

29-05-2018



Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D. C.

PROCESO:

ORDINARIO

DEMANDANTE:

BLANCA RUTH SANTAMARIA DE
HERRERA

DEMANDADO:

JAQUELINE TOVAR CAVIEDES

CUADERNO: 1

NUMERO:

TOMO: IX

FOLIO:

RADICACIÓN: 06 DE JUNIO DEL 2018

2018-0536-00

JOSÉ ADARVE RIOS
Municipal de Bogotá

71454 29-JAN-'20 16:23

000536 REIVINDICATORIO
BLANCA RUTH SANTAMARIA DE HERRERA
JAQUELINE TOVAR CAVIEDES y OTROS

CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

CELA AMPARO SILVA NIÑO, abogada en ejercicio, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía No. 1032.385.282 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 231.236 del C.S. de la J., estando dentro del término concedido, en mi calidad de apoderada judicial del demandado **JUAN CARLOS ORTIZ CASTAÑEDA**, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Neiva, identificado con C.C. No.80.060.811 de Bogotá, de conformidad con el poder a mi conferido y que adjunto a la presente, presento contestación de la demanda, así:

LOS HECHOS

HECHOS ADMITIDOS POR SER CIERTOS:

1, 2, 3 Y 12; por lo tanto quedan relevados de debate probatorio, ya que se encuentran debidamente acreditados.

LOS DEMÁS HECHOS LOS CONTESTO ASÍ:

CUARTO: NO LE CONSTA a mi mandante si la demandante no ha enajenado y si no ha prometido en venta el inmueble relacionado; ya que no obra prueba que acredite su hecho dentro del proceso.

QUINTO: ES CIERTO, que la posesión material del inmueble no la tiene la señora Blanca Ruth Santamaría de Herrera; ya que el poseedor del inmueble es Juan Carlos Ortiz Castañeda, y la señora Jaqueline Tovar Caviedes, es una mera tenedora; reconociendo el dominio ajeno en cabeza de mi mandante

SEXTO: NO ES CIERTO, la señora Jaqueline Tovar Caviedes; no ingreso de forma ilícita al inmueble, y las actuaciones adelantadas ante el juzgado 56 Penal del Circuito de Bogotá, en las cuales no tuvo participación el señor Juan Carlos Ortiz Castañeda, no fueron para investigar hechos respecto de la posesión, sino para una presunta falsedad en la escritura pública. Es de advertir que no se conoce ninguna denuncia en contra de mi mandante por perturbación a la posesión.

SÉPTIMO: NO LE CONSTA a mi mandante ya que nunca fue, ni ha

...LE CONSTA a mi mandante, ya que nunca hizo parte diligencia, no se determina quien adiciono el auto. Por lo tanto, me opongo a lo que resulte probado.

NO ES CIERTO: La posesión, en forma quieta, pública y pacífica del inmueble fue entregada a mi mandante, por parte del señor RAMIRO URQUIJO CASTILLO, quien fuera el vendedor del inmueble, como consta en la escritura pública 1638 del 18 de junio de 2010, otorgada en la notaría séptima de Bogotá.

NO ES CIERTO, la señora Jaqueline Tovar Caviedes, no es poseedora, ni ha ingresado en forma ilícita al inmueble, tampoco ha reputado dueña.

DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, la señora Jaqueline Tovar Caviedes, no es la poseedora del inmueble, ni tampoco se encuentra allí de mala fe como lo desde el 18 de junio de 2010 ha sido el señor JUAN CARLOS ORTIZ CASTAÑEDA.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de ellas por ser injustificadas y en consecuencia de lo anterior propongo en nombre de mi representado las excepciones de mérito, las cuales sustento a continuación:

BUENA FE Y JUSTO TÍTULO EN LA POSESIÓN

Dispone el artículo 83 de la Constitución:

"Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquéllos adelanten ante éstas".

La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.

13

principio se incluyó para proteger al particular de los abusos que las autoridades públicas, y los que ejercen funciones públicas, ponen frente a él, que presumiera su mala fe, y no su buena fe. En la de motivos de la norma originalmente propuesta, se

buena fe, como principio general que es, no requiere segregación normativa, pero se hace aquí explícita su presunción respecto de los particulares en razón de la situación de inferioridad en que ellos se encuentran frente a las autoridades públicas y como mandato para éstas en el sentido de mirar al administrado primeramente como el destinatario de una actividad de servicio. Este mandato, que por evidente parecería innecesario, estaría orientado a combatir ese mundo absurdo de la burocracia, en el cual se invierten los principios y en el cual, para poner un ejemplo, no basta con la presencia física del interesado para recibir una pensión, sino que es necesario un certificado de autoridad que acredite su supervivencia, el cual, en ocasiones, tiene mayor valor que la presentación personal". (Gaceta Constitucional No. 19. Ponentes: Dr. Álvaro Gómez Hurtado y Juan Carlos Esguerra Potocarrero. Pág 3)

En concordancia con lo anterior, el artículo 768 del Código Civil indica:

La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.

Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe.

Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.

Es decir, la buena fe se basa, en este caso, en el convencimiento de que, en la celebración del acto o contrato, la ley no se violó. Pues se viola la ley cuando se comete fraude, o cuando existen vicios en el contrato, ya afecten éstos el consentimiento de uno de los contratantes, o las formas propias del negocio jurídico.

Por el contrario, el "justo error en materia de hecho", que no se opone a la buena fe, es el error excusable.

En el primer caso de posesión, la ley establece el principio

114

por razones de seguridad jurídica y en virtud del
inactividad inherente a la norma jurídica, la
del error de derecho.

no sea posible alegar error de derecho, no cabe invertir
las consecuencias jurídicas que se derivan de esa
recurriendo a los principios de la buena fe.

parte, conviene dejar en claro lo siguiente:

La general es la presunción de la buena fe, según el artículo
del Código Civil: "La buena fe se presume, excepto en los
en que la ley establece la presunción contraria.

"En todos los otros casos, la mala fe deberá probarse".

La buena fe, como baluarte del sistema normativo, es principio y
derecho, teniendo como finalidad integrar el ordenamiento y regular
*"las relaciones entre los particulares, y de éstos con el Estado"*¹.

En la institución se distinguen dos categorías, a saber: simple y
cualificada. La primera, entendida como la conciencia de obrar con
lealtad, rectitud y honestidad, se exige y presume normalmente en
todas las conductas desplegadas por las personas naturales y
jurídicas (públicas o privadas), según lo dicta el artículo 83 de la
Constitución Política².

La segunda, corresponde a la máxima "*error communis facit jus*"³,
conforme la cual, si alguien en la adquisición de un derecho comete
una equivocación, y creyendo adquirirlo, éste realmente no existe por
ser aparente, "*por lo que normalmente, tal [prerrogativa] no resultaría
adquirido, pero, si el [yerro] es de tal naturaleza, que cualquier persona
prudente o diligente también lo hubiera cometido, nos encontramos ante
la llamada buena fe cualificada o exenta de toda culpa, que permite que
la apariencia se vuelva realidad y el derecho se adquiera*"⁴.

Reiteramos que en materia posesoria, rige la presunción de "*buena fe
simple*" conforme lo establece el artículo 768 del Código Civil,
definiéndola como "*la conciencia de haberse adquirido el dominio de
la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio.*
Así, **en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la
persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la
facultad de enajenarla** y de no haber habido fraude ni otro vicio en
el acto o contrato" (Negritas son mías).

¹ Corte Constitucional, sentencia C-071 de 2004.

² "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados
de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas".

³ El error común hace derecho.

⁴ CSJ. Civil. Sentencia de 23 de junio de 1958, citada entre muchas otras, en el fallo de 27 de
febrero de 2012, rad. 1100131030020031402701. También ha sido invocada por la Corte
Constitucional en sus decisiones de control abstracto de las normas con fuerza de ley, como C-1007
de 2002, C-071 de 2004, C-740 de 2003, y recientemente C-330 de 2016.

...el poseedor de buena fe es quien detenta el bien como creyendo recibirlo de su dueño en virtud de un justo título "que ignora"⁵, vale decir, se trata de una convicción que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre ese modo, "la buena fe no es solamente la ignorancia de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es

...en, bajo la égida de los artículos 765⁷ y 766⁸ del Código Civil, entendido por justo título "todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería suficiente para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se tiene en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no abraza la adquisición del dominio"⁹, esto es, aquélla que actúa como causa y que obligaría a traditar, vale decir, a materializar el modo.

En otras palabras, es justo título aquél que daría lugar a la adquisición del derecho real prescriptible de no mediar el vicio o el defecto por el cual la usucapión está llamada a remediar.

Finalmente, conviene citar lo fijado por nuestra Corte Suprema de Justicia, así:

"(...) La buena fe (...) es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. [De esa manera], el precepto [art. 778 C.C.] (...) concluye que 'en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de

⁵ CLARO SOLAR, Luis. *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, t. VI, páginas. 490 a 492.

⁶ *Ídem*.

⁷ "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.

⁸ "No es justo título:

"1°. El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende.

"2°. El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo.

"3°. El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido (...)"

40.) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.

⁹ Sentencia *ibidem*; en igual sentido, G.J. T. CXLII, pág. 68, sentencia de 29 de febrero de 1972; fallo de 4 febrero de 2013, rad. 2008-00471-01. Por supuesto, con relación al título, caben distinciones; en algunos coinciden el título y la tradición en el derecho real, como ocurre en el mutuo, o el constitutivo de la prenda civil; otros, en el caso de la compraventa, la donación o la permuta son la fuente de la obligación de dar para materializar la tradición; otros no son traslativos, como el arrendamiento y el comodato, pues no buscan transferir el dominio, resultan la causa de la obligación de hacer; al mismo tiempo que la promesa de contrato no genera la obligación de dar, sino la prestación de hacer: celebrar el contrato futuro. En consecuencia, el título no siempre es traslativo del derecho del dominio porque en verdad lo traslada la tradición. El título en realidad obliga a dar o hacer, o no hacer, según el caso.

la facultad de enajenarla y de no haber habido otro vicio en el acto o contrato'. Entonces, para que un adquirente a non domino sea de buena fe, **es necesario que creído que su autor era propietario, pues no podría ser de él un derecho de que no fuese titular. De donde es inevitable concluir que el conocimiento por el poseedor, de los vicios del título de su autor, es excluyente de la buena fe, porque infirma esta creencia**, anotando también que la Corte tiene explicado que 'por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, **con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio.** Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa (...)'¹⁰ (se resalta).

En el presente caso, debemos señalar que el señor JUAN CARLOS ORTIZ CASTAÑEDA adquirió de Buena Fe, a título de compraventa, de manos del señor RAMIRO URQUIJO CASTILLO el dominio y posesión del inmueble apartamento número 201 que hace parte del Edificio Bosques de Granada - P.H. de la ciudad de Bogotá D.C. ubicado antes en la carrera 113 B número 74-21 hoy carrera 113 B número 76-21, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1369158, tal como consta escritura pública 1638, otorgada el día 18 de junio de 2010 otorgada en la Notaria 7 de Bogotá.

Y el mismo día le fue entregada la posesión material de la cosa, por parte del tradente al adquirente.

El certificado de libertad y tradición del inmueble, expedido por la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, daba cuenta, que para la época de la venta, el señor RAMIRO URQUIJO CASTILLO, a su vez había adquirido a título de compraventa de manos de la señora Blanca Ruth Santamaria de Herrera, el dominio y posesión sobre el mismo inmueble, mediante escritura pública 710 de fecha 28-04-2010 otorgada en la Notaria 67 de Bogotá, debidamente inscrita en la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá al folio de matrícula inmobiliaria 50C-1369158.

¹⁰ CSJ. Civil. sentencia de 26 de junio de 1964, G.J., t. CVII, p. 372, reiterada el 16 de abril de 2008, rad. 4128931030022000-00050-01 y el 7 de julio de 2011, rad. 73268-3103-002-2000-00121-01.

112

El 18 de junio de 2010, el señor JUAN CARLOS ORTIZ ha poseído el bien de su propiedad, de manera pública y pacífica; ejerciendo sobre el mismo, actos de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, sobre él, durante el tiempo de posesión, el cultivo y mejoras, ha pagado impuestos, lo ha defendido de perturbaciones, lo ha usufructuado hasta la actualidad, sin ser dominio ajeno con relación al mismo.

La escritura pública 1638, otorgada el día 18 de junio de 2010 y registrada en la Notaria 7 de Bogotá, al día de hoy sigue vigente, ya que no se ha demostrado que sea espuria, es un documento auténtico, expedido por un funcionario público, nótese que el registrador de instrumentos públicos lo reconoció como tal y así lo hizo constar en la anotación N° 9 del folio de matrícula inmobiliaria SOC-1369158.

El señor JUAN CARLOS ORTIZ CASTAÑEDA no fue enterado por ningún medio, sobre las actuaciones adelantadas ante el juzgado 56 Penal del circuito de Bogotá, ya que no fue citado ni como víctima, y aún menos como responsable; solo hasta la notificación de esta demanda, se ha enterado de la situación jurídica del inmueble, situación que no muta su condición de poseedor del bien con justo título y buena fe.

En esa perspectiva, expuso la Corte Suprema de Justicia:

(...) Tratándose de la adquisición de inmuebles, la buena fe se funda en un elemento externo consistente en el registro inmobiliario, que es, conforme al art. 1° del decreto 1250 de 1970, 'un servicio del Estado' que se presta por funcionarios públicos, y que permite a toda persona que desea celebrar actos o contratos sobre bienes de tal naturaleza, indagar mediante la obtención de un certificado de tradición y libertad, cuál es la situación jurídica de un determinado bien raíz, cuáles sus titulares, sus limitaciones etc., y por ello, si una persona, confiada en la información reflejada en uno de tales documentos, obtiene, por vía de ilustración, de manos de su verdadero propietario el derecho de dominio, sin que aparezca que existe alguna limitación, gravamen o medida cautelar que pueda afectarlo, la ley protege la buena fe de ese tercero, así con posterioridad apareciere que sobre tal inmueble existía una específica restricción, acordada o decretada ex ante, pero no inscrita oportunamente (...)"¹¹ (subrayado propio).

EXCEPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DEL DOMINIO

El señor JUAN CARLOS ORTIZ CASTAÑEDA ha ejercido la posesión, sobre el inmueble objeto del proceso, desde que la adquirió por medio de escritura otorgada en la Notaria 7 de Bogotá el 18 de junio de 1980 a la fecha, es decir por más de nueve (9) años, como lo consta en el certificado de libertad y tradición.

La posesión ha sido en forma quieta, pública y pacífica, como les consta a las personas que rendirán testimonio ante su despacho; así como dicha posesión la ha ostentado con justo título y buena fe.

Desde la fecha de adquisición del mismo, el inmueble no soportaba ninguna medida cautelar o limitación al derecho de dominio, que constara en el certificado de libertad y tradición.

El señor JUAN CARLOS ORTIZ CASTAÑEDA ha realizado mejoras y mantenimiento al inmueble, también ha defendido el predio contra perturbaciones de terceros y ejerce sobre él actos de señorío como es la explotación económica que hace de la propiedad, porque lo ha arrendado, ha pagado los servicios públicos domiciliarios, así como los impuestos.

Por lo anteriormente expuesto la excepción debe prosperar por encontrarse acreditado y debidamente probado.

EXCEPCION GENERICA

Como quiera que nuestra norma procesal señala que cuando el Juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia (art.281 C.G.P.), solicito a su despacho que luego de concluido el debate probatorio se sirva dictar sentencia desestimatoria de las pretensiones, reconociendo oficiosamente cualquier hecho que constituya excepción a favor de mi mandante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho las normas del Código Civil citadas y demás normas concordantes.

PRUEBAS

Solicito a su despacho tener y decretar como pruebas a favor de mi poderdante las que se enuncian a continuación, se pretende con ellas demostrar todos los hechos y argumentos antes mencionados.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito a su despacho decretar el interrogatorio de parte a la demandante, a fin de que audiencia que su despacho se sirva

119

...da las preguntas que formularé en sobre cerrado o
con esta prueba acreditar los hechos materia de

TESTIMONIOS

Solicito a su despacho recepcionar el testimonio del señor **JHON MOLINA**, persona mayor de edad, identificado con C.C. No. 700.412 y domiciliado en la ciudad de Bogotá en la Carrera 6 No. 12-85, quien conoce los detalles de la negociación por la cual el señor Juan Carlos Ortiz Castañeda adquirió el inmueble, y de la posesión que detenta el señor Juan Carlos Ortiz Castañeda.

Solicito a su despacho recepcionar el testimonio de la señora **YESENIA ORTIZ CASTAÑEDA**, persona mayor de edad, identificada con C.C. No. 52.901.174 de Bogotá y domiciliada en la Calle 1 C 38 A 43 Barrio Carabelas ciudad de Bogotá, quien conoce los detalles de la negociación por la cual el señor Juan Carlos Ortiz Castañeda adquirió el inmueble, y de la posesión que detenta el señor Juan Carlos Ortiz Castañeda.

DOCUMENTALES

- ✓ Copia autentica de la escritura pública 1638 del 18 de junio de 2010 otorgada en la notaria 7 de Bogotá en 9 folios.
- ✓ Contrato original de arrendamiento suscrito por parte del señor Juan Carlos Ortiz Castañeda, en su calidad de arrendador y Yaqueline Tovar Caviedes en su calidad de arrendataria en 3 folios.
- ✓ Reporte de declaración de pagos de impuesto del inmueble objeto de la presente reivindicación.

ANEXOS

Los documentos aducidos como pruebas y poder a mi favor.

NOTIFICACIONES

Las recibiré en mi oficina de abogado en la Cra 52B No. 32-61 Sur Bogotá, y en el correo electrónico, abogadasilva11@gmail.com

Del señor Juez,

MARCELA AMPARO SILVA NIÑO
C.C. 1.032.385.282 de Bogotá
T.P. 231.236 DEL C.S.J.



Rama Judicial del Poder Público

CONSTANCIA SECRETARIAL

Para efectos de lo previsto en los artículos 110 y 170 del C.G.P. Se contestó de la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO** de fecha en esta feya **29 DE SEPTIEMBRE DE 2021** a las **9:00 A.M.** y queda a disposición de la parte contraria por el término de tres (3) días a partir del día de mañana.


MARCEL TRASMEX PULIDO MORALES
Secretaría



Rama Judicial del Poder Público

CONSTANCIA SECRETARIAL

Para efectos de lo previsto en los artículos 110 Y 370 del C.G.P. Se corre traslado de la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO**. Se fija en lista hoy **29 DE SEPTIEMBRE DE 2021** a las 8:00 A.M., y queda a disposición de la parte contraria por el término de tres (3) días a partir del día de mañana.-


MARIBEL FRANCY PULIDO MORALES
Secretaria