

Señor

JUEZ CINCUENTA Y DOS (52) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
E. S. D.

PROCESO: **2018-01016-00** Declarativo Verbal de pertenencia
DEMANDANTE: Herminda León de Castellanos
DEMANDADOS: Luis Miranda Cáceres, Cindy Johana Miranda León y
Natalia Miranda León
ASUTO: Contestación demanda

PABLO EMILIO SARMIENTO MORENO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D. C., identificado civil y profesionalmente como aparece debajo de mi firma, actuando con forme a poder adjunto, otorgado a mi favor por los demandados, señores **LUIS MIRANDA CÁCERES, CINDY JOHANA MIRANDA LEÓN Y NATALIA MIRANDA LEÓN**, también mayores de edad, domiciliados y residentes en Bogotá, D. C., estando dentro del término, comedidamente procedo a contestar la demanda incoada por la señora **HERMINDA LEÓN DE CASTELLANOS**, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

Al primero. – Es cierto

Al segundo. – Es cierto

Al tercero. -. Relativamente cierto y aclaro: La sociedad Patrimonial de hecho, consecuencia de unión marital de hecho existió, pero, la demanda con la que pretendió la accionante que se declarara fue presentada extemporáneamente.

Al cuarto. – Es cierto

Al quinto. – Es cierto

Al sexto. – No me consta, me atengo a lo que se pruebe

Al séptimo. – No me consta y me atengo a lo que se pruebe, sin embargo, el hecho me parece irrelevante, si era la compañera permanente el acto se enmarca dentro de sus deberes.

Al octavo. – Es parcialmente cierto y aclaro: el acuerdo conciliatorio es cierto, pero lo acordado es que el señor LUIS MIRANDA CÁCERES se obligó a consignar mensualmente a una cuanta de la madre de sus hijas la suma de \$385.000 y que además le deja el canon del apartamento de su propiedad, **hoy objeto del proceso**, del que se reciben \$130.000 mensuales para completar \$515.000. (ver copia del acuerdo entre las pruebas aportadas a la demanda).

Al noveno. – Es parcialmente cierto y aclaro. Arrendaron y ella actuó como su compañera, por esa misma razón percibía el 50%, para gastos comunes.

Al décimo. – No me consta y me atengo a lo que se pruebe

Al onceavo. - No es cierto, con la simple lectura de hechos anteriores se deduce que fue apenas una tenedora precaria del inmueble.

Al doceavo. – No es cierto, la unión marital de hecho es más que eso, tómese en consideración que sociedad patrimonial no fue declara por la extemporaneidad de demanda no porque no existió.

Al treceavo. – No es cierto, es una apreciación infundada, basta remitirnos a la causa subyacente que originó la prerrogativa de recaudar los cánones.

Al catorceavo. – Es parcialmente cierto y claro: los actos pueden tener las características indicadas, pero es que a la accionante le fue entregado por el titular del derecho de dominio y posesión el inmueble para administrarlo y recaudar los arriendos para un fin noble, que al parecer no cumplió como una buena madre.

Al quinceavo. – No es cierto y claro. El apartamento se recibió por LUIS MIRANDA C. en obra gris cuando lo compró, pero para arrendarlo hubo que ponerlo habitable. Ahora téngase

en cuenta que es la administradora y como tal lo mínimo que debió hacer era efectuar las reparaciones locativas, pintura y seguridad para poder arrendarlo, pero no encuentro en ello actos de posesión.

Al dieciseisavo. – Es parcialmente cierto y aclaro: es el colmo y casi un descaro que la administradora percibiendo los arriendos solo pagó unos años el predial y el resto le tocó hacerlo el propietario.

Al diecisieteavo. – Es cierto, eso demuestra que mi poderdante, generosamente ha estado pendiente de la suerte de su apartamento, para suplir las deficiencias de la administradora.

Al dieciochoavo. – No es cierto, la administración siempre la han pagado los inquilinos, solo ahora cuando ella decidió ir a vivir en él, la paga, sería el colmo que se la pagará el propietario.

Al diecinueveavo. – Es cierto.

Al veinteavo. – En parte es cierto y aclaro.: mientras estuvo arrendado pagaron los servicios los inquilinos, cuando pidió el inmueble lo obvio es que ella los pagué.

Al veintiunavo. - Es cierto, lo mismo ocurre cuando se entrega a una inmobiliaria.

Al veintidosavo. – Es cierto, si es la encargada de arrendar y por ende de administrar, no podría ser de otra manera.

Al veintitresavo. – En parte es cierto y aclaro: lo importante de este documento que obra en expediente es que se acordó que la entrega y demás obligaciones de la arrendataria se cumplirían en favor de la encargada de arrendar y el propietario del inmueble.

Al veinticuatroavo. – No es cierto: En dicha acta de conciliación obrante en expediente como prueba aportada por la actora no oba dicha afirmación.

Al veinticincoavo. – Es cierto, aunque técnicamente no es un hecho de la demanda.

Al veintiseisavo. - No me consta, me atengo a lo que se pruebe, pero es un hecho irrelevante e inconducente.

Al veintisieteavo. – No me consta, seguramente fue así, lo que abre las puertas para iniciar un proceso de rendición provocada de cuentas.

Al veintiochoavo. – Me abstengo de pronunciarme por estar frene a una síntesis acomodada poco seria de los hechos de la demanda, técnicamente imposible de considerar.

Al veintinueveavo. – no me consta, además que no es un hecho relacionado con el objeto del proceso.

Al trigésimoavo. – No me consta y además no entiendo que tiene que ver con el objeto el objeto del proceso que nos ocupa.

Al trigésimo unavo. – Es cierto

Al trigésimo dosavo. – Es cierto. No entiendo lo de la transparencia y buena fe, parece más la esporulación de los reatos de conciencia por tratar de acomodar los hechos a unas pretensiones temerarias y de espaldas al derecho.

Al trigésimo tresavo. – No es cierto y aclaro, todos estos roles que malintencionadamente se le atribuye a la actora los puede ejercer un mero tenedor.

Al trigésimo cuatroavo.- No es cierto, pero además encierra una serie de hechos, carentes de la más elemental técnica jurídica que vista la demanda en conjunto va camino a incongruencia entre hechos y pretensiones.

Al trigésimo cincoavo.- No me consta y me atengo a lo que se pruebe.

Al trigésimo seisavo. – No me consta, que se pruebe

Al trigésimo sieteavo.- No me consta, que se pruebe

Al trigésimo ochoavo. - No me consta que se pruebe

Al trigésimo nueveavo.- No me consta, que se pruebe

Al cuadragésimo avo. – No me consta, que se pruebe

Al cuadragésimo unavo. - No me consta, que se pruebe

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo señor Juez, a todas y cada una las pretensiones de la demanda, como quiera que del análisis de esa cuarentena de desordenados hechos de la demanda que desdibuja y contraria la técnica de uno de los procesos con mayor tradición y desarrollo jurídico por parte

del Legislativo, Jurisprudencia y Doctrina, en el que los todos los Jueces se esmeran por proferir sentencias ponderadas, ya que deben enfrentar, conjugar y valorar dos derechos de rango constitucional como son el de la propiedad y la posesión.

Con la admiración y respeto que profeso por los colegas y con espíritu constructivo, desearía poder establecer a que pretensión corresponde cada hecho y que la calificación de la misma hubiera sido más exigente, para beneficio de todos.

Me abstengo por ahora de referirme a cada una de ellas, pues segunda, tercera, cuarta y quinta ~~son consecuencia de primera.~~

EXCEPCIONES DE MÉRITO

A efecto de enervar las pretensiones de la demanda, propongo las siguientes excepciones de mérito:

1.- “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR ACTIVA”

Esta excepción la sustento en los siguientes términos:

A.- La accionante señora HERMINDA LEÓN DE CASTELLANOS accedió a arrendar y recaudar los arriendos del inmueble objeto del proceso en calidad de compañera permanente del titular de derechos reales del inmueble señor LUIS MIRANDA CÁCERES, con quien procrearon a CINDY JOHANA Y NATALIA, hoy mayores de edad, circunstancia que, tiempo en el que ni siquiera es tenedora precaria del inmueble.

B.- Entre el 1º de febrero de 1993 y 05 de agosto del 2013 la accionante es compañera permanente del demandado, rol bajo el cual coadministra los bienes del demandado incluido el apartamento objeto de la Litis, reiterándose que constituye un adefesio jurídico abrogarse la calidad de poseedora.

C.- El 23 de marzo de 2006 la señora HERMINDA LEON DE CASTELLENOS denunció por inasistencia alimentaria a su compañero y padre de sus hijas LUIS MIRANDA CÁCERES y en audiencia de conciliación el Fiscal del caso aprobó la conciliación cuya prueba fue presentada por la actora en la que se acordó que el denunciado aportaba como parte de los alimentos para sus hijas el 50% del canon de arrendamiento del inmueble la parte faltante en dinero mensual consignado en una cuenta de la madre de sus hijas, el 50% del canon, como lo manifiesta la actora en el hecho NOVENO se lo entregaba al dueño del inmueble, así que ni un asomo de posesión ejerció.

D.- En el año 2013 ante el descuido de las menores por parte de su madre HERMINDA LEÓN DE CASTELLANOS, se trasladaron a vivir con su padre, siguió recaudando los arriendos, al decir de él por evitar escándalos y por temor a su excompañera permanente, pues tiene conocimiento que desavenencias su esposo perdió la vida a manos de los hermanos de accionante, delito por el que fueron condenados, pero murió.

E.- El 14 de mayo de 2016, los excompañeros permanentes firmaron un acuerdo, según el cual dividían el los \$500.000 del arriendo del apartamento entre los dos autorizando a la hija Natalia para recibir la parte de su padre, acuerdo que se cumplió en parte y copia del citado acuerdo como algunos recibos del pago efectuado por la arrendataria a la autorizada los anexo como prueba, prueba que permite inferir que para esa fecha carece del **animus domine** elemento esencial de la posesión.

F.- El 18 de noviembre de 2016, ante el Juez de Paz del distrito N° 8 de Kennedy fue aprobada una conciliación celebrada entre la arrendataria del inmueble ESPERANZA ORJUELA GUTIERREZ con HERMINDA LEÓN arrendadora y LUIS MIRANDA CÁCERES, propietario del inmueble, en el que ella entregaría el inmueble con el apartamento objeto de la Litis con los servicios pagos el 30 de noviembre de del mismo año, esta acta obra como

prueba arrimada al proceso por la actora y a su acomodo la cita en la el hechos 23 y 24 de la demanda.

G.- El 27 de abril de 2017 mi poderdante otorgó poder a sus hijas CINDY JOHANA Y NATALIA MIRANDA LEÓN para asistir en su representación a la asamblea ordinaria anual del conjunto del hace parte el apartamento objeto del proceso. Igualmente, el 30 de abril de 2018 la Junta administradora del conjunto del que forma parte el apartamento 401, interior cuatro de propiedad del demandado le expide paz y salvo por todo concepto, documentos que se adjunta como prueba.

H.- Sobre el inmueble objeto de la usucapión pesaba un patrimonio de Familia a favor del Luis Miranda Cáceres y los hijos que tenga o llegaré a tener y solo fue cancelado en el año 2018.45

2.- “FALTA DE INTERVERSIÓN DEL TÍTULO DE TENEDOR PRECARIO A POSEEDOR”

La prescripción adquisitiva (usucapión) es un modo de adquirir las cosas comerciales ajenas, por haberles poseído durante un tiempo y con arreglo a las condiciones definidas por la ley. Nuestra legislación contempla dos especies de usucapión ordinaria y extraordinaria. Nos ocupa la segunda que es la propuesta y que exige 10 años.

La posesión, según el artículo 673 del código civil se define como la tenencia de una cosa con el ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que lo haga en su lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado como dueño, mientras otra persona no justifique serlo. Por tanto, esta se compone o se integra con la convergencia de dos elementos esenciales el **corpus y el animus**, el primero es el cuerpo de la posesión, esto es el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre. El animus por su parte es el elemento interno o subjetivo, es comportarse como señor y dueño del bien cuya propiedad se pretende.

Ahora bien, nuestra legislación contempla la posibilidad de que quien ocupa un bien en calidad de mero tenedor o tenedor precario en poseedor, lo que doctrina denomina interversión del título de mero tenedor a poseedor, se requiere de 4 elementos como requisito: 1.- La existencia de una relación de tenencia, 2.- La prueba fehaciente des cuando, en lugar de mero tenedor, s empezaron a ejecutar los actos positivos de señor y dueño para que opere la transformación de tenencia a posesión. 3.- Una manifestación pública del nuevo comportamiento, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular. Y 4.- Los nuevos actos con los cuales se pretende demostrar la nueva condición poseedor, deben ser categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario. Según el art. 777 del C. C. el mero transcurso del tiempo no muda la tenencia en posesión.

En gracia de discusión si la actora, no muestra su rebeldía o interversión del título de mera tenencia con actos inequívocos públicos, visibles y precisos en el tiempo para contabilizar el requerimiento exigido, objetivos; entonces opera la presunción nada ha cambiado.

3.- “NO TENER EL TIEMPO EXIGIDO POR LEY PARA USUCAPIR”

El artículo 1º de la ley 791 de 2002 y el artículo 2531 del código civil colombiano establece que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles requiere de 10 años de posesión ininterrumpida y no obstante la ambigüedad es el que aparece en el auto admisorio de la demanda y en el aviso de notificación.

Exigencia que en el caso que nos ocupa no se cumple, primero porque hay prueba de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que pudiera haber operado la interversión del título y segundo porque se reconociera que la presentación de la demanda constituyera un indicio o principio del animus, tampoco cumpliría esta exigencia legal.

T. P. N° 69421 del C. S. de J.