

Señor

JUEZ TRECE (13) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

JUEZPOO 13 CIVIL MPRL

Referencia: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA FEB11*20PM 3:26 081231
Demandante: RAIMUNDO JIMENEZ CUBIDES
Demandado: CONSTRUCTORA PIJAO LIMITADA Y DEMÁS
PERSONAS INDETERMINADAS
Radicado: 2017 - 1015

Asunto: CONTESTACIÓN DEMANDA

JUAN FERNANDO PARRA ROLDÁN, mayor de edad, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 79.690.071 expedida en Bogotá D.C. abogado titulado e inscrito con tarjeta profesional No. 121.053 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de Curador Ad-Litem de los **DEMANDADOS INDETERMINADOS**, comedidamente me dirijo al Despacho con el fin de **CONTESTAR DEMANDA** en el presente caso, de la siguiente forma:

I. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

PRIMERO: No es cierto que se trate de un contrato de permuta por cuanto se allegó un contrato de compraventa de vehículo automotor y se habla de naturalezas contractuales totalmente diferentes.

SEGUNDO: No es cierto toda vez que no se aportó en el escrito de demanda prueba alguna que acredite que el señor Humberto Peña haya ejercido actos de señor y dueño desde 1989.

TERCERO: No me consta toda vez que mis representados no estuvieron presentes en el lugar y al tiempo de la celebración del presunto negocio jurídico, y tal como ya se indicó anteriormente, se allegó un contrato de compraventa más no de permuta.

CUARTO: No me consta toda vez que mis representados no estuvieron presentes en el lugar y al tiempo de la celebración del presunto negocio jurídico.

QUINTO: No me consta toda vez que no se aportó en el escrito de demanda prueba que acredite el pago de impuestos y soporte alguno de las supuestas mejoras efectuadas desde el año 2009, fecha en la que presuntamente asevera adquirir posesión del inmueble.

SEXTO: No es cierto y tampoco me consta toda vez que la fecha en la que supuestamente se hizo entrega del garaje no concuerda en absoluto en las dos declaraciones efectuadas "bajo la gravedad de juramento". Así mismo éstas no pueden considerarse pruebas conducentes, ni pertinentes dada la incongruencia de las mismas.

SÉPTIMO: No me consta en la medida que nada se ha probado al respecto y al único que le corresponde atribuir algún tipo de responsabilidad si a ello hubiese lugar es a este Despacho.

OCTAVO: No me consta toda vez que no es un hecho sino una declaración de la cual existen vacíos probatorios desde la fecha en la cual indica tener la supuesta posesión.

NOVENO: No me consta pues tal como se indicó en el hecho cuarto de esta contestación, no se aportó en el escrito de demanda prueba alguna que acredite que el señor Humberto Peña haya ejercido actos de señor y dueño desde 1989.

DÉCIMO: Es parcialmente cierto en cuanto a que es un proceso verbal especial tal como lo indica la Ley 1561 de 2012; sin embargo, no me consta que el inmueble no se encuentre en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 6 de dicha Ley, por lo cual mis representados se atienen a lo que se pruebe en el proceso.

DÉCIMO PRIMERO: No me consta en la medida que nada se ha probado al respecto y al único que le corresponde atribuir algún tipo de responsabilidad si a ello hubiese lugar es a este Despacho.

DÉCIMO SEGUNDO: No me consta toda vez que no es un hecho sino una declaración, por lo cual mis representados se atienen a lo que se pruebe en el proceso.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones que el demandante aduce en este proceso, y en consecuencia propongo las siguientes:

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO FRENTE A LA DEMANDA

1. TEORÍA DE LA POSESIÓN COMO HECHO

Acorde con la Doctrina, Savigny¹ ilustra que la posesión en sí misma y de acuerdo con su naturaleza primitiva no es más que un hecho en su aspecto material, no existiendo ninguna posibilidad de transferirla y es así como lo ha precisado en alguna oportunidad la jurisprudencia de la Corte Suprema, en el sentido de que la posesión es un hecho y no un derecho real.

Aunado a lo anterior en virtud del artículo 785 del Código Civil se indica que nadie podrá adquirir la posesión de cosas cuya tradición esté sujeta a inscripción en el registro de instrumentos públicos.

Pues bien, partiendo de estas premisas es improcedente admitir que la cesión del artículo 1959 del Código Civil, aludida por el demandante, que para el caso sería una cesión de derechos, pase por alto la naturaleza primitiva del hecho posesorio, pues no es lógico que se pretenda ceder un derecho que se encuentra en cabeza de un tercero que sí ostenta la calidad de propietario.

Así las cosas, cabe resaltar que quien tiene el derecho real sobre el bien inmueble objeto de debate es el propietario quien está reconocido ante terceros, por ende no se puede hacer cesión de un "derecho posesorio" porque no es en sí un derecho sino un acto que se ejerce sobre la propiedad que está en cabeza de otra persona y justamente lo que se invoca ante el Juez es el reconocimiento de ese

¹ Rengifo Gardeazábal, Mauricio. (2006). *Teorías de la posesión*.
<https://www.redalyc.org/pdf/3600/360033184001.pdf> (05/02/2020)

hecho de posesión ejercido durante el tiempo sobre propiedad ajena, del cual derivan consecuencias jurídicas.

Por lo cual el único facultado para reconocer un derecho como tal que derive del acto de posesión es el Señor Juez en el curso del proceso y con base en los soportes probatorios que se logren demostrar al interior del mismo, más no por la autonomía de la voluntad de las partes cuando se trata de un derecho real que está en cabeza de un tercero, quien no conoce del documento privado celebrado entre el supuesto anterior poseedor y quien en la actualidad dice serlo, puesto que ese acto entre dichas partes no cumple con las solemnidades requeridas para la tradición de los bienes inmuebles como bien se indicó anteriormente.

Por lo anterior, solicito respetuosamente a su Señoría declarar probada la excepción denominada "Teoría de la posesión como hecho".

2. INEXISTENCIA DE PERMUTA Y DE "DERECHO A POSEER"

Puede verse que la Corte Suprema en sentencia del veintiséis (26) de junio de 1986 ha establecido que:

*"El vínculo jurídico que se forme debe hacerse de acuerdo con la naturaleza del bien. En otras palabras, si se trata de un inmueble tiene que instrumentalizarse tal como lo indica el Código Civil para el acto respectivo, esto es, que si es **compraventa, permuta**, donación, etc., debe hacerse por escritura pública, bajo el designio traslativo que encierran estos negocios". (Corte Suprema de Justicia, 1986). **Negrilla fuera del texto original.***

En el mismo fallo de 1986, la Corte precisó que tal título no puede perfeccionarse sin cumplirse las formalidades legales para el acto, el cual no es otro que el público instrumento tratándose de la traslación del ***hecho de la posesión en inmuebles***.

Dicho esto, no puede tomarse como soporte probatorio de la posesión un contrato de compraventa que no fue instrumentalizado y protocolizado por escritura pública otorgada ante Notaría, pues es claro que se trata de un documento privado consentido entre las partes que no tiene oponibilidad alguna a terceros, quienes crean y puedan tener derechos sobre el inmueble, careciendo así de utilidad alguna.

Por lo anterior, solicito respetuosamente a su Señoría declarar probada la excepción denominada "Inexistencia de permuta y de <derecho a poseer>".

3. IMPOSIBILIDAD DE ADICIÓN DE POSESIÓN ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 778 DEL CÓDIGO CIVIL

La Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil mediante ponencia del Magistrado Manuel Isidro Ardila Velásquez en expediente 1998-358, se ha pronunciado respecto a aquellos quienes pretenden agregar a la suya posesión de otro, en el sentido de que deben demostrar un puente negocial que una las dos posesiones, el cual debe tener un carácter traslaticio que no es otro para los bienes inmuebles que a través de escritura pública.

Aunado a lo anterior, la Corte ha hecho énfasis especial en que ningún documento privado de venta o de cualquier otra forma negocial sirve al propósito de añadir y sumar posesiones, dada su carencia de aptitud para la transferencia del dominio.

Así las cosas, la jurisprudencia ha sido muy clara en advertir:

"Las distintas posesiones de un bien raíz sólo pueden anexarse, cuando de título singular se trata, mediante escritura pública traslativa de dominio".
(Corte Suprema de Justicia, 1998, p.13).

La Corte también ha precisado en sentencia del veintiuno (21) de noviembre de 1986, así como en muchas otras, que no basta entonces que en una venta de inmuebles se exprese la voluntad de conceder la posesión y de transferir ese **poder de hecho** para que se configure el fenómeno jurídico de la unión de posesiones, en la medida que el título constituido es el de hacer y jamás el de trasladar.

Además de lo establecido por la Corte y por el Código Civil en su artículo 778, para que la adición de posesión sea efectiva debe demostrarse no sólo la suma del tiempo sino aquellos actos y hechos materiales del señorío de los antecesores.

Por lo anterior, acorde con el plenario probatorio del escrito de la demanda no reposa prueba alguna que permita establecer que el primer poseedor, señor Humberto Peña, haya ejercido actos de señor y dueño desde el año 1989. Mucho menos puede considerarse que en el contrato de compraventa allegado, que no es ni siquiera de permuta, se pueda trasladar el hecho de poseer el inmueble objeto de debate, pues no se trata de una cesión de derechos como lo plantea la parte demandante.

Por lo anterior, solicito respetuosamente a su Señoría declarar probada la excepción denominada "Imposibilidad de adición de posesión establecida en el artículo 778 del Código Civil".

4. INEXISTENCIA DE POSESIÓN REGULAR

La Corte en sentencia del cuatro (04) de julio de 2002 señaló que para que la posesión sea cualificada como regular, es necesario que el justo título que se alega, cuando de traslativo se trate, esté referido al dominio mismo. En consecuencia, **no puede predicarse justo título** en quien celebra un negocio que le indica de antemano que el objeto de la transmisión no es la cosa misma sino cuestiones distintas, como lo son las meras acciones y hechos sobre la cosa.

Pues así lo precisó la Corte:

"Solamente es justo el título que hace creer razonadamente en que se está recibiendo la propiedad". (Corte Suprema de Justicia, 2002).

Así mismo, la Corte ha establecido que:

"Si lo que en casos tales se averigua es por la eventual transmisión del dominio de una cosa inmueble, no podrá fungir como justo título sino la escritura pública correspondiente, manera única para que el adquirente de buena fe pueda anidar la creencia de que el antecesor se obliga a transmitir la propiedad. Con criterio de contraste, no servirá a dichos propósitos un documento cualquiera, ni en línea de principio, la misma promesa de contrato; no aquél, porque un documento cualquiera no puede

hacer creer, fundadamente desde luego, a nadie que es apto para transmitir el dominio en inmuebles". (Corte Suprema de Justicia, 1998, p.27).

Tal posesión regular no puede considerarse para el caso concreto en la medida que el documento privado que las partes firmaron no fue traslativo de dominio, el cual se materializa mediante escritura pública y no cumplió con la tradición que establece el artículo 756 del Código Civil que para los bienes inmuebles se requiere, la cual no es otra que la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Por lo anterior, solicito respetuosamente a su Señoría declarar probada la excepción denominada "Inexistencia de posesión regular".

5. EXCEPCIÓN GENÉRICA

De manera muy respetuosa, solicito al Señor Juez que decrete las demás excepciones que se encuentren demostradas dentro del presente proceso.

IV. PRUEBAS

Solicito señor Juez se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

➤ Interrogatorio de partes

Respetuosamente se le solicita a su Despacho conceder y ordenar la práctica de los siguientes interrogatorios:

- A.** Solicito se fije fecha y hora para que se absuelva interrogatorio de parte al Representante Legal o quien haga sus veces de la demandada persona

jurídica CONSTRUCCIONES PIJAO – GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A., a quien formularé cuestionamiento oral en audiencia o allegaré las preguntas en sobre cerrado en momento previo a la fecha y hora que disponga el Despacho para que declare sobre los hechos y todo lo que les conste con relación a la presente demanda.

➤ **Testimoniales**

Respetuosamente se le solicita a su Despacho conceder y ordenar la práctica de los siguientes testimonios:

- A.** Solicito se fije fecha y hora para que el señor JOSÉ DAVID PULIDO DÁVILA, quien fungió como administrador del Conjunto Residencial donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de debate, y quien rendirá testimonio sobre los hechos y todo lo que le conste con relación a la presente demanda (hechos 1, 2, 4, 5, 7, 8 y 11). Quien podrá ser citado en la Carrera 71 No. 60-68 Sur Interior 34 del Conjunto Residencial Balmoral II Nueva Etapa en la ciudad de Bogotá D.C. o a través de la parte demandante.

V. ANEXOS

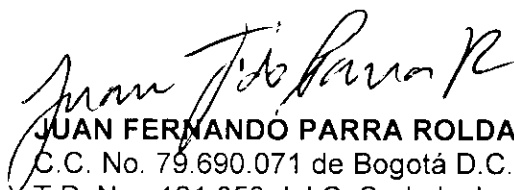
- Lo enunciado en el acápite de pruebas.

VI. NOTIFICACIONES

A la parte demandante en la Calle 63 B No. 71 C – 45 Apto. 502 Bloque 3 del Conjunto Residencial Pijao Central PH en la ciudad de Bogotá D.C. Desconozco si posee dirección de correo electrónico.

Al suscrito apoderado judicial en la Calle 51 No. 9 – 69 Of. 301 en la ciudad de Bogotá D.C. Teléfono de contacto 2172220. Igualmente solicito y autorizo expresamente la notificación por medios electrónicos al correo jparra@alalegal.com o al correo jfierro@alalegal.com

Cordialmente,



JUAN FERNANDO PARRA ROLDAN
C.C. No. 79.690.071 de Bogotá D.C.
T.P. No. 121.053 del C. S. de la J.



República de Colombia
Ministerio Público
C.C.

RECIBIDO

DESPACHADO

HOY

03 JUL 2020