

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA:** Jueves 09 de Junio del 2022

**HORA:** 10:19:56 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 2 archivos suscritos a nombre de; **ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**, con el radicado; **202100587**, correo electrónico registrado; **agmn\_23@hotmail.com**, dirigidos al **JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

Archivos Cargados
CONTESTACIONCURADORADLITEM.pdf
PRUEBAENVIOAPODERADO.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220609101959-RJC-8510**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



Señor  
JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL  
Manizales

Radicado: 2021-00587  
Ref: Contestación de demanda  
Demandante: JESUS ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS  
Demandados: ALBA MARIA GARCIA RAMIREZ Y OTROS

**ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.970.935 de Villamaría, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 204.946 del C.S. de la J., obrando en calidad de **CURADOR AD LITEM** de la señora LUZ AMPARO GARCIA DE ARISTIZABAL, de los herederos indeterminados de la señora ELSA RAMIREZ DE GARCIA y de las demás personas indeterminadas, conforme al nombramiento efectuado por su despacho dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término legal, me permito presentar la contestación de la demanda, lo cual hago en los siguientes términos:

### FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

**Al hecho 1.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario y presenta similitud con lo descrito en el certificado de tradición.

No obstante ello, dentro de la descripción del inmueble no se cita su lugar de ubicación

**Al hecho 2.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario.

**Al hecho 3.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario, sin embargo, nota éste curador que en dicho trabajo de sucesión no se adjudicó al también hermano ARIEL GARCIA RAMIREZ, quien posiblemente ostentaba vocación hereditaria.

Encuentro además que existe un error en la inscripción de los porcentajes de adjudicación, pues se trataba de una octava parte del 25%, es decir, un 3.125% el cual sería sujeto de dividirse entre los 6 herederos, para dar un total adjudicado a cada heredero de 0.52% y no 1.04% como está inscrito.

**Al hecho 4.** Es parcialmente cierto, y explico:

Es cierto que existe un contrato de promesa de compraventa suscrito entre los señores RUBEN DARIO y MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ en favor del señor JESUS ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS, no obstante ello, los citados señores prometieron en venta la totalidad del bien objeto de usucapición, cuando en realidad eran dueños de cuotas partes en éste, aduciendo que eran dueños del inmueble a pesar de que en el certificado de tradición no aparece transferencia alguna por parte de sus condueños a éstos, para facultarlos para transferir el derecho de dominio, como mucho menos, existe prueba en éste proceso, en el que el demandante logre demostrar la supuesta cesión de los derechos de los herederos a sus hermanos.

**Al hecho 5.1.** No me consta y me atengo a lo que resulte probado en el proceso. No obstante ello habrá de tenerse en cuenta que existe un contrato de promesa de compraventa y respecto a éste tipo de precontrato, la entrega no se efectúa a título de posesión sino de tenencia, pues está pendiente del cumplimiento del contrato prometido; de tal situación se dispondrá por éste curador a efectuar la correspondiente excepción bajo los argumentos jurídicos y jurisprudenciales que se ha efectuado.



**Al hecho 5.2.** Es parcialmente cierto, y explico:

Dado a que la parte demandante no recibió el bien inmueble a título de poseedor sino de simple tenedor, no es posible que se haya acumulado los once años que alega para adquirir vía prescripción extraordinaria.

**Al hecho 6.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del presente proceso.

**Al hecho 7.** No me consta, pese a que aduce haber acumulado once años de la supuesta posesión, el aquí demandante ingresó en calidad de tenedor y no de poseedor. Me atengo a lo que resulte probado en el presente proceso.

**Al hecho 8.** No se trata de un hecho sino de una cita de normas sustantivas y procesales frente a las cuales no estoy obligado a pronunciarme. No obstante ello, no me consta que la supuesta posesión del demandante haya durado por el término que aduce, y me estaré a lo que resulte probado dentro del proceso.

**Al hecho 9.** Es cierto, pues así consta en el plenario.

**Al hecho 10.1.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del presente proceso.

**Al hecho 10.2:** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.

**Al hecho 11.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.

**Al hecho 12.** No me consta me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

No me opongo a las pretensiones del demandante, en la medida en que éste logre probar dentro del presente proceso todos y cada uno de los hechos de la demanda, los requisitos legales para la procedencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los actos de señor y dueño y la interversión del título de tenedor a poseedor material en cabeza del demandante.

### **FRENTE A LAS PRUEBAS**

Me acojo a ellas en la medida en que única y exclusivamente beneficien los intereses de mis representados.

### **EXCEPCIONES**

#### **EXCEPCION DENOMINADA LA PROMESA DE COMPRAVENTA NO CONSTITUYE UN JUSTO TÍTULO PARA EJERCER POSESION.**

La presente excepción la fundamento en la existencia de la promesa de compraventa como prueba de la supuesta entrega material del bien inmueble en cabeza del aquí demandante, sin embargo, dicho contrato no contrae, como se explicará más adelante, la posesión del bien inmueble, pues es el preludeo de la celebración del contrato prometido, como en el caso de marras, la escritura pública de venta. Este último contrato, es decir, la compraventa, por su naturaleza misma, tiene la condición de poder



exigir, como obligaciones correlacionales de los intervinientes en el negocio jurídico, la entrega real y material del bien inmueble en cabeza del comprador, obligación que es inexistente en la promesa de compraventa, la cual sólo contiene una obligación de hacer, que se traduce precisamente en la de perfeccionar el contrato prometido.

Dada la interpretación que se le ha dado a las obligaciones que se contraen con la promesa de compraventa, es que no puede considerarse como el justo título requerido en nuestras normas sustantivas y en especial el artículo 765 del C.C. que establece que:

*“Artículo 765. Justo título*

*El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.*

***Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos.*** *Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.*

*Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.*

*Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.”* (subrayado y negrillas fuera del texto)

No se ha probado en el presente proceso, que el contrato de promesa de compraventa así suscrito por el aquí demandante, haya sufrido algún tipo de ruptura contractual, es decir, que teniendo plena validez al haber estipulado la fecha, hora y notaría en la cual debería haberse cumplido el contrato, se debe allegar la prueba idónea que determine que dicho acuerdo perdió la validez. Se denota que no existe en el plenario que el aquí demandante haya acudido a la Notaría con el fin de cumplir su obligación precontractual o que exista una sentencia judicial que determine su rompimiento o pérdida de fuerza obligacional.

Es por ello que considera éste curador adlitem, que bajo la existencia de la promesa de compraventa ya confesada por la activa, ésta no puede constituirse en justo título para demostrar el inicio de la posesión.

**EXCEPCION DENOMINADA EL DEMANDANTE FRENTE A LOS SEÑORES RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ Y MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ OSTENTA LA CALIDAD DE SIMPLE TENEDOR Y NO POSEEDOR MATERIAL.**

La presente excepción la argumento bajo lo siguiente:

Se ha confesado en la demanda que el señor JESUS ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS es el promitente comprador de los señores MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ y RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, y para tal efecto allegó como prueba documental el contrato de promesa suscrito con ellos, en los que incluso se establece que una parte del dinero pactado como precio de venta del inmueble, se encuentra pendiente para su pago, hasta tanto no se entregue “*la finca saneada de todo gravamen*”

Es decir, que el pago de la compra del bien inmueble no quedó supeditado siquiera al otorgamiento de la escritura pública, sino al saneamiento a que estaban obligados los promitentes vendedores.

Consta además en dicho documento que los señores GARCIA RAMIREZ – promitentes vendedores- habían adquirido “*la posesión del mismo por cuanto los*



herederos de su señor padre PEDRO NEL GARCIA GIRALDO, les cedieron sus derechos”, lo que de entrada podría concluirse que existió de forma tácita un reconocimiento de dominio ajeno en cabeza de los hermanos GARCIA RAMIREZ y era un asunto propio del conocimiento del aquí demandante, cuando estableció en el precontrato, que el pago se haría una vez se saneara la titulación del inmueble.

Ahora bien, no existe en el plenario, como se ha indicado, prueba alguna de que se haya quebrantado o haya sufrido una ruptura contractual de la promesa de compraventa para que pudiera predicarse una posible interversión del título, máxime cuando el promitente comprador, hoy demandante, sabía que la propiedad que prometía comprar tenía vicios pendientes por ser saneados.

Es así que en el aludido contrato, la suscripción del contrato prometido quedó estipulado que “la escritura de venta que solemnice este contrato, se otorgará en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales, mediante escritura pública el día 20 de diciembre de dos mil diez -2010- a las tres de la tarde 3:00 p.m.” pero no existe evidencia que el aquí demandante haya ejercido sus acciones legales para hacer que sus promitentes vendedores le transfirieran el derecho de dominio sobre el bien inmueble, lo que podría válidamente concluirse que dicho acuerdo contractual goza de fuerza vinculante entre los contratantes.

Nuestra Honorable CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACION CIVIL, con ponencia del Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, en sentencia SC12323-2015 con radicación 41001-31-03-004-2010-00011-01 de fecha once (11) de septiembre de dos mil quince (2015), a propósito de la posesión cuando media una promesa de compraventa, ha dicho:

**“Por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño. Ni aun señalando que transfiere la posesión material al prometiente comprador y asentando que desde ese momento lo torna poseedor, puede éste reclamar la adjunción de esas posesiones porque el solo el hecho de demandar el derecho de dominio a su favor implica psíquica y conceptualmente combatir abiertamente al verus domini, y esta confrontación significa la ruptura automática y de pleno derecho del consentimiento que supone el negocio jurídico, y por supuesto, del conector, como elemento estructural de la suma de posesiones para que esta resulte válida. Esto es así, por cuanto el usucapiente al demandar al verdadero propietario o a quien se crea con derechos inscritos, desde una perspectiva objetiva como subjetiva, desquicia y rompe el consentimiento insito en el contrato, negocio o convenio que serviría para anudar las posesiones aditadas con aquél. Como corolario, quien en estas circunstancias demanda la declaración de pertenencia, rehúsa “in radice” cumplir lo pactado en el contrato que ha prometido celebrar.**

**En tal caso, si el prometiente comprador se quiere postular como poseedor material, en franca insurrección contra su prometiente vendedor, sólo puede tenerse como tal desde el momento en que interversa abrupta y efectivamente su condición jurídica, o, a lo sumo desde cuando recibe la cosa del prometiente vendedor bajo tal condición...”.** (subrayado y negrillas fuera de texto)

De otro lado, el Tribunal Superior de Medellín – Sala civil Familia, en providencia del 4 de Diciembre de 2019, dentro del radicado 05001310300220170005801, en decisión



de segunda instancia respecto al levantamiento de medidas cautelares, también ha expresado que:

*“En cuanto a la promesa de contrato celebrada entre el señor Nicolás Herrera González y Linda Verónica Ochoa Toro (cfr. fls.157-160 c.1), se advierte que esta será analizada desde el valor que le asiste para acreditar la posesión argüida por el opositor, sin que sea del caso adentrarse en el escrutinio de los elementos que darían lugar a la validez o existencia de la misma, como quiera que ese no es el juicio que concierne a esta actuación.*

**Al respecto, desde el pórtico se advierte que dicho documento no es prueba de la posesión, como tampoco lo es el cumplimiento anticipado de las prestaciones prometidas, esto es, la entrega de la cosa y el pago del precio (cfr. fls.157-160 c.1).**

**No admite duda y así lo definió con total atino el juez de primera instancia que la promesa de contrato, salvo pacto en contrario, no da lugar a posesión. Ha sido doctrina constante de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que “La promesa de compraventa no es un título traslativo ni de vocación traslativa y, menos, de la posesión, en tanto que la obligación que de ella se desprende para las partes, es la de celebrar el contrato prometido y puesto que presupone el reconocimiento, por parte del adquirente, de dominio ajeno, esto es, la condición de dueño del prometiende vendedor”**(subrayado y negrillas fuera de texto)

Nuestro Honorable Tribunal Superior de Manizales – Sala Civil, en reciente providencia del 26 Octubre de 2021, dentro del proceso con radicado 17001-31-03-005-2019-00150-01, Magistrado Sustanciador ALVARO JOSE TREJOS BUENO, ha establecido lo siguiente:

**“Conviene patentizar que de los medios acreditadores incorporados en el trámite incidental se refleja que el opositor por intermedio de su hermana, y su madre han efectuado gestiones administrativas y ocupación de hecho en los inmuebles secuestrados, mientras el reclamante se ha hecho cargo de los pagos que han implicado las negociaciones para adquirir la propiedad del inmueble con sus partes accesorias, así como se colige la materialización de mejoras en el bien, merced al abandono de la obra por la constructora; no obstante, dichos actos, por sí solos, no encajan en la condición invocada, si se analizan en consonancia con el origen del ingreso al inmueble con fines de adquisición, las fórmulas intentadas para lograr un perfeccionamiento de la enajenación y los mismos pagos realizados o inclusive la aceptación de una deuda, hechos todos que, al unísono, refulgen como el reconocimiento de dominio ajeno y, por lo mismo, descartan la configuración del fenómeno posesorio...”** (subrayado y negrillas fuera de texto).

En este sentido, también es de resaltar al despacho, que el aquí demandante se encuentra vinculando como pasiva a los señores MARTHA LUCIA y RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, de quienes, como se ha indicado, fungieron como promitentes vendedores, sin que haya iniciado las acciones previas de discusión sobre la titulación a su favor relacionada con el contrato de promesa de compraventa.

Frente a éstos promitentes vendedores, también encuentra que ellos podían haber prometido en cabeza de sus otros comuneros, la venta del bien objeto de usucapión, por así permitirlo los artículos 1506 y 1507 del código civil, por lo que el aquí prescribiente debió, previo al inicio del presente proceso, intentar todas las acciones judiciales tendientes a formalizar su título.

Es por ello, que el presente proceso no tiene vocación de prosperidad y así solicito sea declarado por el despacho.



## PRUEBAS

Par los efectos probatorios de la presente contestación, solicito se tengan en cuenta los siguientes documentos:

- Contrato de Promesa de Compra-venta de un predio rural, suscrito por el prescribiente con los señores RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ y MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ, de fecha 14 de Diciembre de 2009 ya obrante en el expediente.

### Testimoniales

Igualmente solicito al despacho se ordene la comparecencia de las siguientes personas a fin de que rindan testimonio en el presente proceso:

- RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, a quien se puede citar a través del correo electrónico [rdgarcia@caldas.gov.co](mailto:rdgarcia@caldas.gov.co) mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal. Y quien depondrá todo lo que le conste sobre el precontrato celebrado con el aquí demandante y todo lo que además le concierna al presente proceso.
- MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ, a quien se puede citar a través del correo electrónico [martaluga7@hotmail.com](mailto:martaluga7@hotmail.com), mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal. Y quien depondrá todo lo que le conste sobre el precontrato celebrado con el aquí demandante y todo lo que además le concierna al presente proceso.
- ALBA MARIA GARCIA RAMIREZ, a quien se puede localizar a través del correo electrónico [albamgarcia12@hotmail.com](mailto:albamgarcia12@hotmail.com), mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal; y quien en calidad de comunera y abogada que realizó el proceso de sucesión de la señora CONSUELO GARCIA RAMIREZ, deponga sobre todo lo que le conste sobre la existencia del precontrato celebrado entre sus hermanos y el aquí prescribiente, además sobre las cesiones efectuadas por los comuneros en favor de los promitentes vendedores, la posesión ejercida por el accionante y en general todo lo que le interese al proceso

Solicito al señor Juez, que al momento de realizar las citaciones respectivas, el despacho lo haga bajo las determinaciones establecidas en el artículo 217 del CGP y con las advertencias establecidas en el artículo 218 ibídem.

## NOTIFICACIONES

Las notificaciones las recibiré en mi oficina, ubicada en la calle 22 No. 23-33 Oficina 706 del Edificio Guacaica en Manizales. Telf. 6068803076 y celular 315 471 9353. Correo: [agmn\\_23@hotmail.com](mailto:agmn_23@hotmail.com)

Y a los demás intervinientes a las direcciones físicas y electrónicas reportadas con la demanda.

Del Señor Juez,

  
**ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**  
**C.C. 9.970.935 de Villamaría**  
**T.P. 204.946 C.S. de la J.**

CONTESTACION CURADOR AD-LITEM - PROCESO DE PERTENENC...

Archivo Mensaje Acrobat

Eliminar Responder Responder a todos Reenviar

JUZGADOS MAN... Al jefe Correo electróni...

Mover Mover Etiquetas Edición Zoom

Eliminar Responder Pasos rápidos Mover Etiquetas Edición Zoom

De: Alvaro marin <agmn\_23@hotmail.com> Enviado el: jueves 9/06/2022 10:16 a. m.  
Para: 'feliperamirez\_11@hotmail.com'  
CC:  
Asunto: CONTESTACION CURADOR AD-LITEM - PROCESO DE PERTENENCIA - RADICADO 2021-00587

Mensaje CONTESTACIONCURADORADLITEM.PDF (265 KB)

Buenos días:  
Para los efectos consagrados en el CGP me permito remitirle el documento del asunto.

Cordialmente,

---

ALVARO GERMAN MARIN N.  
Abogado  
Cll 22 No. 23-33  
Edificio Guacaica - Oficina 706  
Tel. 6068803076 - 315 471 9353  
Manizales - Caldas

Ver más acerca de: agmn\_23@hotmail.com.

ALVARO GERMAN MARIN N. quien posiblemente ostente la vocación hereditaria

Entregado: CONTESTACION CURADOR AD-LITEM - PROCESO DE ...

Archivo Mensaje Acrobat

Eliminar Responder Responder a todos Reenviar

JUZGADOS MAN... Al jefe Correo electróni...

Pasos rápidos Mover Etiquetas Edición Zoom

Eliminar Responder Pasos rápidos Mover Etiquetas Edición Zoom

De: postmaster@outlook.com Enviado el: jueves 9/06/2022 10:16 a. m.  
Para: agmn\_23@hotmail.com  
CC:  
Asunto: Entregado: CONTESTACION CURADOR AD-LITEM - PROCESO DE PERTENENCIA - RADICADO 2021-00587

Mensaje details.txt (419 B) Datos adjuntos sin título 00091.txt (46 KB)

**El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:**

[feliperamirez\\_11@hotmail.com](mailto:feliperamirez_11@hotmail.com)

Asunto: CONTESTACION CURADOR AD-LITEM - PROCESO DE PERTENENCIA - RADICADO 2021-00587

Ver más acerca de: postmaster@outlook.com.

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA:** Jueves 16 de Junio del 2022

**HORA:** 9:00:54 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**, con el radicado; **202100587**, correo electrónico registrado; **agmn\_23@hotmail.com**, dirigido al **JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

#### Archivo Cargado

CONTESTACIONCURADORARIELGARCIA.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220616090058-RJC-9049**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



Señor

JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

Radicado: 2021-00587  
Ref: Contestación de demanda  
Demandante: JESUS ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS  
Demandados: ALBA MARIA GARCIA RAMIREZ Y OTROS

**ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.970.935 de Villamaría, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 204.946 del C.S. de la J., obrando en calidad de **CURADOR AD LITEM** del señor **ARIEL GARCIA RAMIREZ**, conforme al nombramiento efectuado por su despacho dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término legal, me permito presentar la contestación de la demanda, lo cual hago en los siguientes términos:

#### **FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**Al hecho 1.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario y presenta similitud con lo descrito en el certificado de tradición.

No obstante ello, dentro de la descripción del inmueble no se cita su lugar de ubicación

**Al hecho 2.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario.

**Al hecho 3.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario, sin embargo, nota éste curador que en dicho trabajo de sucesión no se adjudicó al también hermano **ARIEL GARCIA RAMIREZ**, quien posiblemente ostentaba vocación hereditaria.

Encuentro además que existe un error en la inscripción de los porcentajes de adjudicación, pues se trataba de una octava parte del 25%, es decir, un 3.125% el cual sería sujeto de dividirse entre los 6 herederos, para dar un total adjudicado a cada heredero de 0.52% y no 1.04% como está inscrito.

**Al hecho 4.** Es parcialmente cierto, y explico:

Es cierto que existe un contrato de promesa de compraventa suscrito entre los señores **RUBEN DARIO** y **MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ** en favor del señor **JESUS ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS**, no obstante ello, los citados señores



prometieron en venta la totalidad del bien objeto de usucapión, cuando en realidad eran dueños de cuotas partes en éste, aduciendo que eran dueños del inmueble a pesar de que en el certificado de tradición no aparece transferencia alguna por parte de sus condueños a éstos, para facultarlos para transferir el derecho de dominio, como mucho menos, existe prueba en éste proceso, en el que el demandante logre demostrar la supuesta cesión de los derechos de los herederos a sus hermanos.

**Al hecho 5.1.** No me consta y me atengo a lo que resulte probado en el proceso. No obstante ello habrá de tenerse en cuenta que existe un contrato de promesa de compraventa y respecto a éste tipo de precontrato, la entrega no se efectúa a título de posesión sino de tenencia, pues está pendiente del cumplimiento del contrato prometido; de tal situación se dispondrá por éste curador a efectuar la correspondiente excepción bajo los argumentos jurídicos y jurisprudenciales que se ha efectuado.

**Al hecho 5.2.** Es parcialmente cierto, y explico:

Dado a que la parte demandante no recibió el bien inmueble a título de poseedor sino de simple tenedor, no es posible que se haya acumulado los once años que alega para adquirir vía prescripción extraordinaria.

**Al hecho 6.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del presente proceso.

**Al hecho 7.** No me consta, pese a que aduce haber acumulado once años de la supuesta posesión, el aquí demandante ingresó en calidad de tenedor y no de poseedor. Me atengo a lo que resulte probado en el presente proceso.

**Al hecho 8.** No se trata de un hecho sino de una cita de normas sustantivas y procesales frente a las cuales no estoy obligado a pronunciarme. No obstante ello, no me consta que la supuesta posesión del demandante haya durado por el término que aduce, y me estaré a lo que resulte probado dentro del proceso.

**Al hecho 9.** Es cierto, pues así consta en el plenario.

**Al hecho 10.1.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del presente proceso.

**Al hecho 10.2.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.

**Al hecho 11.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.



**Al hecho 12.** No me consta me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

No me opongo a las pretensiones del demandante, en la medida en que éste logre probar dentro del presente proceso todos y cada uno de los hechos de la demanda, los requisitos legales para la procedencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los actos de señor y dueño y la interversión del título de tenedor a poseedor material en cabeza del demandante.

### **FRENTE A LAS PRUEBAS**

Me acojo a ellas en la medida en que única y exclusivamente beneficien los intereses de mis representados.

### **EXCEPCIONES**

#### **EXCEPCION DENOMINADA LA PROMESA DE COMPRAVENTA NO CONSTITUYE UN JUSTO TÍTULO PARA EJERCER POSESION.**

La presente excepción la fundamento en la existencia de la promesa de compraventa como prueba de la supuesta entrega material del bien inmueble en cabeza del aquí demandante, sin embargo, dicho contrato no contrae, como se explicará más adelante, la posesión del bien inmueble, pues es el preludio de la celebración del contrato prometido, como en el caso de marras, la escritura pública de venta. Este último contrato, es decir, la compraventa, por su naturaleza misma, tiene la condición de poder exigir, como obligaciones correlacionales de los intervinientes en el negocio jurídico, la entrega real y material del bien inmueble en cabeza del comprador, obligación que es inexistente en la promesa de compraventa, la cual sólo contiene una obligación de hacer, que se traduce precisamente en la de perfeccionar el contrato prometido.

Dada la interpretación que se le ha dado a las obligaciones que se contraen con la promesa de compraventa, es que no puede considerarse como el justo título requerido en nuestras normas sustantivas y en especial el artículo 765 del C.C. que establece que:

*“Artículo 765. Justo título*



*El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.*

*Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.*

*Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.*

*Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.” (subrayado y negrillas fuera del texto)*

No se ha probado en el presente proceso, que el contrato de promesa de compraventa así suscrito por el aquí demandante, haya sufrido algún tipo de ruptura contractual, es decir, que teniendo plena validez al haber estipulado la fecha, hora y notaría en la cual debería haberse cumplido el contrato, se debe allegar la prueba idónea que determine que dicho acuerdo perdió la validez. Se denota que no existe en el plenario que el aquí demandante haya acudido a la Notaría con el fin de cumplir su obligación precontractual o que exista una sentencia judicial que determine su rompimiento o pérdida de fuerza obligacional.

Es por ello que considera éste curador adlitem, que bajo la existencia de la promesa de compraventa ya confesada por la activa, ésta no puede constituirse en justo título para demostrar el inicio de la posesión.

**EXCEPCION DENOMINADA EL DEMANDANTE FRENTE A LOS SEÑORES RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ Y MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ OSTENTA LA CALIDAD DE SIMPLE TENEDOR Y NO POSEEDOR MATERIAL.**

La presente excepción la argumento bajo lo siguiente:

Se ha confesado en la demanda que el señor JESUS ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS es el promitente comprador de los señores MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ y RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, y para tal efecto allegó como prueba documental el contrato de promesa suscrito con ellos, en los que incluso se establece que una parte del dinero pactado como precio de venta del inmueble, se encuentra pendiente para su pago, hasta tanto no se entregue “*la finca saneada de todo gravamen*”

Es decir, que el pago de la compra del bien inmueble no quedó supeditado siquiera al otorgamiento de la escritura pública, sino al saneamiento a que estaban obligados los promitentes vendedores.



Consta además en dicho documento que los señores GARCIA RAMIREZ – promitentes vendedores– habían adquirido “*la posesión del mismo por cuanto los herederos de su señor padre PEDRO NEL GARCIA GIRALDO, les cedieron sus derechos*”, lo que de entrada podría concluirse que existió de forma tácita un reconocimiento de dominio ajeno en cabeza de los hermanos GARCIA RAMIREZ y era un asunto propio del conocimiento del aquí demandante, cuando estableció en el precontrato, que el pago se haría una vez se saneara la titulación del inmueble.

Ahora bien, no existe en el plenario, como se ha indicado, prueba alguna de que se haya quebrantado o haya sufrido una ruptura contractual de la promesa de compraventa para que pudiera predicarse una posible interversión del título, máxime cuando el promitente comprador, hoy demandante, sabía que la propiedad que prometía comprar tenía vicios pendientes por ser saneados.

Es así que en el aludido contrato, la suscripción del contrato prometido quedó estipulado que “*la escritura de venta que solemnice este contrato, se otorgará en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales, mediante escritura pública el día 20 de diciembre de dos mil diez -2010- a las tres de la tarde 3:00 p.m.*” pero no existe evidencia que el aquí demandante haya ejercido sus acciones legales para hacer que sus promitentes vendedores le transfirieran el derecho de dominio sobre el bien inmueble, lo que podría válidamente concluirse que dicho acuerdo contractual goza de fuerza vinculante entre los contratantes.

Nuestra Honorable CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACION CIVIL, con ponencia del Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, en sentencia SC12323-2015 con radicación 41001-31-03-004-2010-00011-01 de fecha once (11) de septiembre de dos mil quince (2015), a propósito de la posesión cuando media una promesa de compraventa, ha dicho:

*“Por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño. Ni aun señalando que transfiere la posesión material al prometiente comprador y asentando que desde ese momento lo torna poseedor, puede éste reclamar la adjunción de esas posesiones porque el solo el hecho de demandar el derecho de dominio a su favor implica psíquica y conceptualmente combatir abiertamente al verus domini, y esta confrontación significa la ruptura automática y de pleno derecho del consentimiento que supone el negocio jurídico, y por supuesto, del conector, como elemento*



estructural de la suma de posesiones para que esta resulte válida. Esto es así, por cuanto el usucapiente al demandar al verdadero propietario o a quien se crea con derechos inscritos, desde una perspectiva objetiva como subjetiva, desquicia y rompe el consentimiento ínsito en el contrato, negocio o convenio que serviría para anudar las posesiones aditadas con aquél. Como corolario, quien en estas circunstancias demanda la declaración de pertenencia, rehúsa “in radice” cumplir lo pactado en el contrato que ha prometido celebrar.

En tal caso, si el prometiente comprador se quiere postular como poseedor material, en franca insurrección contra su prometiente vendedor, sólo puede tenerse como tal desde el momento en que interversa abrupta y efectivamente su condición jurídica, o, a lo sumo desde cuando recibe la cosa del prometiente vendedor bajo tal condición...”. (subrayado y negrillas fuera de texto)

De otro lado, el Tribunal Superior de Medellín – Sala civil Familia, en providencia del 4 de Diciembre de 2019, dentro del radicado 05001310300220170005801, en decisión de segunda instancia respecto al levantamiento de medidas cautelares, también ha expresado que:

*“En cuanto a la promesa de contrato celebrada entre el señor Nicolás Herrera González y Linda Verónica Ochoa Toro (cfr. fls.157-160 c.1), se advierte que esta será analizada desde el valor que le asiste para acreditar la posesión argüida por el opositor, sin que sea del caso adentrarse en el escrutinio de los elementos que darían lugar a la validez o existencia de la misma, como quiera que ese no es el juicio que concierne a esta actuación.*

Al respecto, desde el pórtico se advierte que dicho documento no es prueba de la posesión, como tampoco lo es el cumplimiento anticipado de las prestaciones prometidas, esto es, la entrega de la cosa y el pago del precio (cfr. fls.157-160 c.1).

No admite duda y así lo definió con total atino el juez de primera instancia que la promesa de contrato, salvo pacto en contrario, no da lugar a posesión. Ha sido doctrina constante de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que “La promesa de compraventa no es un título traslativo ni de vocación traslativa y, menos, de la posesión, en tanto que la obligación que de ella se desprende para las partes, es la de celebrar el contrato prometido y puesto que presupone el reconocimiento, por parte del adquirente, de dominio ajeno, esto es, la condición de dueño del prometiente vendedor”(subrayado y negrillas fuera de texto)

Nuestro Honorable Tribunal Superior de Manizales – Sala Civil, en reciente providencia del 26 Octubre de 2021, dentro del proceso con radicado 17001-31-03-005-2019-00150-01, Magistrado Sustanciador ALVARO JOSE TREJOS BUENO, ha establecido lo siguiente:



“Conviene patentizar que de los medios acreditados incorporados en el trámite incidental se refleja que el opositor por intermedio de su hermana, y su madre han efectuado gestiones administrativas y ocupación de hecho en los inmuebles secuestrados, mientras el reclamante se ha hecho cargo de los pagos que han implicado las negociaciones para adquirir la propiedad del inmueble con sus partes accesorias, así como se colige la materialización de mejoras en el bien, merced al abandono de la obra por la constructora; no obstante, dichos actos, por sí solos, no encajan en la condición invocada, si se analizan en consonancia con el origen del ingreso al inmueble con fines de adquisición, las fórmulas intentadas para lograr un perfeccionamiento de la enajenación y los mismos pagos realizados o inclusive la aceptación de una deuda, hechos todos que, al unísono, refulgen como el reconocimiento de dominio ajeno y, por lo mismo, descartan la configuración del fenómeno posesorio...” (subrayado y negrillas fuera de texto).

En este sentido, también es de resaltar al despacho, que el aquí demandante se encuentra vinculando como pasiva a los señores MARTHA LUCIA y RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, de quienes, como se ha indicado, fungieron como promitentes vendedores, sin que haya iniciado las acciones previas de discusión sobre la titulación a su favor relacionada con el contrato de promesa de compraventa.

Frente a éstos promitentes vendedores, también encuentra que ellos podían haber prometido en cabeza de sus otros comuneros, la venta del bien objeto de usucapión, por así permitirlo los artículos 1506 y 1507 del código civil, por lo que el aquí prescribiente debió, previo al inicio del presente proceso, intentar todas las acciones judiciales tendientes a formalizar su título.

Es por ello, que el presente proceso no tiene vocación de prosperidad y así solicito sea declarado por el despacho.

### PRUEBAS

Par los efectos probatorios de la presente contestación, solicito se tengan en cuenta los siguientes documentos:

- Contrato de Promesa de Compra-venta de un predio rural, suscrito por el prescribiente con los señores RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ y MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ, de fecha 14 de Diciembre de 2009 ya obrante en el expediente.

### Testimoniales

Igualmente solicito al despacho se ordene la comparecencia de las siguientes personas a fin de que rindan testimonio en el presente proceso:



- RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, a quien se puede citar a través del correo electrónico [rdgarcia@caldas.gov.co](mailto:rdgarcia@caldas.gov.co) mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal. Y quien depondrá todo lo que le conste sobre el precontrato celebrado con el aquí demandante y todo lo que además le concierna al presente proceso.
- MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ, a quien se puede citar a través del correo electrónico [martaluga7@hotmail.com](mailto:martaluga7@hotmail.com), mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal. Y quien depondrá todo lo que le conste sobre el precontrato celebrado con el aquí demandante y todo lo que además le concierna al presente proceso.
- ALBA MARIA GARCIA RAMIREZ, a quien se puede localizar a través del correo electrónico [albamgarcia12@hotmail.com](mailto:albamgarcia12@hotmail.com), mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal; y quien en calidad de comunera y abogada que realizó el proceso de sucesión de la señora CONSUELO GARCIA RAMIREZ, deponga sobre todo lo que le conste sobre la existencia del precontrato celebrado entre sus hermanos y el aquí prescribiente, además sobre las cesiones efectuadas por los comuneros en favor de los promitentes vendedores, la posesión ejercida por el accionante y en general todo lo que le interese al proceso

Solicito al señor Juez, que al momento de realizar las citaciones respectivas, el despacho lo haga bajo las determinaciones establecidas en el artículo 217 del CGP y con las advertencias establecidas en el artículo 218 ibídem.

### NOTIFICACIONES

Las notificaciones las recibiré en mi oficina, ubicada en la calle 22 No. 23-33 Oficina 706 del Edificio Guacaica en Manizales. Telf. 6068803076 y celular 315 471 9353. Correo: [agmn\\_23@hotmail.com](mailto:agmn_23@hotmail.com)

Y a los demás intervinientes a las direcciones físicas y electrónicas reportadas con la demanda.

Del Señor Juez,

**ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**

**C.C. 9.970.935 de Villamaría**

**T.P. 204.946 C.S. de la J.**

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA: Viernes 01 de Julio del 2022**

**HORA: 10:29:06 am**

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**, con el radicado; **202100587**, correo electrónico registrado; **agmn\_23@hotmail.com**, dirigido al **JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

#### Archivo Cargado

CONTESTACIONCURADORARIELGARCIA.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220701102907-RJC-15866**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



Señor

JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

Radicado: 2021-00587  
Ref: Contestación de demanda  
Demandante: JESUS ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS  
Demandados: ALBA MARIA GARCIA RAMIREZ Y OTROS

**ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.970.935 de Villamaría, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 204.946 del C.S. de la J., obrando en calidad de **CURADOR AD LITEM** del señor **ARIEL GARCIA RAMIREZ**, conforme al nombramiento efectuado por su despacho dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta el auto proferido por el despacho el día de hoy **30 de Junio de 2022**, estando dentro del término legal, me permito presentar **nuevamente** la contestación de la demanda, lo cual hago en los siguientes términos:

#### FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

**Al hecho 1.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario y presenta similitud con lo descrito en el certificado de tradición.

No obstante ello, dentro de la descripción del inmueble no se cita su lugar de ubicación

**Al hecho 2.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario.

**Al hecho 3.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario, sin embargo, nota este curador que en dicho trabajo de sucesión no se adjudicó al también hermano **ARIEL GARCIA RAMIREZ**, quien posiblemente ostentaba vocación hereditaria.

Encuentro además que existe un error en la inscripción de los porcentajes de adjudicación, pues se trataba de una octava parte del 25%, es decir, un 3.125% el cual sería sujeto de dividirse entre los 6 herederos, para dar un total adjudicado a cada heredero de 0.52% y no 1.04% como está inscrito.

**Al hecho 4.** Es parcialmente cierto, y explico:

Es cierto que existe un contrato de promesa de compraventa suscrito entre los señores **RUBEN DARIO** y **MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ** en favor del señor **JESUS**



ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS, no obstante ello, los citados señores prometieron en venta la totalidad del bien objeto de usucapión, cuando en realidad eran dueños de cuotas partes en éste, aduciendo que eran dueños del inmueble a pesar de que en el certificado de tradición no aparece transferencia alguna por parte de sus condueños a éstos, para facultarlos para transferir el derecho de dominio, como mucho menos, existe prueba en éste proceso, en el que el demandante logre demostrar la supuesta cesión de los derechos de los herederos a sus hermanos.

**Al hecho 5.1.** No me consta y me atengo a lo que resulte probado en el proceso. No obstante ello habrá de tenerse en cuenta que existe un contrato de promesa de compraventa y respecto a éste tipo de precontrato, la entrega no se efectúa a título de posesión sino de tenencia, pues está pendiente del cumplimiento del contrato prometido; de tal situación se dispondrá por éste curador a efectuar la correspondiente excepción bajo los argumentos jurídicos y jurisprudenciales que se ha efectuado.

**Al hecho 5.2.** Es parcialmente cierto, y explico:

Dado a que la parte demandante no recibió el bien inmueble a título de poseedor sino de simple tenedor, no es posible que se haya acumulado los once años que alega para adquirir vía prescripción extraordinaria.

**Al hecho 6.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del presente proceso.

**Al hecho 7.** No me consta, pese a que aduce haber acumulado once años de la supuesta posesión, el aquí demandante ingresó en calidad de tenedor y no de poseedor. Me atengo a lo que resulte probado en el presente proceso.

**Al hecho 8.** No se trata de un hecho sino de una cita de normas sustantivas y procesales frente a las cuales no estoy obligado a pronunciarme. No obstante ello, no me consta que la supuesta posesión del demandante haya durado por el término que aduce, y me estaré a lo que resulte probado dentro del proceso.

**Al hecho 9.** Es cierto, pues así consta en el plenario.

**Al hecho 10.1.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del presente proceso.

**Al hecho 10.2.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.



**Al hecho 11.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.

**Al hecho 12.** No me consta me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

No me opongo a las pretensiones del demandante, en la medida en que éste logre probar dentro del presente proceso todos y cada uno de los hechos de la demanda, los requisitos legales para la procedencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los actos de señor y dueño y la interversión del título de tenedor a poseedor material en cabeza del demandante.

### **FRENTE A LAS PRUEBAS**

Me acojo a ellas en la medida en que única y exclusivamente beneficien los intereses de mis representados.

### **EXCEPCIONES**

#### **EXCEPCION DENOMINADA LA PROMESA DE COMPRAVENTA NO CONSTITUYE UN JUSTO TÍTULO PARA EJERCER POSESION.**

La presente excepción la fundamento en la existencia de la promesa de compraventa como prueba de la supuesta entrega material del bien inmueble en cabeza del aquí demandante, sin embargo, dicho contrato no contrae, como se explicará más adelante, la posesión del bien inmueble, pues es el prelude de la celebración del contrato prometido, como en el caso de marras, la escritura pública de venta. Este último contrato, es decir, la compraventa, por su naturaleza misma, tiene la condición de poder exigir, como obligaciones correlacionales de los intervinientes en el negocio jurídico, la entrega real y material del bien inmueble en cabeza del comprador, obligación que es inexistente en la promesa de compraventa, la cual sólo contiene una obligación de hacer, que se traduce precisamente en la de perfeccionar el contrato prometido.

Dada la interpretación que se le ha dado a las obligaciones que se contraen con la promesa de compraventa, es que no puede considerarse como el justo título requerido en nuestras normas sustantivas y en especial el artículo 765 del C.C. que establece que:



*“Artículo 765. Justo título*

*El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.*

*Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.*

*Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.*

*Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.” (subrayado y negrillas fuera del texto)*

No se ha probado en el presente proceso, que el contrato de promesa de compraventa así suscrito por el aquí demandante, haya sufrido algún tipo de ruptura contractual, es decir, que teniendo plena validez al haber estipulado la fecha, hora y notaría en la cual debería haberse cumplido el contrato, se debe allegar la prueba idónea que determine que dicho acuerdo perdió la validez. Se denota que no existe en el plenario que el aquí demandante haya acudido a la Notaría con el fin de cumplir su obligación precontractual o que exista una sentencia judicial que determine su rompimiento o pérdida de fuerza obligacional.

Es por ello que considera éste curador adlitem, que bajo la existencia de la promesa de compraventa ya confesada por la activa, ésta no puede constituirse en justo título para demostrar el inicio de la posesión.

**EXCEPCION DENOMINADA EL DEMANDANTE FRENTE A LOS SEÑORES RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ Y MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ OSTENTA LA CALIDAD DE SIMPLE TENEDOR Y NO POSEEDOR MATERIAL.**

La presente excepción la argumento bajo lo siguiente:

Se ha confesado en la demanda que el señor JESUS ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS es el promitente comprador de los señores MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ y RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, y para tal efecto allegó como prueba documental el contrato de promesa suscrito con ellos, en los que incluso se establece que una parte del dinero pactado como precio de venta del inmueble, se encuentra pendiente para su pago, hasta tanto no se entregue *“la finca saneada de todo gravamen”*

Es decir, que el pago de la compra del bien inmueble no quedó supeditado siquiera al otorgamiento de la escritura pública, sino al saneamiento a que estaban obligados los promitentes vendedores.



Consta además en dicho documento que los señores GARCIA RAMIREZ – promitentes vendedores– habían adquirido “*la posesión del mismo por cuanto los herederos de su señor padre PEDRO NEL GARCIA GIRALDO, les cedieron sus derechos*”, lo que de entrada podría concluirse que existió de forma tácita un reconocimiento de dominio ajeno en cabeza de los hermanos GARCIA RAMIREZ y era un asunto propio del conocimiento del aquí demandante, cuando estableció en el precontrato, que el pago se haría una vez se saneara la titulación del inmueble.

Ahora bien, no existe en el plenario, como se ha indicado, prueba alguna de que se haya quebrantado o haya sufrido una ruptura contractual de la promesa de compraventa para que pudiera predicarse una posible interversión del título, máxime cuando el promitente comprador, hoy demandante, sabía que la propiedad que prometía comprar tenía vicios pendientes por ser saneados.

Es así que en el aludido contrato, la suscripción del contrato prometido quedó estipulado que “*la escritura de venta que solemnice este contrato, se otorgará en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales, mediante escritura pública el día 20 de diciembre de dos mil diez -2010- a las tres de la tarde 3:00 p.m.*” pero no existe evidencia que el aquí demandante haya ejercido sus acciones legales para hacer que sus promitentes vendedores le transfirieran el derecho de dominio sobre el bien inmueble, lo que podría válidamente concluirse que dicho acuerdo contractual goza de fuerza vinculante entre los contratantes.

Nuestra Honorable CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACION CIVIL, con ponencia del Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, en sentencia SC12323-2015 con radicación 41001-31-03-004-2010-00011-01 de fecha once (11) de septiembre de dos mil quince (2015), a propósito de la posesión cuando media una promesa de compraventa, ha dicho:

*“Por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente aparece la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño. Ni aun señalando que transfiere la posesión material al prometiente comprador y asentando que desde ese momento lo torna poseedor, puede éste reclamar la adjunción de esas posesiones porque el solo el hecho de demandar el derecho de dominio a su favor implica psíquica y conceptualmente combatir abiertamente al verus domini, y esta*



confrontación significa la ruptura automática y de pleno derecho del consentimiento que supone el negocio jurídico, y por supuesto, del conector, como elemento estructural de la suma de posesiones para que esta resulte válida. Esto es así, por cuanto el usucapiente al demandar al verdadero propietario o a quien se crea con derechos inscritos, desde una perspectiva objetiva como subjetiva, desquicia y rompe el consentimiento ínsito en el contrato, negocio o convenio que serviría para anudar las posesiones aditadas con aquél. Como corolario, quien en estas circunstancias demanda la declaración de pertenencia, rehúsa “in radice” cumplir lo pactado en el contrato que ha prometido celebrar.

En tal caso, si el prometiente comprador se quiere postular como poseedor material, en franca insurrección contra su prometiente vendedor, sólo puede tenerse como tal desde el momento en que interversa abrupta y efectivamente su condición jurídica, o, a lo sumo desde cuando recibe la cosa del prometiente vendedor bajo tal condición...”.  
(subrayado y negrillas fuera de texto)

De otro lado, el Tribunal Superior de Medellín – Sala civil Familia, en providencia del 4 de Diciembre de 2019, dentro del radicado 05001310300220170005801, en decisión de segunda instancia respecto al levantamiento de medidas cautelares, también ha expresado que:

*“En cuanto a la promesa de contrato celebrada entre el señor Nicolás Herrera González y Linda Verónica Ochoa Toro (cfr. fls.157-160 c.1), se advierte que esta será analizada desde el valor que le asiste para acreditar la posesión argüida por el opositor, sin que sea del caso adentrarse en el escrutinio de los elementos que darían lugar a la validez o existencia de la misma, como quiera que ese no es el juicio que concierne a esta actuación.*

Al respecto, desde el pórtico se advierte que dicho documento no es prueba de la posesión, como tampoco lo es el cumplimiento anticipado de las prestaciones prometidas, esto es, la entrega de la cosa y el pago del precio (cfr. fls.157-160 c.1).

No admite duda y así lo definió con total atino el juez de primera instancia que la promesa de contrato, salvo pacto en contrario, no da lugar a posesión. Ha sido doctrina constante de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que “La promesa de compraventa no es un título traslativo ni de vocación traslativa y, menos, de la posesión, en tanto que la obligación que de ella se desprende para las partes, es la de celebrar el contrato prometido y puesto que presupone el reconocimiento, por parte del adquirente, de dominio ajeno, esto es, la condición de dueño del prometiente vendedor”(subrayado y negrillas fuera de texto)

Nuestro Honorable Tribunal Superior de Manizales – Sala Civil, en reciente providencia del 26 Octubre de 2021, dentro del proceso con radicado 17001-31-



03-005-2019-00150-01, Magistrado Sustanciador ALVARO JOSE TREJOS BUENO, ha establecido lo siguiente:

*“Conviene patentizar que de los medios acreditadores incorporados en el trámite incidental se refleja que el opositor por intermedio de su hermana, y su madre han efectuado gestiones administrativas y ocupación de hecho en los inmuebles secuestrados, mientras el reclamante se ha hecho cargo de los pagos que han implicado las negociaciones para adquirir la propiedad del inmueble con sus partes accesorias, así como se colige la materialización de mejoras en el bien, merced al abandono de la obra por la constructora; no obstante, dichos actos, por sí solos, no encajan en la condición invocada, si se analizan en consonancia con el origen del ingreso al inmueble con fines de adquisición, las fórmulas intentadas para lograr un perfeccionamiento de la enajenación y los mismos pagos realizados o inclusive la aceptación de una deuda, hechos todos que, al unísono, refulgen como el reconocimiento de dominio ajeno y, por lo mismo, descartan la configuración del fenómeno posesorio...”* (subrayado y negrillas fuera de texto).

En este sentido, también es de resaltar al despacho, que el aquí demandante se encuentra vinculando como pasiva a los señores MARTHA LUCIA y RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, de quienes, como se ha indicado, fungieron como promitentes vendedores, sin que haya iniciado las acciones previas de discusión sobre la titulación a su favor relacionada con el contrato de promesa de compraventa.

Frente a éstos promitentes vendedores, también encuentra que ellos podían haber prometido en cabeza de sus otros comuneros, la venta del bien objeto de usucapión, por así permitirlo los artículos 1506 y 1507 del código civil, por lo que el aquí prescribiente debió, previo al inicio del presente proceso, intentar todas las acciones judiciales tendientes a formalizar su título.

Es por ello, que el presente proceso no tiene vocación de prosperidad y así solicito sea declarado por el despacho.

#### **PRUEBAS**

Par los efectos probatorios de la presente contestación, solicito se tengan en cuenta los siguientes documentos:

- Contrato de Promesa de Compra-venta de un predio rural, suscrito por el prescribiente con los señores RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ y MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ, de fecha 14 de Diciembre de 2009 ya obrante en el expediente.

#### **Testimoniales**



Igualmente solicito al despacho se ordene la comparecencia de las siguientes personas a fin de que rindan testimonio en el presente proceso:

- RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, a quien se puede citar a través del correo electrónico [rdgarcia@caldas.gov.co](mailto:rdgarcia@caldas.gov.co) mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal. Y quien depondrá todo lo que le conste sobre el precontrato celebrado con el aquí demandante y todo lo que además le concierna al presente proceso.
- MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ, a quien se puede citar a través del correo electrónico [martaluga7@hotmail.com](mailto:martaluga7@hotmail.com), mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal. Y quien depondrá todo lo que le conste sobre el precontrato celebrado con el aquí demandante y todo lo que además le concierna al presente proceso.
- ALBA MARIA GARCIA RAMIREZ, a quien se puede localizar a través del correo electrónico [albamgarcia12@hotmail.com](mailto:albamgarcia12@hotmail.com), mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal; y quien en calidad de comunera y abogada que realizó el proceso de sucesión de la señora CONSUELO GARCIA RAMIREZ, deponga sobre todo lo que le conste sobre la existencia del precontrato celebrado entre sus hermanos y el aquí prescribiente, además sobre las cesiones efectuadas por los comuneros en favor de los promitentes vendedores, la posesión ejercida por el accionante y en general todo lo que le interese al proceso

Solicito al señor Juez, que al momento de realizar las citaciones respectivas, el despacho lo haga bajo las determinaciones establecidas en el artículo 217 del CGP y con las advertencias establecidas en el artículo 218 ibídem.

### NOTIFICACIONES

Las notificaciones las recibiré en mi oficina, ubicada en la calle 22 No. 23-33 Oficina 706 del Edificio Guacaica en Manizales. Telf. 6068803076 y celular 315 471 9353. Correo: [agmn\\_23@hotmail.com](mailto:agmn_23@hotmail.com)

Y a los demás intervinientes a las direcciones físicas y electrónicas reportadas con la demanda.

Del Señor Juez,

Calle 22 No. 23-33, Oficina 706, Edificio Guacaica, Manizales Caldas  
Tel. 8803076. Cel. 315 471 9353



**ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**

**C.C. 9.970.935 de Villamaría**

**T.P. 204.946 C.S. de la J.**

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA: Viernes 01 de Julio del 2022**

**HORA: 10:29:06 am**

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**, con el radicado; **202100587**, correo electrónico registrado; **agmn\_23@hotmail.com**, dirigido al **JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

#### Archivo Cargado

CONTESTACIONCURADORARIELGARCIA.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220701102907-RJC-15866**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



Señor

JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

Radicado: 2021-00587  
Ref: Contestación de demanda  
Demandante: JESUS ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS  
Demandados: ALBA MARIA GARCIA RAMIREZ Y OTROS

**ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.970.935 de Villamaría, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 204.946 del C.S. de la J., obrando en calidad de **CURADOR AD LITEM** del señor **ARIEL GARCIA RAMIREZ**, conforme al nombramiento efectuado por su despacho dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta el auto proferido por el despacho el día de hoy **30 de Junio de 2022**, estando dentro del término legal, me permito presentar **nuevamente** la contestación de la demanda, lo cual hago en los siguientes términos:

#### FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

**Al hecho 1.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario y presenta similitud con lo descrito en el certificado de tradición.

No obstante ello, dentro de la descripción del inmueble no se cita su lugar de ubicación

**Al hecho 2.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario.

**Al hecho 3.** Es cierto, pues así consta en el título escriturario, sin embargo, nota este curador que en dicho trabajo de sucesión no se adjudicó al también hermano **ARIEL GARCIA RAMIREZ**, quien posiblemente ostentaba vocación hereditaria.

Encuentro además que existe un error en la inscripción de los porcentajes de adjudicación, pues se trataba de una octava parte del 25%, es decir, un 3.125% el cual sería sujeto de dividirse entre los 6 herederos, para dar un total adjudicado a cada heredero de 0.52% y no 1.04% como está inscrito.

**Al hecho 4.** Es parcialmente cierto, y explico:

Es cierto que existe un contrato de promesa de compraventa suscrito entre los señores **RUBEN DARIO** y **MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ** en favor del señor **JESUS**



ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS, no obstante ello, los citados señores prometieron en venta la totalidad del bien objeto de usucapión, cuando en realidad eran dueños de cuotas partes en éste, aduciendo que eran dueños del inmueble a pesar de que en el certificado de tradición no aparece transferencia alguna por parte de sus condueños a éstos, para facultarlos para transferir el derecho de dominio, como mucho menos, existe prueba en éste proceso, en el que el demandante logre demostrar la supuesta cesión de los derechos de los herederos a sus hermanos.

**Al hecho 5.1.** No me consta y me atengo a lo que resulte probado en el proceso. No obstante ello habrá de tenerse en cuenta que existe un contrato de promesa de compraventa y respecto a éste tipo de precontrato, la entrega no se efectúa a título de posesión sino de tenencia, pues está pendiente del cumplimiento del contrato prometido; de tal situación se dispondrá por éste curador a efectuar la correspondiente excepción bajo los argumentos jurídicos y jurisprudenciales que se ha efectuado.

**Al hecho 5.2.** Es parcialmente cierto, y explico:

Dado a que la parte demandante no recibió el bien inmueble a título de poseedor sino de simple tenedor, no es posible que se haya acumulado los once años que alega para adquirir vía prescripción extraordinaria.

**Al hecho 6.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del presente proceso.

**Al hecho 7.** No me consta, pese a que aduce haber acumulado once años de la supuesta posesión, el aquí demandante ingresó en calidad de tenedor y no de poseedor. Me atengo a lo que resulte probado en el presente proceso.

**Al hecho 8.** No se trata de un hecho sino de una cita de normas sustantivas y procesales frente a las cuales no estoy obligado a pronunciarme. No obstante ello, no me consta que la supuesta posesión del demandante haya durado por el término que aduce, y me estaré a lo que resulte probado dentro del proceso.

**Al hecho 9.** Es cierto, pues así consta en el plenario.

**Al hecho 10.1.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del presente proceso.

**Al hecho 10.2.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.



**Al hecho 11.** No me consta, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.

**Al hecho 12.** No me consta me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

No me opongo a las pretensiones del demandante, en la medida en que éste logre probar dentro del presente proceso todos y cada uno de los hechos de la demanda, los requisitos legales para la procedencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los actos de señor y dueño y la interversión del título de tenedor a poseedor material en cabeza del demandante.

### **FRENTE A LAS PRUEBAS**

Me acojo a ellas en la medida en que única y exclusivamente beneficien los intereses de mis representados.

### **EXCEPCIONES**

#### **EXCEPCION DENOMINADA LA PROMESA DE COMPRAVENTA NO CONSTITUYE UN JUSTO TÍTULO PARA EJERCER POSESION.**

La presente excepción la fundamento en la existencia de la promesa de compraventa como prueba de la supuesta entrega material del bien inmueble en cabeza del aquí demandante, sin embargo, dicho contrato no contrae, como se explicará más adelante, la posesión del bien inmueble, pues es el prelude de la celebración del contrato prometido, como en el caso de marras, la escritura pública de venta. Este último contrato, es decir, la compraventa, por su naturaleza misma, tiene la condición de poder exigir, como obligaciones correlacionales de los intervinientes en el negocio jurídico, la entrega real y material del bien inmueble en cabeza del comprador, obligación que es inexistente en la promesa de compraventa, la cual sólo contiene una obligación de hacer, que se traduce precisamente en la de perfeccionar el contrato prometido.

Dada la interpretación que se le ha dado a las obligaciones que se contraen con la promesa de compraventa, es que no puede considerarse como el justo título requerido en nuestras normas sustantivas y en especial el artículo 765 del C.C. que establece que:



*“Artículo 765. Justo título*

*El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.*

*Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.*

*Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.*

*Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.” (subrayado y negrillas fuera del texto)*

No se ha probado en el presente proceso, que el contrato de promesa de compraventa así suscrito por el aquí demandante, haya sufrido algún tipo de ruptura contractual, es decir, que teniendo plena validez al haber estipulado la fecha, hora y notaría en la cual debería haberse cumplido el contrato, se debe allegar la prueba idónea que determine que dicho acuerdo perdió la validez. Se denota que no existe en el plenario que el aquí demandante haya acudido a la Notaría con el fin de cumplir su obligación precontractual o que exista una sentencia judicial que determine su rompimiento o pérdida de fuerza obligacional.

Es por ello que considera éste curador adlitem, que bajo la existencia de la promesa de compraventa ya confesada por la activa, ésta no puede constituirse en justo título para demostrar el inicio de la posesión.

**EXCEPCION DENOMINADA EL DEMANDANTE FRENTE A LOS SEÑORES RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ Y MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ OSTENTA LA CALIDAD DE SIMPLE TENEDOR Y NO POSEEDOR MATERIAL.**

La presente excepción la argumento bajo lo siguiente:

Se ha confesado en la demanda que el señor JESUS ANTONIO PAMPLONA BALLESTEROS es el promitente comprador de los señores MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ y RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, y para tal efecto allegó como prueba documental el contrato de promesa suscrito con ellos, en los que incluso se establece que una parte del dinero pactado como precio de venta del inmueble, se encuentra pendiente para su pago, hasta tanto no se entregue *“la finca saneada de todo gravamen”*

Es decir, que el pago de la compra del bien inmueble no quedó supeditado siquiera al otorgamiento de la escritura pública, sino al saneamiento a que estaban obligados los promitentes vendedores.



Consta además en dicho documento que los señores GARCIA RAMIREZ – promitentes vendedores– habían adquirido “*la posesión del mismo por cuanto los herederos de su señor padre PEDRO NEL GARCIA GIRALDO, les cedieron sus derechos*”, lo que de entrada podría concluirse que existió de forma tácita un reconocimiento de dominio ajeno en cabeza de los hermanos GARCIA RAMIREZ y era un asunto propio del conocimiento del aquí demandante, cuando estableció en el precontrato, que el pago se haría una vez se saneara la titulación del inmueble.

Ahora bien, no existe en el plenario, como se ha indicado, prueba alguna de que se haya quebrantado o haya sufrido una ruptura contractual de la promesa de compraventa para que pudiera predicarse una posible interversión del título, máxime cuando el promitente comprador, hoy demandante, sabía que la propiedad que prometía comprar tenía vicios pendientes por ser saneados.

Es así que en el aludido contrato, la suscripción del contrato prometido quedó estipulado que “*la escritura de venta que solemnice este contrato, se otorgará en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales, mediante escritura pública el día 20 de diciembre de dos mil diez -2010- a las tres de la tarde 3:00 p.m.*” pero no existe evidencia que el aquí demandante haya ejercido sus acciones legales para hacer que sus promitentes vendedores le transfirieran el derecho de dominio sobre el bien inmueble, lo que podría válidamente concluirse que dicho acuerdo contractual goza de fuerza vinculante entre los contratantes.

Nuestra Honorable CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACION CIVIL, con ponencia del Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, en sentencia SC12323-2015 con radicación 41001-31-03-004-2010-00011-01 de fecha once (11) de septiembre de dos mil quince (2015), a propósito de la posesión cuando media una promesa de compraventa, ha dicho:

*“Por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente aparece la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño. Ni aun señalando que transfiere la posesión material al prometiente comprador y asentando que desde ese momento lo torna poseedor, puede éste reclamar la adjunción de esas posesiones porque el solo el hecho de demandar el derecho de dominio a su favor implica psíquica y conceptualmente combatir abiertamente al verus domini, y esta*



confrontación significa la ruptura automática y de pleno derecho del consentimiento que supone el negocio jurídico, y por supuesto, del conector, como elemento estructural de la suma de posesiones para que esta resulte válida. Esto es así, por cuanto el usucapiente al demandar al verdadero propietario o a quien se crea con derechos inscritos, desde una perspectiva objetiva como subjetiva, desquicia y rompe el consentimiento ínsito en el contrato, negocio o convenio que serviría para anudar las posesiones aditadas con aquél. Como corolario, quien en estas circunstancias demanda la declaración de pertenencia, rehúsa “in radice” cumplir lo pactado en el contrato que ha prometido celebrar.

En tal caso, si el prometiente comprador se quiere postular como poseedor material, en franca insurrección contra su prometiente vendedor, sólo puede tenerse como tal desde el momento en que interversa abrupta y efectivamente su condición jurídica, o, a lo sumo desde cuando recibe la cosa del prometiente vendedor bajo tal condición...”.  
(subrayado y negrillas fuera de texto)

De otro lado, el Tribunal Superior de Medellín – Sala civil Familia, en providencia del 4 de Diciembre de 2019, dentro del radicado 05001310300220170005801, en decisión de segunda instancia respecto al levantamiento de medidas cautelares, también ha expresado que:

*“En cuanto a la promesa de contrato celebrada entre el señor Nicolás Herrera González y Linda Verónica Ochoa Toro (cfr. fls.157-160 c.1), se advierte que esta será analizada desde el valor que le asiste para acreditar la posesión argüida por el opositor, sin que sea del caso adentrarse en el escrutinio de los elementos que darían lugar a la validez o existencia de la misma, como quiera que ese no es el juicio que concierne a esta actuación.*

Al respecto, desde el pórtico se advierte que dicho documento no es prueba de la posesión, como tampoco lo es el cumplimiento anticipado de las prestaciones prometidas, esto es, la entrega de la cosa y el pago del precio (cfr. fls.157-160 c.1).

No admite duda y así lo definió con total atino el juez de primera instancia que la promesa de contrato, salvo pacto en contrario, no da lugar a posesión. Ha sido doctrina constante de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que “La promesa de compraventa no es un título traslativo ni de vocación traslativa y, menos, de la posesión, en tanto que la obligación que de ella se desprende para las partes, es la de celebrar el contrato prometido y puesto que presupone el reconocimiento, por parte del adquirente, de dominio ajeno, esto es, la condición de dueño del prometiente vendedor”(subrayado y negrillas fuera de texto)

Nuestro Honorable Tribunal Superior de Manizales – Sala Civil, en reciente providencia del 26 Octubre de 2021, dentro del proceso con radicado 17001-31-



03-005-2019-00150-01, Magistrado Sustanciador ALVARO JOSE TREJOS BUENO, ha establecido lo siguiente:

*“Conviene patentizar que de los medios acreditadores incorporados en el trámite incidental se refleja que el opositor por intermedio de su hermana, y su madre han efectuado gestiones administrativas y ocupación de hecho en los inmuebles secuestrados, mientras el reclamante se ha hecho cargo de los pagos que han implicado las negociaciones para adquirir la propiedad del inmueble con sus partes accesorias, así como se colige la materialización de mejoras en el bien, merced al abandono de la obra por la constructora; no obstante, dichos actos, por sí solos, no encajan en la condición invocada, si se analizan en consonancia con el origen del ingreso al inmueble con fines de adquisición, las fórmulas intentadas para lograr un perfeccionamiento de la enajenación y los mismos pagos realizados o inclusive la aceptación de una deuda, hechos todos que, al unísono, refulgen como el reconocimiento de dominio ajeno y, por lo mismo, descartan la configuración del fenómeno posesorio...”* (subrayado y negrillas fuera de texto).

En este sentido, también es de resaltar al despacho, que el aquí demandante se encuentra vinculando como pasiva a los señores MARTHA LUCIA y RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, de quienes, como se ha indicado, fungieron como promitentes vendedores, sin que haya iniciado las acciones previas de discusión sobre la titulación a su favor relacionada con el contrato de promesa de compraventa.

Frente a éstos promitentes vendedores, también encuentra que ellos podían haber prometido en cabeza de sus otros comuneros, la venta del bien objeto de usucapión, por así permitirlo los artículos 1506 y 1507 del código civil, por lo que el aquí prescribiente debió, previo al inicio del presente proceso, intentar todas las acciones judiciales tendientes a formalizar su título.

Es por ello, que el presente proceso no tiene vocación de prosperidad y así solicito sea declarado por el despacho.

#### **PRUEBAS**

Par los efectos probatorios de la presente contestación, solicito se tengan en cuenta los siguientes documentos:

- Contrato de Promesa de Compra-venta de un predio rural, suscrito por el prescribiente con los señores RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ y MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ, de fecha 14 de Diciembre de 2009 ya obrante en el expediente.

#### **Testimoniales**



Igualmente solicito al despacho se ordene la comparecencia de las siguientes personas a fin de que rindan testimonio en el presente proceso:

- RUBEN DARIO GARCIA RAMIREZ, a quien se puede citar a través del correo electrónico [rdgarcia@caldas.gov.co](mailto:rdgarcia@caldas.gov.co) mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal. Y quien depondrá todo lo que le conste sobre el precontrato celebrado con el aquí demandante y todo lo que además le concierna al presente proceso.
- MARTHA LUCIA GARCIA RAMIREZ, a quien se puede citar a través del correo electrónico [martaluga7@hotmail.com](mailto:martaluga7@hotmail.com), mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal. Y quien depondrá todo lo que le conste sobre el precontrato celebrado con el aquí demandante y todo lo que además le concierna al presente proceso.
- ALBA MARIA GARCIA RAMIREZ, a quien se puede localizar a través del correo electrónico [albamgarcia12@hotmail.com](mailto:albamgarcia12@hotmail.com), mismo que se utilizó para efectuar su notificación personal; y quien en calidad de comunera y abogada que realizó el proceso de sucesión de la señora CONSUELO GARCIA RAMIREZ, deponga sobre todo lo que le conste sobre la existencia del precontrato celebrado entre sus hermanos y el aquí prescribiente, además sobre las cesiones efectuadas por los comuneros en favor de los promitentes vendedores, la posesión ejercida por el accionante y en general todo lo que le interese al proceso

Solicito al señor Juez, que al momento de realizar las citaciones respectivas, el despacho lo haga bajo las determinaciones establecidas en el artículo 217 del CGP y con las advertencias establecidas en el artículo 218 ibídem.

### NOTIFICACIONES

Las notificaciones las recibiré en mi oficina, ubicada en la calle 22 No. 23-33 Oficina 706 del Edificio Guacaica en Manizales. Telf. 6068803076 y celular 315 471 9353. Correo: [agmn\\_23@hotmail.com](mailto:agmn_23@hotmail.com)

Y a los demás intervinientes a las direcciones físicas y electrónicas reportadas con la demanda.

Del Señor Juez,

Calle 22 No. 23-33, Oficina 706, Edificio Guacaica, Manizales Caldas  
Tel. 8803076. Cel. 315 471 9353



**ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA**

**C.C. 9.970.935 de Villamaría**

**T.P. 204.946 C.S. de la J.**