702, Diciembre 16 de 2019, Notaría Unica de Mocoa, tanto en el acto contentivo del trámite sucesoral, como en el acto que recoge el contrato de compraventa del predio, en el cual interviene mi mandante como comprador.

Excepciones de mérito :

1ª.- No existe nulidad absoluta en la escritura pública 1702, Diciembre 16 de 2019, Notaría Unica del Circuito Notarial Mocoa, matrícula inmobiliaria 442-471, en cuanto al acto del negocio jurídico de compraventa del predio El Vergel, ubicado en el paraje Santa María, sector rural del Municipio de Puerto Asís, Putumayo, con área de 23 hectáreas mas 6000 metros cuadrados, en el cual figura como comprador mi poderdante John Jairo Realpe. .-. En efecto :

El acto contentivo del contrato de compraventa del predio reúne todos los requisitos o formalidades que las leyes prescriben para su validez, Código Civil artículo 1849, siguientes y concordantes. El comprador lo adquirió de las personas que figuraban inscritas como propietarias del mismo ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís, matrícula inmobiliaria 442-471; el inmueble no se encontraba fuera de comercio por decreto de medida cautelar de embargo; no presentaba limitación alguna al derecho de dominio o propiedad de orden judicial o extrajudicial, que impidiera o prohibiera la disposición del mismo; el contrato fue celebrado entre personas con capacidad jurídica para ello .-. La ley respaldó el acto de la compraventa a nivel notarial, y lo perfeccionó con la anotación en el Registro de Instrumentos Públicos .-. El derecho de propiedad así adquirido por mi representado tiene el respaldo derivado del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia. Difícil jurídicamente que tal acto esté viciado de nulidad absoluta.

En el campo jurídico, excepcionalmente, se presentan causales para la declaratoria de nulidad absoluta. Doctrinaria y jurisprudencialmente se exige que, en el acto o contrato, aparezca la causal de nulidad de manifiesto, o sea, que esté al descubierto, patente, clara, evidente, que no ofrezca a simple vista motivo de discusión. A contrario sensu, si tanto la parte interesada, como la jurisdicción, tienen que acudir al auxilio de medios probatorios para llegar a concluir la existencia de nulidad, entonces, ésta deja de ser absoluta.

2ª John Jairo Realpe, comprador del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 442-471, oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís,

por ser un tercero ajeno al proceso de sucesión cuya nulidad se pide, conforme a derecho no puede, ni debe, ser condenado a restituir el inmueble.

El artículo 1746, inciso primero, del Código Civil, estatuye que la nulidad pronunciada en sentencia da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo .-. **Obsérvese que la obligación a que alude esta norma está referida a surtir tales efectos pero, solamente entre las partes intervinientes en el acto o contrato anulado.** .-. Está demostrado plenamente, con la escritura pública 1702, Diciembre 16 de 2019, Notaría Unica de Mocoa, que obra en el expediente, y con el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente al predio con matrícula inmobiliaria 442-471 que, también, obra en el expediente, que John Jairo Realpe no fue parte en el proceso de sucesión, pues, no ostenta la calidad de heredero del causante.

Mi poderdante, entonces, entra en juego como un tercero. A su posición no se aplica el principio de la restitución. Es un tercero, ajeno a las relaciones que surgieron a favor de los herederos actuantes en el proceso sucesoral. La nulidad del acto sucesoral, en este caso, no apareja la condena a restituir, pues, la posición de tercero no se modifica por el hecho de que el contrato celebrado por otros sea válido, incumplido, o nulo.

La actual posición de John Jairo Realpe habrá de ser analizada y decidida a la luz de lo estatuido por el Código Civil, en su artículo 1748, que dispone que la nulidad judicialmente pronunciada **da acción reivindicatoria** contra terceros poseedores. Vale decir que la nulidad decretada no alcanza en sus efectos al tercero .-. “ *Frente a terceros siempre será necesario deprecar la acción real de dominio con sus cargas probatorias ínsitas* “ es pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, Casación Civil de 8 de Septiembre de 1982 .-. “ *Si pronunciada judicialmente la nulidad, el bien materia de ella se encuentra en poder de terceros poseedores es necesario ejercitar la acción reivindicatoria contra estos, cuestión que ha sido comentada por nuestro máximo tribunal de justicia, así : Entre las acciones de nulidad del contrato de compraventa y la de dominio o reivindicatoria hay una relación de causalidad o dependencia porque, declarada aquella, tienen derecho las partes a que sean restituidas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el contrato nulo, estado que no puede obtenerse sino mediante sentencia que decrete la revisión del dominio y entrega del bien de que se trate* “ , orientación doctrinaria planteada por Jaime Huberto Vela Camelo, en su obra Invalidez e Ineficacia del Negocio Jurídico. Jurídica Radar Ediciones 1989, páginas 126 y siguientes.

Pruebas :

a).- Escritura pública número 1702, de fecha Diciembre 16 de 2019, otorgada en la Notaría Unica del Círculo Notarial Mocoa, que legaliza dos actos : a) proceso de sucesión, actuación en la cual no interviene mi representado; y b) contrato de compraventa, en el cual figura mi poderdante, como tercero, adquiriendo el bien raíz..

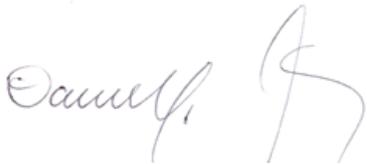
b).- Certificado de tradición y libertad generado por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís, respecto del folio de matrícula inmobiliaria 442-

471, en cuya anotación número 003, de fecha 21 de Enero de 2020, se inscribe a John Jairo Realpe como comprador, y propietario actual, del predio El Vergel.

Las pruebas documentales detalladas en los literales a) y b) inmediatamente anteriores obran ya en el expediente.

Por lo expuesto y demostrado plenamente en este proceso, solicito que a John Jairo Realpe no se le condene a restituir el predio que compró, pues, es un tercero frente al acto sucesoral cuya nulidad se ha demandado.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos', followed by a large, stylized initial 'C'.

Carlos Julio Castro Gaviria