

Señores

OSCAR LEONARDO ROMERO BAREÑO
JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

REFERENCIA: **VERBAL DE PERTENENCIA**
DEMANDANTE: **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO**
DEMANDADO: **HEREDEROS INDETERMINADOS DE HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ**
RADICADO: **110014003014 – 2017 – 01017 – 00**

CONTESTACIÓN DE DEMANDA

ANDRÉS FELIPE CABALLERO CHAVES, abogado en ejercicio, mayor de edad, y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.358.243 de Bogotá D.C. y portador de la tarjeta profesional No. 205.218 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de curador *ad litem* de la señora **HEREDEROS INDETERMINADOS DE HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ**, encontrándome dentro de la oportunidad procesal pertinente, procedo a **CONTESTAR DEMANDA**, en los siguientes términos:

1. I. EN CUANTO A LOS HECHOS

PRIMERO: Este hecho se integra de varias afirmaciones, las cuales contesto de la siguiente manera:

NO ES CIERTO que la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO** ejerce posesión en el inmueble identificado en la demanda y que en adelante se identificará en el presente escrito por el folio de matrícula inmobiliaria¹ 50S – 40483354; se resalta como la demanda reconoce la propiedad ejercida por la señora **HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ** al manifestar que celebró contrato de promesa de compraventa.

NO ME CONSTA que la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO** ha ejercido tenencia del inmueble desde hace más de 10 años ni la fecha en la cual inició a ejercer tenencia.

NO ME CONSTA que la señora **HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ** haya otorgado autorización alguna a la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO** para ingresar al inmueble, no obstante, esa afirmación destaca la calidad de tenedora que tiene la demandante en el inmueble objeto del presente asunto.

NO ME CONSTA la celebración de contrato de promesa de compraventa, no obstante, se reitera, que al celebrar el contrato aludido objeto de confesión judicial en la demanda, es claro que la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO** no ejerce posesión alguna, tan sólo se trata de una tenedora del inmueble al reconocer dominio ajeno.

SEGUNDO: Este hecho se integra de varias afirmaciones, las cuales contesto de la siguiente manera:

NO ME CONSTA que la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO** haya pagado la totalidad del precio, con la demanda, no se acompaña documento alguno que acredite esa afirmación.

NO ME CONSTAN los motivos que impidieron la celebración del contrato de compraventa.

TERCERO: Este hecho se integra de varias afirmaciones, las cuales contesto de la siguiente manera:

NO ME CONSTA que la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO** ha ejercido actos positivos de dominio desde el tres de abril de 1991, por el contrario, en la actualidad persiste su reconocimiento de dominio ajeno.

NO ME CONSTAN las presuntas mejoras realizadas en el inmueble ni la destinación que le ha dado.

CUARTO: NO ES CIERTO, la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO** en el hecho primero reconoce como propietaria en virtud del contrato de promesa de compraventa a la señora **HERCILIA RODRÍGUEZ DE**

¹ En Adelante FMI.

RODRÍGUEZ.

QUINTO: Este hecho se integra de varias afirmaciones, las cuales contesto de la siguiente manera:

NO ES CIERTO que la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO** ejerce posesión respecto del inmueble objeto de las pretensiones.

ES CIERTO que la propietaria del inmueble es la señora **HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ.**

NO ME CONSTA el fallecimiento de la señora **HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ.**

SEXTO: NO ME CONSTA la división material y jurídica del inmueble identificado con FMI 50S – 40483354, ni los actos jurídicos que conllevaron a la división material del inmueble.

SÉPTIMO: ES CIERTO.

OCTAVO: NO ME CONSTA que la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO** ha realizado el pago de impuestos, valorizaciones, servicios públicos domiciliarios e instalación de estos en el inmueble. Se resalta como la prueba allegada con la demanda en momento alguno acredita las erogaciones por parte de la demandante, tan sólo que los servicios e impuestos se han pagado en los periodos indicados.

NOVENO: NO ES CIERTO, es claro que al reconocer la celebración de contrato de promesa de compraventa con la señora **HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ** reconoce el dominio de esta última.

DÉCIMO: NO SE UN HECHO, se trata de un argumento por el cual no se presenta la demanda en contra de uno de los propietarios del inmueble.

DÉCIMO PRIMERO: NO ME CONSTA.

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Respecto de las pretensiones consignadas en el petitum de la demanda, me opongo a todas y cada una de ellas, por cuanto como se demostrará en el proceso, la demandante no ha ejercido posesión regular o irregular en la porción del inmueble identificado con FMI 50S – 40483354. Carecen, por tanto, de sustento fáctico y jurídico las pretensiones que la parte actora incoa en contra de la señora **HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ Y SUS HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.**

III. EXCEPCIONES

1. AUSENCIA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN.

La H. Corte Suprema de Justicia de la interpretación de los artículos 2518 del Código Civil y siguientes ha considerado que para la prosperidad de las pretensiones en los procesos de pertenencia, se deberán acreditar por el demandante, los siguientes requisitos:

“La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada que para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapición (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante.”²

Así las cosas, la actora deberá demostrar el cumplimiento de los cuatro requisitos para la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

No obstante, en el caso que nos ocupa, se observa que la actora no ha ejercido posesión material en el inmueble reconociendo dominio ajeno en cabeza de la señora **HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ.**

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Sentencia SC8751-2017 del 20 de junio de 2017. Rad. 11001-31-03-025-2002-01092-01.

La actora en la exposición de los hechos afirma ejercer la posesión del inmueble desde el tres de abril de 1991 en virtud de celebración del contrato de promesa de compraventa celebrado con la señora **HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ**.

Debido a que la demandante fundamenta su posesión en la celebración del contrato de promesa de compraventa, se debe analizar si ese negocio jurídico conlleva posesión del inmueble o si por el contrario, se deberá considerar que la demandante tan sólo ha ejercido tenencia del inmueble.

Debe recordarse como la posesión implica “*un poder que se tiene sobre una cosa, conforme a una relación de hecho, ...*”³. Igualmente, el Código Civil en el inciso primero del artículo 762, define la posesión como “*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*”

A partir de los elementos de la institución jurídica de la posesión, la doctrina ha desarrollado sus dos elementos clásicos como lo son, el corpus y el animus, en donde el primero “*es el poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa. Son los actos materiales de tenencia, uso y goce sobre la cosa, ...*”⁴ y el animus “*es el elemento psicológico o intelectual de la posesión. Consiste en la intención de obrar como señor y dueño [animus domini] sin reconocer dominio ajeno.*”⁵

Por otro lado, la tenencia se encuentra definida en el artículo 775 del Código Civil como “*la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño.*” Reconociendo en el inciso segundo que, “*lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.*”

Por tanto, el *anumis tenendi* o mera tenencia es aquella “*...implica una conducta distinta, y es la de del tenedor de un objeto que reconoce la existencia de un dueño distinto de él.*”⁶

Ahora, se debe recordar que el alcance del contrato de promesa no es otro que el preparativo de un negocio jurídico final, que tan sólo genera obligación de hacer, criterio que ha expuesto la Corte Suprema de Justicia al considerar:

*“(...) según las diferentes especies de obligaciones, la promesa genera obligaciones de hacer; en cambio el contrato de compraventa produce obligaciones de dar. Ha dicho la Corte que “es la promesa de compraventa nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición el efecto estipulados. Esto es que, como lo señala la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer.”*⁷

De manera que, el contrato de promesa de compraventa en momento alguno transfiere el derecho de dominio al promitente comprador, pues no es un contrato real que implique una obligación de dar, sino simplemente celebrar el contrato prometido, es decir, una obligación de hacer en la que el promitente vendedor no transfiere su derecho de dominio.

Debido a lo anterior, se debe determinar si la cosa, al ser entregada antes de la celebración del contrato prometido permite calificar al promitente comprador como poseedor o tenedor, advirtiendo desde este punto, que tal premisa en principio es falsa, salvo que las partes **expresamente** así lo pacten en el contrato de promesa; criterio expuesto una vez más, por la Corte Suprema de Justicia al considerar:

*“En este orden de ideas, cuando los promitentes contratantes con anticipación a realizar la obligación de celebrar el contrato prometido, en forma clara e inequívoca acuerdan expressis verbis la entrega adelantada de la posesión de la rex prometida en venta, se entiende adjudicada y recibida a título de posesión; en los demás eventos, cuando el pacto se halla desprovisto de esa estipulación, lo que se otorga es la mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del negocio definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye ánimo de señorío.”*⁸

Posición reiterada al considerar:

³ Bárbara Liliana Talero Ortiz, *PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA*, Editorial Ibáñez, 2008, Pág. 59.

⁴ Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, *BIENES*. Editorial Temis S.A., Décimo Tercera Edición. 2014, Pág. 151.

⁵ Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, Ob. Cit., Pág. 151.

⁶ Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, Ob. Cit., Pág. 149.

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Alberto Ospina Botero. Sentencia del 22 de marzo de 1979.

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Sentencia del 12 de diciembre de 2014. Rad. 2010 – 00166-01.

“Desde luego, si la posesión material, en palabras de la Corte, “(...) puede ser obtenida en virtud de un contrato de promesa (...), no puede negarse la eficacia de la obligación que es consustancial a ese negocio jurídico, so capa de que ello comportaría para el poseedor interrumpir la prescripción, pues tal reflexión implicaría negar el contrato que le sirvió de manantial al fenómeno posesorio”⁹. Esto, por supuesto, es cierto en todas las hipótesis donde en forma clara, expresa e inequívoca, se haya entregado ese ánimo de señorío.”¹⁰

Por tanto, si en el contrato de promesa de compraventa se acuerda de manera expresa que se hace entrega de la posesión del inmueble se podrá entender que este negocio jurídico genera esta atribución, de lo contrario, se entenderá que se entrega la mera tenencia de la cosa al no recibir el inmueble con el ánimo de señor y dueño y reconociendo al promitente vendedor como propietario de este.

Debido a lo anterior, se debe recordar como los artículos 777 y 2520 del Código Civil de manera clara disponen que el mero transcurso del tiempo, en momento alguno muda la mera tenencia en posesión; por tanto, al reconocimiento del dominio en un tercero como consecuencia de la celebración del contrato de promesa de compraventa, es claro que la actora no podrá pasar de ser calificada como una mera tenedora a ser poseedora.

En consecuencia, la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO** al celebrar el contrato de promesa de compraventa con la señora **HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ** reconoce el dominio ajeno en cabeza de esta última ejerciendo únicamente tenencia del inmueble desde el tres de abril de 1991.

2. GENÉRICA.

Solicito al Señor Juez se reconozca de manera oficiosa cualquier hecho exceptivo que resulte probado dentro del proceso y que enerve las pretensiones de la parte actora.

VI. PETICIÓN

Se reconozca la prosperidad de las excepciones propuestas y se denieguen las suplicas de la demanda; en consecuencia, se condene en costas, agencias en derecho y demás gastos procesales al demandante.

VII. PRUEBAS

Solicito se tenga como pruebas a favor de la parte demandada el interrogatorio de parte de la señora **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO**.

VIII. NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Carrera Séptima No. 12 – 25 Oficina 406 de la ciudad de Bogotá D.C., o en la Secretaría de su Despacho; dirección electrónica: a.caballero@caballerochaves.com

Señor Juez,

Andrés Felipe
Caballero Chaves
ANDRÉS FELIPE CABALLERO CHAVES
C.C. No. 1.032.358.243 de Bogotá
T.P. No. 205.2118 del C.S. de la J.

Firmado digitalmente por
Andrés Felipe Caballero
Chaves
Fecha: 2021.05.17 14:29:22
-05'00'

⁹ CSJ. Civil. Sentencia 209 de 13 de noviembre de 2001, expediente 6265.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. Sentencia del 26 de julio de 2016. Rad. 2011-00324-01.

← Responder a todos ✕ 🗑 Eliminar ⓧ No deseado Bloquear ⋮

Verbal de pertenencia 2017-01017

AC

Andrés Caballero <a.caballero@caballerochaves.com>

Mar 18/05/2021 12:35 PM

Para: Juzgado 14 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

CC: gerencia@gruposigmajudicial.com; sustanciacion@gruposigmajudicial.com

Contestación demanda Hecel...

288 KB



Señores

OSCAR LEONARDO ROMERO BAREÑO
JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

REFERENCIA: **VERBAL DE PERTENENCIA**
DEMANDANTE: **NUVIA BEATRIZ SARMIENTO MONTAÑO**
DEMANDADO: **HEREDEROS INDETERMINADOS DE HERCILIA RODRÍGUEZ DE**
 RODRÍGUEZ
RADICADO: **110014003014 – 2017 – 01017 – 00**

ANDRÉS FELIPE CABALLERO CHAVES, abogado en ejercicio, mayor de edad, y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.358.243 de Bogotá D.C. y portador de la tarjeta profesional No. 205.218 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de curador *ad litem* de la señora **HEREDEROS INDETERMINADOS DE HERCILIA RODRÍGUEZ DE RODRÍGUEZ**, encontrándome dentro de la oportunidad procesal pertinente, procedo a **CONTESTAR DEMANDA**.

Cordialmente,

Andrés Felipe Caballero Chaves

a.caballero@caballerochaves.com

www.caballerochaves.com

Celular: 3153374881

Teléfono: +57 1 7024204

Carrera 7 No. 12 – 25 Oficina 406