

## CONTESTACION DEMANDA

Zuleta & Asociados <zulabogados@gmail.com>

Lun 5/06/2023 1:47 PM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Atlántico - Barranquilla <ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
CC: aristalco.abogado@gmail.com <aristalco.abogado@gmail.com>; notificaciones@leonesabogados.com <notificaciones@leonesabogados.com>

 1 archivos adjuntos (24 MB)

6- Contestacion demanda - excepciones-.pdf;

Favor acusar recibo



Remitente notificado con  
[Mailtrack](#)

DOCTORA:  
MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA  
JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA  
E.S.D.

REFERENCIA:	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE:	JOHNNY RAFAEL BARBOSA OLASCOAGA
DEMANDADO:	FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTE “NATURALEZA SOCIAL”
LLAMADO EN GARANTIA:	LINA ISABEL GARRIDO OJEDA
RADICACIÓN:	08001315301620220017400

**ASUNTO: CONTESTACIÓN.**

**BALMES EDUARDO ZULETA VELEZ**, mayor de edad, con residencia y domicilio en la ciudad de Barranquilla, abogado inscrito en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, con correo electrónico [zulabogados@gmail.com](mailto:zulabogados@gmail.com), obrando en calidad de apoderado especial de la señora **LINA ISABEL GARRIDO OJEDA**, también mayor identificada con la cédula de ciudadanía 32682544, de acuerdo con el poder que adjunto y estando dentro de la oportunidad procesal para hacerlo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 369 del Código General del Proceso y teniendo en cuenta que notificación se surtió el 3 de mayo de 2023, conforme lo establecido por el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 y la trazabilidad del correo establecido en el artículo 5º ibídem, presento **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** impetrada por el señor **JOHNNY RAFAEL BARBOSA OLASCOAGA** contra **FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTE “NATURALEZA SOCIAL”** y a dar contestación **AL LLAMAMIENTO EN GARANTIA** formulado por éste último a mi procurada, anunciando desde ahora que me opongo tanto a las pretensiones de la demanda como del llamamiento en garantía, con base en los fundamentos fácticos y jurídicos que presento a continuación:

<p><b>CAPITULO I</b> <b>CONTESTACION DEL LLAMAMIENTO EN GARANTIA</b> <b>I- FRENTE A LOS HECHOS DEL LLAMAMIENTO EN GARANTIA</b></p>
--

En los siguientes términos me pronuncio en el mismo orden y numeración en que fueron formulados por el llamante, de la siguiente manera:

**Frente al hecho PRIMERO:** ES CIERTO según se desprende de la Escritura Pública de Compraventa No.3.108 inserta en la contestación de demanda presentada por el demandado en el proceso Verbal de Pertinencia.

**Frente al hecho SEGUNDO:** PARCIALMENTE CIERTO, pues si bien es cierto que el inmueble de la calle 90 No.42E-43 identificado en el folio de matrícula inmobiliaria con el No. 040-166762 fue adquirido por las empresas EVG SOLUCIONES INTEGRALES y

---

FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTAL NATURALEZA SOCIAL, por acto de compraventa efectuada entre mi representada la señora Lina Garrido Ojeda a través de apoderado, quien recibió facultades expresas para vender la propiedad y la posesión legítima y legalmente ostentaba por ella, no le consta que la primera de las empresas mencionadas contara hoy con el 100% de la propiedad por compra del 50% de la otra, es decir que la FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTAL NATURALEZA fuera dueña del cien por ciento (100%).

**Frente al hecho TERCERO:** ES CIERTO en virtud que materializada la compraventa con la protocolización de la Escritura Pública No.3.108 de 25 de octubre de 2016, mi poderdante a través de su apoderado en un acto totalmente legal y transparente entregó a los nuevos dueños, la posesión y el dominio del bien inmueble que hasta ese momento ejercía con actos propios de señorío y dueña.

**Frente al hecho CUARTO:** ES CIERTO y así consta en la escritura pública de compraventa realizado por mi procurada Lina Garrido Ojeda y los promitentes compradores del bien inmueble.

**Frente al hecho QUINTO:** ES CIERTO Habida cuenta que previo a la protocolización de la escritura de compraventa, tratándose de un negocio realizado con todas las formalidades de ley y asistiéndoles el derecho de realizar el estudio de título, se concluyó que además de no encontrar vicio alguno que posteriormente pudiera invalidar el negocio jurídico de la compraventa, la legítima propietaria y promitente vendedora era sin lugar a duda la Señora Lina Isabel Garrido Ojeda, quien en efecto tenía la posesión y el dominio otorgado por el instrumento público de la escritura No.3.108, efectivamente transfirió a los compradores.

**Frente al hecho SEXTO:** ES CIERTO comoquiera que mi mandante adquirió el inmueble de manera legítima, por consiguiente, su derecho de dominio y de posesión de ninguna manera podría encontrarse limitado ni perturbado, de allí que del estudio de título y tradición de la cosa no se halló ninguna anotación de donde inferirse vicio alguno, asistiéndole facultades plenas que le concede el derecho a la propiedad del bien inmueble para ejercitar el acto de la compraventa que por medio de apoderado realizó.

**Frente al hecho SEPTIMO:** NO LE CONSTA lo manifestado por el llamante sobre tales hechos acaecidos el 9 de diciembre de 2016, se trató de un hecho posterior a la venta y entrega material del inmueble, situación de la que además nunca fue informada.

**Frente al hecho OCTAVO:** NO LE CONSTA, pues como viene dicho, se trató de un hecho posventa del inmueble, por ende a mi representada a más de que se ha dicho, la negociación y materialización de la compraventa fue a través de su apoderado a quien le otorgó facultades especiales sin llegar a tener o ser puesta en conocimiento de hechos que pudieran atañerle. También vale destacar el estudio del título como bien lo afirman los compradores, que demostró la inexistencia de proceso judicial vigente o de hechos o vicios de los que, por su calidad de vendedora, posteriormente tuviera que salir a responder por ellos.

**Frente al hecho NOVENO:** NO LE CONSTA, a más de que nunca fue informada de esta eventualidad, pese a encontrarse revocado el poder a su apoderado desde el 29 de noviembre de 2016.

**Frente al hecho DECIMO:** NO LE CONSTA y tampoco tuvo conocimiento de evento generador anterior.

---

Frente al hecho **DECIMO PRIMERO**: NO LE CONSTA, sin embargo es su propiedad.

Frente al hecho **DECIMO SEGUNDO**: NO LE CONSTA, empero, son obligaciones propias de todo aquel que posea y tenga el dominio sobre un bien inmueble como propietario de él.

Frente al hecho **DECIMO TERCERO**: NO LE CONSTA en virtud que pese a ser un evento delicado mi prohijada en absoluto fue informada de esta situación, ninguna vez tuvo contacto con los compradores dentro de la diligencia mentada por ellos ni posterior al llamado lanzamiento, de que fueron objeto.

Frente al hecho **DECIMO CUARTO**: NO LE CONSTA y visto como lo manifiestan los propietarios legítimos del bien inmueble, existe de pleno una perturbación al derecho de dominio y de posesión que legítimamente adquirieron, de manera que el señor juzgador de manera inequívoca sabrá restablecerles.

Frente al hecho **DECIMO QUINTO**: PARCIALMENTE CIERTO toda vez que la señora Lina Garrido Ojeda representada por su apoderado Antonio Mena Murillo inició un proceso de entrega del tradente al adquirente en contra del señor Iván Chaverra antiguo vendedor que terminó con sentencia favorable, dado que por las vías de hecho el inmueble que adquirió en legal forma, fue ocupado por una persona nombrada JOHNNY RAFAEL BARBOSA OLASCOAGA, con lo que estando resuelta la situación que a ese momento afrontaba el bien inmueble, procedió a través de apoderado con la venta del mismo comoquiera que no fuera adquirido para vivienda de mi gestionada, de manera que por el poder conferido para venderlo, no se ocupó más de esta situación y como se dijo en acápite los compradores en ningún tiempo la contactaron directamente y tampoco lo hicieron por medio de su abogado, quien ha manifestado que el contacto que tuvo con los compradores fue siempre a través de un intermediario.

Frente al hecho **DECIMO SEXTO**: NO LE CONSTA a mi representada tal hecho en razón que no recibió requerimiento por parte de la FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTAL NATURALEZA SOCIAL, como tampoco fue informada de las acciones emprendidas por éste, en el ejercicio de su derecho a la defensa, según lo manifiesta.

Frente al hecho **DECIMO SEPTIMO**: ES CIERTO y se evidencia en el expediente de entrega del tradente al adquirente lo dicho por el llamante, pues el incidente de oposición presentado por Johnny Barbosa fue resuelto en segunda instancia con una exigua prueba, es decir, un testimonio tachado de sospechoso rendido por la esposa o exesposa del señor BARBOSA OLASCOAGA, quien además dijo tener un hijo suyo, lo que conlleva a reafirmar lo dicho por el llamante, teniendo en cuenta lo manifestado por el Consejo de Estado de que *en el ordenamiento jurídico colombiano son sospechosas para declarar las personas que en concepto del juez se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés con relación a las partes o a sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.*

En el mismo orden en cuanto a la valoración de esta prueba dijo *que, además, no pueden despacharse de plano, sino que deben valorarse de manera más rigurosa, de cara a las demás pruebas obrantes en el expediente y a las circunstancias de cada caso, todo ello basado en la sana crítica.* No obstante, tales preceptos fueron ignorados por el fallador de segunda instancia, que entre otras cosas plasmó en su proveído *“existencia de orfandad probatoria”*, concepto que entraña inexistencia probatoria y confirma la tesis de que este auto francamente fue dictado también de

---

espaldas a lo dispuesto por el artículo 176 del Código General del Proceso, por cuanto que sobre el particular establece “**Artículo 176. *Apreciación de las pruebas.*** *Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos, de donde es posible colegir la imposibilidad del estudio conjunto de la prueba por la orfandad probatoria que se menciona en la misma providencia.*

**Frente al hecho DECIMO OCTAVO:** ES CIERTO en razón que, debido a la **orfandad probatoria**, resultaba imposible demostrar la posesión que alegaba tener el opositor.

**Frente al hecho DECIMO NOVENO:** ES CIERTO que el señor Johnny Barbosa Olascoaga nunca ha sido poseedor, así se encuentra demostrado y probado con el contrato de promesa de compraventa suscrito por Rafael Ayala Barbosa y el señor Iván Chaverra que actuó en ese evento por medio de apoderado en el año de 1998.

**Frente al hecho VIGECIMO:** NO LE CONSTA a mi apadrinada, ella en ningún momento fue informada de la acción mencionada por el llamante.

**Frente al hecho VIGECIMO PRIMERO:** No es un hecho, es una apreciación subjetiva hecha por el llamante que no le consta a mi arrogada.

**Frente al hecho VIGECIMO SEGUNDO.** PARCIALMENTE CIERTO porque a instancia del negocio de Compraventa ajustado a derecho realizado entre el llamante y la llamada señora Lina Garrido, no queda duda de la buena fe con la que actuaron las partes.

**Frente al hecho VIGESIMO TERCERO:** NO LE CONSTA por virtud de que los compradores en ningún momento se comunicaron con ella para plantearle o informarle de ésta u otras situaciones que al instante vivían o padecieron.

**Frente al hecho VIGESIMO CUARTO:** NO ES UN HECHO, ES UNA CONSIDERACIÓN JURÍDICA. Para que surja la obligación indemnizatoria a cargo de la vendedora o vendedores debe declararse.

## II. FRENTE A LAS PRETENSIONES DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Frente a la pretensión del llamamiento en garantía si bien se atiende por estar contemplado en el estamento legal, ME OPONGO, a la solicitud indemnizatoria teniendo en cuenta (i) el conocimiento que de mucho tiempo atrás tenía el llamante de la situación que afrontaba el bien inmueble dado en venta (véase el hecho séptimo de la solicitud de llamamiento que indica que desde el 9 diciembre de 2016 tuvieron el primer percance), (ii) tales hechos nunca fueron puestos en conocimiento de la llamada en garantía, (iii) el llamamiento se torna improcedente en virtud que los compradores guardaron silencio y en cambio actuaron en todo momento por su cuenta y riesgo, ignorando al vendedor, quien debió ser llamado a responder a partir del momento mismo que se presentó el primero de los hechos, no obstante fueron sucesivos según su dicho, lo que da cuenta que renunciaron a ese derecho de exigir el saneamiento o la resolución de la compraventa.

### III. EXCEPCIONES DE MERITO FRENTE AL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

#### 3.1. IMPROCEDENCIA DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA POR CAUSA QUE LA EVICCIÓN ES POSTERIOR A LA VENTA / EL VENDEDOR LO DESCONOCIA

Si bien lo establecido en el artículo 64 del Código General del Proceso permite exigir de otro la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir como resultado de una sentencia, no debe perderse de vista que estando enterado éste tres meses después de la compra, es decir desde el 9 de diciembre de 2016 del vicio de que adolecía el bien inmueble adquirido, actuó y continuó haciéndolo por cuenta y riesgo propio y a espaldas de la vendedora, hasta el punto de iniciar acciones legales y constitucionales en virtud de la perturbación de que fuera objeto, como bien lo afirma, llegando incluso a ser vencido, aun conociendo la existencia del proveído de segunda instancia que erróneamente reconocía una posesión que no existió, lo que implica decir que el vicio deviene posterior a la compra, de modo que para que se dé el saneamiento por evicción es necesario que la causa de esta sea ANTERIOR A LA VENTA, contrario a lo visto en el sub lite que sólo se conoció a partir del 9 de diciembre de 2016 y más adelante con el mentado proveído. Además de lo anterior, no se ha dictado sentencia aún con la que se despoje del bien al llamante, como lo dispone el artículo 1894 del Código Civil:

*Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial.*

Así las cosas, comedidamente pido a la señora Juez declarar la improcedencia del llamado en garantía.

#### 3.2. LA ACCION REDHIBITORIA POR EVICCIÓN SE ENCUENTRA PRESCRITA

Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 1913 del Código Civil donde se establece que la acción de saneamiento por evicción es de cuatro (4) años, en tratándose de vicio redhibitorio de la compraventa de inmueble, la regulación especial por remisión análoga tiene asiento legal en las disposiciones de los artículos 934 y 938 del Código de comercio en los cuales dispone un término de seis (6) meses para las cosas muebles y de un (1) año para los bienes inmuebles dados a conocer posterior a su entrega.

De ahí que siendo ésta una norma especial no pueda acudir a las pautas normativas generales, sin embargo, esta distinción legal como norma general también se encuentra en el artículo 1913 del Código Civil, de suerte que de todo lo visto se descende en un importante principio, el “*lex specialis derogat legi generali*” es decir que LEY ESPECIAL PRIMA SOBRE LEY GENERAL, por ende, necesariamente ha de colegirse que dada la aplicación de este principio, si bien el Estatuto Civil en su artículo 1913 establece un tiempo

para la Prescripción de la acción por evicción de cuatro años, la Ley llamada a aplicarse es el Estatuto Mercantil.

Debe entonces llamar la atención, en relación que el vicio oculto por evicción se conoció tres (3) meses posteriores a la entrega real y material del inmueble, además fue más notorio con el desafortunado proveído de segunda instancia relacionado con el proceso de entrega del tradente al adquirente emitido el 17 de noviembre de 2016, permitiendo concluir que por el tiempo transcurrido operó la PRESCRIPCIÓN DE TAL ACCIÓN REDHIBITORIA.

Se adjunta escrito de mi defendida revocando las facultades otorgadas por mediante poder a Antonio Mena Murillo.

SOLICITO POR CONSIGUIENTE, DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA POR EVICCIÓN.

64

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE P.R.  
JURISDICCION DE BARRANQUILLA  
NOV 29 16  
HO. 357

Señora  
MAGISTRADA PONENTE  
Dra. VIVIAN VICTORIA SALTARIN JIMÉNEZ  
TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA CIVIL FAMILIA  
E.S.D.

REF: EXPEDIENTE No. 39.563 RESTITUCIÓN DEL TRADENTE AL  
ADQUIRENTE DE LINA ISABEL GARRIDO OJEDA CONTRA LESLIE  
VIVIAN E IVAN ANDRÉS CHAVERRA FERNÁNDEZ

ASUNTO: REVOCATORIA DEL PODER AL ABOGADO ANTONIO MARÍA MENA  
MURILLO

LINA ISABEL GARRIDO OJEDA, mujer, mayor de edad,  
identificada con la C.C. No. 32.682.544 expedida en Barranquilla,  
conocida de autos al interior de las referenciadas actuaciones, y con  
domicilio laboral en la Calle 34 No. 43-15 de esta ciudad, atentamente  
me dirijo a usted para expresarle a continuación lo siguiente:

1. Que a través del presente escrito le REVOCO EL PODER conferido  
al abogado ANTONIO MARÍA MENA MURILLO, con quien  
conviví maritalmente de hecho hasta la fecha 18 de marzo de marzo  
de 2016, cuando el Juzgado Sexto de Familia Oral de esta ciudad  
emitió la respectiva sentencia ordenando consecuentemente la  
liquidación de la sociedad Patrimonial surgida por razón a ese  
vínculo marital.
2. Así mismo exprésele que durante la existencia de esa relación  
marital de compañeros permanentes se adquirió mediante  
compraventa la vivienda de la Calle 90 No. 42E-43 de esta ciudad,  
con recursos económicos aportados en su totalidad por el ex  
compañero ANTONIO MARÍA MENA MURILLO, y provenientes  
de una indemnización pagada por el Estado.



3. Que durante la convivencia marital de hecho, y más exactamente para la fecha septiembre 27 de 2013, el ex compañero y abogado ANTONIO MARÍA MENA MURILLO, me exigió le confiriera PODER especial para disponer del precitado inmueble, y ante lo cual accedí por cuanto el dinero invertido era de su propiedad y en ese entonces no existían entre nosotros ninguna clase de problemas como pareja marital de hecho.
4. En virtud que ante el Juzgado Sexto de Familia Oral del Circuito de esta ciudad y con Radicado No. 2015-0128 se había iniciado el proceso de LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL, donde en los inventarios de Activos y Pasivos se había incluido el precitado inmueble, NO CONSIDERÉ NECESARIO REVOCARLE ESE PODER, que hacía varios años le había conferido, por cuanto mi anterior demanda y voluntad de liquidar la sociedad patrimonial dejaba en evidencia mi tácita revocatoria de ese mandato que en fecha 25 de octubre de 2016 utilizó para venderle el inmueble a una supuesta Fundación.
5. Con relación a esta vivienda le pongo de presente que al formularse la demanda de existencia de unión marital de hecho y constitución de sociedad patrimonial entre compañeros permanentes se pidió con el libelo EL EMBARGO DE TODOS LOS BIENES, pero la Juez de instancia en ese entonces la Sexta de Familia Oral del Circuito mediante auto de abril 30 de 2015, se negó en decretarlas y de plano rechazó la demanda, que al ser impugnada por vía vertical logró conocer como ponente el Dr. ABDON SIERRA GUTIÉRREZ, quien la admitió, pero tampoco aceptó decretar las medidas cautelares

solicitadas sobre todos los bienes adquiridos por la sociedad patrimonial, incluido dicho inmueble.

6. Posteriormente en diligencia de inventarios y avalúos de activos y pasivos de la sociedad patrimonial llevada a término con asistencia del excompañero ANTONIO MARÍA MENA MURILLO, en audiencia de fecha 07 de septiembre de 2016, insistí en la inclusión del precitado inmueble, al igual que de otros bienes poseídos por él en virtud a la DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR que por la supuesta deuda de \$ 200 millones de pesos existe formulada contra la suscrita LINA ISABEL GARRIDO OJEDA, a través de su media hermana biológica, de nombre ZUNILDA DEL CARMEN TAMAYO MURILLO, en sus deliberados propósitos por despojarme de mis gananciales lograron solicitar medida cautelar contra mis restantes derechos al interior del proceso de liquidación de sociedad patrimonial.

7. Ese proceso ejecutivo fraguado dolosamente por mi ex compañero permanente ANTONIO MARÍA MENA MURILLO, a través de su media hermana biológica ante el Juzgado 16 Civil Oral del Circuito de esta ciudad con radicado No. 2016-0256, se libró mandamiento de pago contra los gananciales de la suscrita y de igual manera advertimos al abogado ANTONIO MARÍA MENA MURILLO, disponiendo del inmueble mediante Escritura Pública de Compraventa No. 3108 extendida el 25 de octubre de 2016 ante la Notaria Segunda de Barranquilla, sabidos de la revocatoria de ese mandato ante la inclusión del bien en los inventarios mencionados, además de existir una controversia jurídica de restitución sobre el mismo.

8. El ex compañero marital y abogado ANTONIO MARÍA MENA MURILLO, con sus propios recursos económicos había adquirido el inmueble, y al hacerlo, logró ponerlo a mi nombre; pero al solicitar la liquidación de la sociedad patrimonial, maniobró de manera abusiva, ilegal y dolosa con los resultados anotados cuya responsabilidad penal y civil les son propias en virtud de haber actuado con plena conciencia y voluntad de transgredir la Ley con grave perjuicios patrimoniales ocasionados a la suscrita como a terceros.

9. De tal suerte le ruego a usted, o en su defecto al Juzgado Octavo Civil del Circuito en esta ciudad, que llamen a responder al abogado ANTONIO MARÍA MENA MURILLO, conocido de autos en ambas instancias, para que explique sus dolosas, mal intencionadas, ilegales y delictuosas conductas asumidas frente la supuesta venta del inmueble cuya posesión ostentaba en calidad de excompañero permanente, y la cual precedió a disponer del mismo, como de su propiedad, en virtud que al comprarla lo había puesto a nombre de la suscrita, pero él siempre se consideró su dueño.

Me suscribo de usted,

  
LINA ISABEL GARRIDO OJEDA  
C.C. No. 32.682.544 de B/quilla

**ANEXOS:**

- Fotocopia dela parte resolutive de la existencia de la unión marital de hecho emitida en fecha 18 de marzo- 2016, por el Juzgado Sexto de Familia Oral del Circuito de Barranquilla.

**CAPITULO II**  
**CONTESTACION DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA**  
**I- FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA**

En gracia de discusión, en el entendido que mi procurada ha sido llamada, se procede a contestar la demanda de la siguiente manera:

**Frente al hecho PRIMERO: NO ES CIERTO** en virtud que nunca ha tenido la posesión, toda vez que del contrato de promesa de compraventa celebrado el 10 de marzo de 1998 sobre el bien inmueble de la calle 90 No 42e- 43, barrio La Cumbre de Barranquilla, se colige que derivó en la mera tenencia a favor de Rafael Ayala Barbosa, como promitente comprador, mas no la posesión en razón que dicho documento por ser preparatorio de la escritura de compraventa, está reconociendo la propiedad del promitente vendedor, que se obliga en un futuro a transferir el dominio, una vez protocolizado el documento final de compraventa, por ende, Rafael Ayala Barbosa en calidad de promitente comprador reconoció que el dominio aun pertenece al promitente vendedor Iván Chaverra e hijos, y por tanto la obligación de éste era transferirlo con la escritura de compraventa, que nunca se suscribió. Sobre el tópico, así lo afirmó la Honorable Corte Suprema de Justicia en la sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 con ponencia del Magistrado William Namén Vargas:

*«Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión. El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.»*

De modo que la entrega se hace a título de mera tenencia, a no ser que expresamente, (no es el caso), se entregue a título de posesión, pero **DEBE ACORDARSE EXPRESAMENTE** esa voluntad, así que estando suscrito el Contrato de promesa de compraventa por Rafael Ayala Barbosa, inverosímil resulta pensar que Johnny Barbosa Olascoaga, hubiese tenido la posesión sobre el bien en disputa, además su función en todo este entramado fue la de **CUSTODIO o encargado** por su sobrino de la negociación, como el mismo lo manifestó en declaración rendida ante la fiscalía 52 de patrimonio económico<sup>1</sup>, luego entonces su presunto ingreso al inmueble fue en calidad de custodio y por las vías de hecho.

<sup>1</sup> Véase folio 294 parte final, proceso 2013-00069.

**TAMPOCO ES CIERTO QUE** su ingreso al inmueble haya sido consensuada, pacífica, tranquila, continua, pública, ni de buena fe, en gracia que por escritura pública No.3089 del 9 de noviembre del año 2012 de la Notaría Segunda del Círculo de Barranquilla, mi procurada ejercía la posesión y el dominio del inmueble, derechos que recibió del señor Iván Chavera e hijos, **después de que por sentencia del 7 de diciembre de 1999 emanada del Juzgado Séptimo de Familia<sup>2</sup>** se le concediera a éste último la licencia para vender el inmueble en representación de sus hijos Iván Andrés Chaverra Fernández y Leslie Vivian Chaverra Fernández quienes para ese año aun eran menores de edad según Registro Civil de nacimiento (visible a folio 5 y 6 Proceso de Licencia para Venta de Bienes de menores) la cual transfirió a la FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTE “NATURALEZA SOCIAL” por efecto del negocio jurídico de compraventa que finalizó con la escritura de compraventa No.3.108 de octubre 25 de 2016. luego entonces no es cierto que Johnny Barbosa Olascoaga tuviera la posesión, una muestra de ello lo constituye el desalojo de que fue objeto por la sentencia proferida en el proceso de entrega del tradente al adquirente, de radicado No.2013-00069 Seguido en el Juzgado Octavo Civil del Civil del Circuito de Barranquilla.

Igualmente resulta **PARCIALMENTE CIERTO**, toda vez que de manera errada el tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, resolvió mediante auto datado 17 de noviembre de 2016, proteger una inexistente posesión de JHONNY RAFAEL BARBOSA OLASCAGA dentro del proceso de entrega del tradente al adquirente promovido por la señora LINA ISABEL GARRIDO OJEDA contra el señor IVAN CHAVERRA, amparándose en el testimonio de la esposa o ex esposa del presunto poseedor, con quien procreó un hijo que desde luego, tiene intereses en que se reconozca la posesión y posterior declaratoria de pertenencia.

Es de anotar que como única prueba, se trajo al mentado proceso un testigo “sospechoso” por lo que su declaración debió ser valorada bajo los parámetros del artículo 217 del Código General del Proceso o del 187 del Código de Procedimiento Civil, en conclusión, la decisión adoptada por el tribunal viola el principio de necesidad de la prueba, todo ello comoquiera que las causales por las cuales puede tildarse de sospechoso un testigo son entre otras la amistad, enemistad, parentesco, subordinación, etcétera, deben ser miradas por el fallador como aquellas que pueden colocar al testigo en capacidad de engañar a la justicia, de modo que corresponde al operador judicial hacer uso del análisis de la prueba en su conjunto, a fin de llegar a una convicción aplicando las reglas de la sana crítica, sin embargo, dada la exigüidad probatoria con que se contaba, es claro que dicho testimonio no podía tenerse suficiente para encumbrar un fallo a todas luces atípico, que de acuerdo con la jurisprudencia de las Cortes, son autos que aunque ejecutoriados, enmarcados en la evidente o palmaria ilegalidad, no se constituyen en ley del proceso ni hacen tránsito a cosa juzgada, de manera que por mandato del artículo 230 superior, los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley.

En este orden de ideas, la segunda sentencia, es decir la STC9863-2018, con radicado web 08001-22-13-000-2018 00270-0, es producto de una acción de tutela promovida por la FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTE “NATURALEZA SOCIAL”, la cual fue declarada improcedente por tratar sobre contenido patrimonial, por ende es una afirmación errada, habida cuenta que no es la confirmación del exabrupto jurídico dictado por el tribunal de Barranquilla, y en ella la Corte Suprema de Justicia, instó al

---

<sup>2</sup> Folio 18 Proceso Licencia Para venta de Bienes de Menores

accionante a explorar otros mecanismos para la resolución del conflicto por no ser la acción de tutela el medio idóneo.

**Frente al hecho SEGUNDO:** NO ES CIERTO, basta con observar la tradición del inmueble 040-166762 para darse cuenta que el señor AYALA BARBOSA en ninguna de las anotaciones contenidas en el certificado de tradición y libertad, adquiere legítimamente un derecho sobre este bien, mientras que sí se evidencia el derecho real de dominio que el señor Iván Chaverra e hijos transfirió a mi prohijada a través de la escritura de compraventa No.3089 del 9 de noviembre de 2012, luego éste fue transferido legítima y legalmente a EVG SOLUCIONES INTEGRALES y FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTAL NATURALEZA SOCIAL, por medio de la escritura pública de compraventa No.3108 de octubre 25 de 2016, de donde refulge diáfano la titularidad del derecho real de dominio de estos, por tanto, si eventualmente celebró contrato de promesa de compraventa, por efecto de éste no se le transfirió dominio ni posesión, la entrega del dominio se realiza en el momento en que se firma el contrato de compraventa, evento que no se dio con el señor AYALA BARBOSA, debiendo destacar lo dispuesto por el artículo 740 del código civil define la tradición en los siguientes términos:

*La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales. Negrillas fuera de texto.*

luego entonces, la inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos y Privados de un bien inmueble es la que entrega la titularidad del derecho real de dominio y como tal lo hace propietario del mismo, lo que da al traste con la afirmación del demandante, teniendo en cuenta que Rafael Ayala Barbosa no es quien aparece manteniendo un derecho real inscrito.

**Frente al hecho TERCERO:** NO LE CONSTA, sin embargo, es una afirmación falaz y mendaz cargada con la intención de confundir al operador judicial poniendo en tela de juicio el buen nombre de las empresas que en su momento por el modo de la compraventa adquirieron de la señora Lina Garrido el derecho real de dominio del 50% que a cada una le correspondió como sociedad. De otro lado, NO ES CIERTO que mi apadrinada “apócrifamente” comprara el bien, cuando existe documentación genuina con la que se reafirma la legalidad del acto de compraventa y adquisición del inmueble en disputa obtenido del señor Iván Chaverra e hijos. Asimismo, no se pierda de vista que la señora Lina Garrido Ojeda en ningún momento le manifestó al tribunal superior del distrito judicial de Barranquilla que no suscribió la escritura pública de venta a las sociedades FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO AMBIENTAL Y SOCIAL y EVG SOLUCIONES, a través de su apoderado.

**Frente al hecho CUARTO:** NO ES CIERTO, y se torna reiterativo, el señor RAFAEL AYALA BARBOSA, NO COMPRÓ EL INMUEBLE en disputa, suscribió un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que no lo hace propietario, así ha quedado demostrado a lo largo de la discusión que dicho contrato es meramente preparatorio del documento final, con el que sí se transfiere el derecho real de dominio y la posesión, si fuere cierto, por que no esgrime la Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada que lo hizo dueño? A más de ello el afamado contrato se encontraba a todas luces viciado de legalidad en razón que el vendedor, señor Iván Chaverra hasta ese instante no tenía facultades para vender bienes de menores, sólo era propietario del 25% del bien, de allí el proceso

---

tramitado ante el Juzgado Séptimo de Familia del Circuito de Barranquilla *LICENCIA PARA VENTA DE BIENES DE MENORES*, que terminó con sentencia adiada 7 de diciembre de 1999<sup>3</sup>, la cual concede a Iván Chaverra, la representación legal de sus menores hijos Leslie Vivian e Iván Andrés Chaverra Fernández, y es posterior al mentado negocio.

Ahora bien, las Cesiones de derechos aludidas son en realidad de dudosa concesión, que se presume por todas las inconsistencias encontradas. Veamos cada una de ellas:

- (I) A folio 130 del Proceso de entrega del Tradente al Adquirente radicado número 2013-00069, seguido en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, relaciona cesión de derechos otorgada por el promitente comprador en la ciudad de Nueva York el 13 de noviembre de 2013, sin embargo, fulgura evidente que la misma fue firmada en Nueva York y en Barranquilla el 31 de octubre del mismo año.
- (II) A folio 131 del mismo proceso, relaciona cesión de derechos sin ninguna fecha de otorgamiento, es decir sus espacios para lo atinente en blanco.
- (III) Seguidamente a folio 137, se evidencia el mismo documento con fecha de otorgamiento en Nueva York *a los 1 días del mes de octubre de 2013 y Barranquilla, a los 2 días de octubre de 2013.*
- (IV) A folio 408 del proceso 2013-00069 entrega del tradente al adquirente, fue allegado la cesión de derechos presuntamente suscrita por Rafael Ayala Barbosa en el Juzgado Segundo de Paz de Barranquilla, el 20 de septiembre de 2013, que por el número en la foliatura del expediente y el sello notarial que dice que **LA FOTOCOPIA COINCIDE CON UN DOCUMENTO AUTENTICO IDÉNTICO**, dataría su presentación al Juzgado Octavo del Circuito el mismo 25 del mes de julio de 2015, lo que se infiere toda vez que el original fue presentado ahora con la demanda de pertenencia.

Son desde luego inconsistencias que deja en entredicho la veracidad del documento, que de llegar a ser cierto, el tiempo para la posesión tendría lugar a contarse a partir del 25 de julio de 2015 conforme la cesión en el Juzgado de paz, que entre otras no tiene facultades para realizar este trámite, el cual es un acto exclusivo de la notaria. En todo caso de llegarse a tener en cuenta cualquiera de las cesiones, con ninguna de ellas contaría con el requisito sine qua non de tiempo para usucapir.

**Frente al hecho QUINTO: NO ES CIERTO**, porque el negocio realizado por los vendedores iniciales sobre el inmueble no fue supuesto, es real y de ello da cuenta la escritura No. 3089 de septiembre 11 de 2012, no hubo tal simulación y por consiguiente es necesario remitirse al proceso con radicado 0841 de 1999 tramitado en el Juzgado Séptimo de Familia que entregó licencia para vender bienes de menores para darse cuenta que el famoso negocio entre el vendedor inicial y Rafael Ayala no podía llevarse a cabo. Luego entonces como bien lo afirma el demandado, esta tesis es una invención de la parte actora porque el tribunal en su exabrupto proveído no lo fundó con base en ninguna tesis, sino en el testigo sospechoso. Es entonces el acta de incumplimiento, una prueba más de que Rafael Ayala nunca fue comprador, por tanto las normas invocadas por el

---

<sup>3</sup> Folio 18 Proceso Licencia para venta de bienes de menores

---

demandante, resultan además de improcedente, inaplicables por virtud que la cosa nunca fue vendida al señor Ayala y a él, por el solo hecho de haber suscrito un contrato de promesa de compraventa, tampoco le entregaba la posesión, en consecuencia el único título, más antiguo y prevalente era el de la señora Lina Garrido cuyo derecho transfirió a la FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO AMBIENTAL Y SOCIAL y EVG SOLUCIONES.

**Frente al hecho SEXTO:** NO ES CIERTO comoquiera que el mentado proceso es real que, en un fallo ajustado a derecho el Juzgado Octavo Civil del Circuito resolvió a favor de mi procurada, habida cuenta que demostró fehacientemente su derecho real de dominio y de posesión violentado por el demandante. NO ES CIERTO que se violaran las normas citadas simplemente porque a nombre suyo solamente tenía el encargo de CUSTODIO delegado por su sobrino quien figuró como promitente comprador, luego entonces el hecho no encaja en los preceptos de la norma en mención. La tenencia, dominio y la posesión no se logró merced al resultado del proceso 2013-00069 de entrega del tradente al adquirente, se consiguió con éste, fue el desalojo de un perturbador que por la fuerza se tomó la propiedad ajena.

**Frente al hecho SEPTIMO:** ES CIERTO, se dio y así se encuentra consignado en el expediente 2013-00069 de entrega del tradente al adquirente tramitado en el Juzgado Octavo Civil del Circuito.

**Frente al hecho OCTAVO:** PARCIALMENTE CIERTO, es sin embargo deber aclarar que el proveído emitido por el tribunal se trató de un auto interlocutorio no una sentencia, mediante el cual resolvió el incidente de oposición, en una decisión infortunada toda vez que fue emitida en ese sentido, aun con existencia de orfandad probatoria. Igualmente se hace claridad que el tradente ni el adquirente impugnaron dicho auto, comoquiera que en nuestro ordenamiento jurídico solo existe la doble instancia.

**Frente al hecho NOVENO:** NO LE CONSTA.

**Frente al hecho DECIMO:** NO LE CONSTA, empero, en gracia de discusión se debe admitir que no es torpe ni temeraria toda acción que se emprenda para defender la propiedad legalmente obtenida de quien pretenda usurparla, por ello todo acto enmarcado dentro de la legalidad que busque la protección del derecho a la propiedad, es de recibo para el operador judicial, de quien se espera un fallo justo y no puede ser reprimido ni violentado por ningún particular.

**Frente al hecho DECIMO PRIMERO:** NO ES UN HECHO, es sólo una apreciación subjetiva. No obstante, no debe perderse de vista que el proveído de segunda instancia no fue preciso al señalar desde cuando tenía la presunta posesión, por ende, como no se encuentra acreditado el tiempo de la hipotética posesión, mal haría el operador judicial en proferir una sentencia adjudicatoria, a más de ello, la demandada estuvo por tiempo superior a tres años en el inmueble ejerciendo su derecho de posesión y dominio con actos de señorío y dueño.

**Frente al hecho DECIMO SEGUNDO:** ES CIERTO, así se encuentra determinado en la escritura pública de compraventa No.3108 otorgada a la demandada e identificada de la misma manera en el folio de matrícula inmobiliaria 040-166762 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de esta ciudad.



**Frente al hecho DECIMO TERCERO:** NO LE CONSTA, no obstante si se refiere al Contrato de Promesa de Compraventa celebrado por Rafael Ayala con el señor Iván Chaverra, se observa en él unos valores que no coinciden con lo expresado por el demandante, sin embargo, la expresión “*cuentas fáciles y claras*” es ambigua.

**Frente al hecho DECIMO CUARTO:** NO LE CONSTA, pero por ser una consecuencia lógica de la tenencia, dominio y posesión ejercidos por la FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTAL NATURALEZA SOCIAL, desde luego debió encontrarse al día con el pago de dicho impuesto y continuos hasta cuando le correspondió hacerlo.

**Frente al hecho DECIMO QUINTO:** NO ES UN HECHO, pero vale señalar que los elementos enunciados en este acápite, desde el punto de vista probatorio en absoluto conducen a demostrar la posesión, pues tal como está visto no constituye ninguno de los requisitos para usucapir. Aunado, la señora Rincones es un testigo sospechoso, cuyo testimonio no fue valorado conforme a las reglas de la sana crítica por el operador judicial de segunda instancia.

**Frente al hecho DECIMO SEXTO:** NO ES CIERTO porque ha de anotarse que por el hecho que en un Registro Civil de Nacimiento se exprese un domicilio, para efectos de probar la posesión no sirve como requisito, además, de acuerdo con lo manifestado por la testigo sospechoso estuvo en el inmueble merced a un contrato *que nunca se finalizó*, con lo que se ratifica la mera tenencia pero forzada del demandante, por cuanto su ingreso al inmueble fue de mala fe, basado en un documento que no entregaba la posesión, estando que el mismo ha reconocido la promesa de compraventa como título de mera tenencia, que en efecto así es.

**Frente al hecho DECIMO SÉPTIMO:** NO LE CONSTA a mi representada, sin embargo, cabe resaltar que lo manifestado por el actor en absoluto conlleva a establecer la posesión inexistente en favor suyo, y por el contrario demuestra el desespero de no poder probar su pretensión.

## II. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA

En gracia de discusión, de frente a las pretensiones de la demanda de pertenencia, me opongo a todas y cada una de estas, por cuanto no están demostrados los lineamientos jurídicos ni jurisprudenciales de la usucapición, tampoco se encuentra demostrado que se cumple con el requisito sine qua non de la posesión pacífica e ininterrumpida, de buena fe y pro el tiempo establecido legalmente, teniendo en cuenta que el promitente comprador por efecto mismo de la promesa de compraventa no le fue transferida la posesión, por consiguiente el demandante no es poseedor, además lo que en realidad le fue dado es el cargo de *custodio y encargado de la negociación*.

### III. EXCEPCIONES DE MERITO FRENTE A LA DEMANDA DE PERTENENCIA

#### 3-1. INEXISTENCIA DEL DERECHO PRETENDIDO / NO ES POSEEDOR / DE QUIEN DICE HEREDARLA NO TUVO LA POSESION

La declaratoria de pertenencia es un acto proveniente de la posesión, así que quien pretenda usucapir, debe contar con los requisitos legales para obtener que a su favor se declare en sentencia.

No obstante, en el sub judice vale aseverar que el demandante no cumple con las exigencias legales para su pretensión, en virtud que el derecho no le asiste, en primer lugar, porque el contrato de promesa de compraventa quien lo suscribe es Rafael Ayala Barbosa el 10 de marzo de 1998, partiendo de este evento, que entre otros tópicos no entrega la posesión, el demandante no es poseedor en lo absoluto, para que pueda reputarse poseedor es necesario que haya tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, el señor Ayala al suscribir el pluricitado contrato reconoció la existencia de un dueño distinto de él, dado que éste envuelve reconocer dominio ajeno creándose la prestación calificada de hacer en un futuro como a bien lo convengan las partes, de celebrar el contrato definitivo de compraventa por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño, lo que se produce con la tradición, resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión, que si el promitente comprador no la adquirió, al demandante le es imposible haberla recibido de éste porque tampoco la tuvo, de donde se reputa improcedente e ilegal a más de malintencionado, accionar por el reclamo de un derecho inexistente que además no es quien está llamado a hacerlo.

Se reitera asimismo de quien dice heredarla, tampoco pudo tener la cosa con ánimo de señor y dueño por cuanto nunca le fue transferido el dominio real y completo, hecho ampliamente debatido. Así entonces la pretensión alegada riñe con los preceptos legales del artículo 762 del Código Civil que dispone que *la posesión es 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 (...)*

Así desde luego permite que de tales, se reafirme el concepto de que el actor ingresó al bien en disputa como simple tenedor, previa autorización del promitente comprador pero para que fuera el custodio, como él mismo lo afirmó.

### 3-2. FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA PRETENDER USUCAPIR

La prescripción adquisitiva de dominio proviene de una posesión sin interrupciones en el tiempo previsto en la ley, también exige que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe.

Refulge lejos en el presente caso de presumir válida la pretensión del actor, en razón de que es un poseedor de mala fe, porque además de tener una posesión violenta existe un título de mera tenencia conformado por la promesa de venta suscrito por el promitente comprador Rafael Ayala Barbosa, de donde es posible inferir la mala fe del actor en virtud que el bien tampoco ha sido poseído de manera pacífica e ininterrumpida, como se demuestra con el proceso 2013-00069 de entrega del tradente al adquirente mediante el cual fuera desalojado por estar ejerciendo ocupación de hecho de bien ajeno.

Ahora bien, es claro que lo pretendido se funda en una posesión irregular por la falta de los requisitos, conforme lo señala el artículo 770 del Código Civil, asociado, la posesión como el fundamento de la prescripción adquisitiva, le son exigibles el cumplimiento de los requisitos claramente definidos en la ley; (i) debe ser en concepto de **dueño**, esto conlleva a precisar con meridiana certeza que no coinciden las mejoras al inmueble que el actor aduce haber realizado y el pago de impuestos con el tiempo de la posesión alegada, a la sazón de que dicho mejoramiento fue practicado por los compradores de buena fe, que desde el 25 de octubre de 2016 adquirieron el dominio real, es decir la Fundación, y son quienes ostentan un justo título traslativo entregado por la escritura de compraventa No.3108, y la necesaria tradición materializada con la inscripción en el registro inmobiliario, hecho que dentro del plenario se encuentra plenamente probado, (ii) debe ser **pública**. comoquiera que se pretende que la sociedad perciba al usucapiente como el verdadero dueño, no concurre tal requisito en el presunto poseedor, puesto que la misma no se halla inscrita, (iii) debe ser **pacífica**, nunca ha sido de esta

forma, en la medida en que el propietario inicial de quien proviene la titularidad del derecho real sobre la propiedad lo transfirió a quienes hoy reivindicán tales derechos, sin perder de vista los antecedentes que demuestran una posesión tomada violentamente, (iv) debe ser ininterrumpida, como tal la usucapión es una modalidad prescriptiva, vale entonces afirmar que la posesión debe ser continúa, pero en el sub judice, la del actor no lo ha sido de verdad, en vista que además de no contar con el tiempo exigido, la misma por efecto de reclamaciones judiciales, verbigracia la sentencia dictada en el proceso 2013-00069 de entrega del tradente al adquirente, mediante la cual fue desalojado en razón de estar ocupando bien ajeno, el plazo efectivamente fue interrumpido, (v) debe ser **de Buena fe**, como presupuesto de que el usucapiente recibió la cosa de su dueño, empero, en el presente, tal presunción queda totalmente desvirtuada toda vez que, quien quiera acceder a la usucapión de un derecho no puede hacerlo a sabiendas de que lo ha recibido de forma nula, lo cual queda probado por cuanto cuando el señor Ayala Barbosa intentó adquirir el inmueble, debía mediar en primer lugar la autorización judicial para vender bienes de menores, dada la condición de menores hijos de Iván Andrés Chaverra y Leslie Vivian Chaverra, (vi) debe existir **Justo título**, en virtud de que El justo título resulta **suficiente para transmitir el bien o derecho**, debe reconocerse que no se reputa justo título el contrato viciado por causa de nulidad, la cual estaba dada por cuanto se pretendió vender bienes de menores sin una autorización legal previa.

Igualmente debe tenerse en cuenta la dudosa cesión a su favor de unos supuestos derechos que no le eran propios al cedente, debido a que nunca finalizó el negocio de la compraventa, allegada la primera en el 2013 y la última en el año 2015 -situación previamente explicada en el hecho cuarto de la contestación-, que para efectos de la contabilización del tiempo, tal exigencia no le es probable haberla superado, en consideración que es a partir de que se hizo cesionario que contaría el término para enervar su pretensión. Sumado a lo anterior, no existe prueba que clarifique desde cuándo cambió su calidad de tenedor a la de poseedor, comoquiera que el afamado auto proferido por el tribunal no lo aclara, que a juicio de esta parte debe ubicarse a partir de la última cesión allegada el 25 de julio de 2015.

---

### 3-3. AUSENCIA DE ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO DE MANERA PACIFICA E ININTERRUMPIDA COMO REQUISITOS DE LA POSESION.

Comoquiera que ser poseedor regular de un inmueble, implica estarlo ocupando en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad durante un periodo continuo, ejerciendo actos de señor y dueño, es decir, realizar todos los actos propios de una persona que se reputa propietaria, tales como el mantenimiento y conservación de la cosa, explotarla económicamente para su beneficio, asumir las cargas propias como pago de impuestos y tasas, en fin actuar como si él fuera el dueño, sin embargo, necesariamente esto envuelve que el verdadero dueño se ha desentendido de la propiedad de ella o la ha abandonado.

Descendiendo en el caso concreto el señor JHONNY BARBOSA OLASCOAGA, no consigue acreditar tales actos, incluso para tener en cuenta, ni siquiera en el proceso de entrega tradente a adquirente radicado con el número 2013-0069, todo se da por un hecho ampliamente conocido, el auto proferido por el Tribunal Superior del Distrito Barranquilla totalmente contrario a la realidad plagado de ilegalidad en el cual protege la posesión violando el principio de necesidad de la prueba, vital para el esclarecimiento de hechos alegados en el proceso y el juez basará su decisión en las pruebas oportuna y legalmente recaudadas, pero en el sub judice fundó esta decisión en una única y superflua prueba obtenida de un testigo sospechoso quien era o había sido su esposa, quien desde luego tiene interés real en que se declare la pertenencia prueba. Sobre esta clase de pruebas que se obtienen de testigo sospechoso, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sido reiterativa:<sup>4</sup>

(...)

Como tiene explicado la Corte, *“(...) cuando el Tribunal deja de ver que un testigo es sospechoso, siéndolo, comete error de hecho porque deja de observar una circunstancia que atañe con la objetividad de la prueba que incide en su valoración (...). En otras palabras, porque (...) si lo que en último resultado decrece el valor de un testimonio no es la sospecha en sí misma sino el cariz intrínseco de su declaración (...), el eventual error que se plantee no puede ser el de derecho, toda vez que es inevitable acudir entonces a la materialidad misma de la probanza (...)*

---

<sup>4</sup> Sentencia SC16250-2017 Radicación n° 88001-31-03-001-2011-00162-01. M P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

---

Así las cosas, queda desvirtuada la presunta posesión que dice tener el demandante, dado que no se acreditan actos de señor y dueño efectuados por éste sobre el bien inmueble con anterioridad al año 2013 inclusive antes de 2015, teniendo en cuenta que el 25 de julio de 2015 allegó al proceso de entrega del tradente al adquirente el último e irregular contrato de cesión de derechos suscrito ante un Juzgado de Paz que no tenía ni tiene la competencia para practicar tales actos, derechos supuestamente provenientes de una promesa de venta suscrita por el RAFAEL BARBOSA con IVAN CHAVERRA, lo cual indica que la posesión alegada, merced a las antedichas cesiones data desde el año 2015, no cumpliendo entonces con el tiempo posesorio exigido por el artículo 2532 del Código Civil, para quien pretenda usucapir aduciendo estar en posesión del inmueble por diez (10) años o más.

Igualmente, el pago de impuesto predial de los años 2020, 2021, 2022, fue cancelado en un solo pago, lo que denota la de mala fe del pretendiente, consiguiendo acreditar lo dicho, con el pago realizado y aportado al proceso de vigencias anteriores que realizó de manera personal la FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTAL NATURALEZA SOCIAL. Lo anterior permite concluir que quien ha realizado los actos de señor y dueño ha sido única y exclusivamente quienes tienen la calidad de propietarios registrados en el folio de matrícula del inmueble en cuestión, es decir la FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTAL NATURALEZA SOCIAL.

#### **3-4. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA DEL RECLAMANTE DE UN DERECHO**

Comoquiera que la legitimación en la causa por activa supone la verificación de que quien demanda tenga la titularidad para reclamar el interés jurídico que se debate en el proceso, de allí que dicha legitimación viene a ser la relación sustancial que debe existir entre las partes del proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona que ostenta la titularidad de la relación jurídica material es a quien habilita la ley para actuar procesalmente de modo que habiendo claridad de que el señor Johnny Barbosa Olascoaga no es titular de derecho alguno, no es tampoco la persona con quien se suscribió la promesa de venta tantas veces mencionada en el año de 1998, máxime que recibió el encargo de custodio y posteriormente recibe

un poder donde se le designa representante encargado de toda negociación<sup>5</sup>, no le da por consiguiente la titularidad para reclamar el interés jurídico e iniciar la reclamación de un derecho que nunca lo ha tenido, aun con las presuntas cesiones de derecho suscritas por Rafael Ayala. la Corte se ha expresado al respecto;

*“la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediabilmente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo”*

(...)

*“la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción, sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión”<sup>6</sup>*

### **3-5. INEXISTENCIA DE NEXO DE RELACION ENTRE LA PRETENSION DEL PRESUNTO POSEEDOR FRENTE AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

Fulgura diáfano que no existe ninguna relación entre el escribiente que pretende abrogarse la titularidad de un derecho con el negocio que se quiso llevar a cabo estando de por medio la promesa de compraventa aludida, no fue quien la suscribió en calidad de promitente comprador ni su nombre se avista en ninguno de sus apartes, de contera, la promesa de venta no es título traslativo de dominio, así que la suscriba está reconociendo dominio ajeno, lo que implica que el nexo de relación bien pudo darse entre el señor Rafael

<sup>5</sup> Folio 208 proceso 1999-00841 de Licencia para vender bienes de menores juzgado 7° de Familia de Barranquilla

<sup>6</sup> *sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519 CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01*

Ayala y el propietario inicial del bien inmueble, no obstante, como bien se dijo, pese a la suscripción del documento preparatorio a la celebración de uno definitivo, debe tenerse en cuenta que como el negocio no finalizó, el promitente comprador por razón de la promesa de venta, en todo momento estuvo reconociendo dominio ajeno, la Corte Suprema en múltiples ocasiones se ha referido respecto al tema y así lo dejó ver en la sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 con ponencia del Magistrado William Namén Vargas;

(...)

*«Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión. El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.»*

Comprendido lo anterior, no existe nexo relacional del demandante con la suscripción de la promesa de venta, lo que si resulta cierto es que fue encargado en calidad de representante y custodio a la vez, lo cual lo deslegitima para reclamar un derecho el derecho que además de ser ajeno, aquel también se encuentra deslegitimado por haber reconocido dominio ajeno.

<p style="text-align: center;"><b>CAPITULO III</b> <b>MEDIOS DE PRUEBA</b></p>
--

**1- INTERROGATORIO DE PARTE:**

- 1.1. Comendidamente le solicito al Despacho se sirva citar al señor JOHNNY BARBOSA OLASCOAGA para que en la oportunidad procesal pertinente absuelva



---

interrogatorio de parte sobre los hechos que rodean el proceso, como es que obtuvo el derecho para hacerse al inmueble 040-166762, que pretende usucapir.

- 1.2. Comedidamente le solicito al Despacho se sirva citar al señor ANTONIO MARIA MENA MURILLO en calidad de apoderado de la vendedora del bien inmueble identificado en el folio de matrícula inmobiliaria 040-166762, para que en la oportunidad procesal pertinente absuelva interrogatorio de parte sobre la forma como se desarrolló la negociación que culminó con la escritura de compraventa No.3108 de octubre 25 de 2016.

## **2. PRUEBA POR OFICIOS:**

- 2.1. Respetuosamente solicito al Despacho se sirva oficiar al JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, para que con destino a este proceso remita el expediente de Entrega del Tradente al Adquirente tramitado en ese despacho radicado con el No. 2013-00069, a fin de establecer la posesión irregular del actor, toda vez que es mediante sentencia proferida en este proceso que se ordenó el desalojo por ocupación de hecho y se le devolvió el inmueble a su verdadero propietario, quien si tenía justo título.
- 2.2. Respetuosamente solicito al Despacho se oficie al JUZGADO SÉPTIMO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, para que con destino a este proceso remita el expediente de licencia para venta de bienes de menores, tramitado en ese despacho radicado con el No. 1999-00841.
- 2.3. Oficiar a Migración Colombia para que certifique si el señor Rafael Ayala Barbosa, con cedula de ciudadanía número 72.234.524, en los últimos quince (15), cuantas veces a ingresado y egresado del Pais, a fin de demostrar que el señor Ayala suscribió en Barranquilla una de las cesiones de derechos.
- 2.4. Oficiar a la autoridad que corresponda, la práctica de una prueba grafológica del señor Rafael Ayala Barbosa que reside en la ciudad de Nueva York, para su ubicación pido al Juzgado solicitarle al demandante Johnny Rafael Barbosa su dirección física y electrónica o en su defecto al Consulado de Colombia en Nueva York, en virtud que a prima facie y sin ser tener la calidad de perito se observan inconsistencias en la firma colocada en los diferentes escritos de cesión de derechos.

**CAPITULO IV  
ANEXOS**

1. Poder para actuar con la respectiva trazabilidad.
2. Constancia envío contestación a las demás partes del proceso.

**CAPITULO V  
NOTIFICACIONES**

- El Demandante en la dirección de notificación que relaciona en el capítulo respectivo de su libelo.
- El Demandado en la dirección de notificación que relaciona en el capítulo respectivo de su libelo.
- El suscrito, en la Carrera 54 No. 55-45, de la ciudad de Barranquilla, departamento de Atlántico y en la siguiente dirección de correo electrónico [zulabogados@gmail.com](mailto:zulabogados@gmail.com)
- Mi representada, Lina Isabel Garrido Ojeda, en la calle 34 No.43-15 de la ciudad de Barranquilla y en la dirección de correo electrónico [liisa1208@hotmail.com](mailto:liisa1208@hotmail.com)

De la Señora Juez, respetuosamente,




**BALMES EDUARDO ZULETA VELEZ**  
C. C. No. 72.130.926 expedida en Barranquilla  
T. P. No. 178579 del Consejo Superior de la Judicatura

## PODER

LINA ISABEL GARRIDO OJEDA

Lun 5/06/2023 12:21 PM

Para:zulabogados@gmail.com <zulabogados@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (223 KB)

5- Poder Especial contestar demanda.pdf;

Dr Balmes, le adjunto Poder para contestar demanda



Zuleta & Asociados <zulabogados@gmail.com>

---

## PODER

---

**LINA ISABEL GARRIDO OJEDA** <liisa1208@hotmail.com>  
Para: "zulabogados@gmail.com" <zulabogados@gmail.com>

5 de junio de 2023, 12:21

Dr Balmes, le adjunto Poder para contestar demanda

---

 **5- Poder Especial contestar demanda.pdf**  
224K

SEÑORA:  
JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.  
E. S. D.

REF.: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: JHONNY RAFAEL BARBOSA OLASCOAGA

DEMANDADO: FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y AMBIENTAL “NATURALEZA SOCIAL”

RADICACIÓN: 2022-00174

ASUNTO: PODER

LINA ISABEL GARRIDO OJEDA, mayor y vecino de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32682544 expedida en Barranquilla, dirección de correo electrónico [liisa1208@hotmail.com](mailto:liisa1208@hotmail.com), manifiesto a usted muy respetuosamente que confiero poder especial, amplio y suficiente al Abogado **BALMES EDUARDO ZULETA VELEZ**, mayor de edad y vecino de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.130.926 expedida en Barranquilla, con dirección de correo electrónico [zulabogados@gmail.com](mailto:zulabogados@gmail.com), y portador de la Tarjeta Profesional No. 178579 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi representación conteste el llamamiento en garantía del que sido objeto, conteste la demanda de Pertenece, presente excepciones y asuma la defensa de mis intereses.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, interponer los recursos de ley necesarios y afines con el caso, y todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión y en general todas las facultades contenidas en los artículos 75 y 77 del Código General del Proceso.

Sírvase, señor Juez, a reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,

*Lina I. Garrido Ojeda*

LINA ISABEL GARRIDO OJEDA

C. C. No. expedida en Barranquilla

Acepto:

*Balmes Eduardo Zuleta Velez*

BALMES EDUARDO ZULETA VELEZ

C.C. No. 72.130.926 Expedida en Barranquilla.

T. P. No. 178.579 del C. S. de la J.

**RE: CONTESTACION DEMANDA**

Juzgado 16 Civil Circuito - Atlántico - Barranquilla &lt;ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Lun 5/06/2023 2:39 PM

Para: Zuleta &amp; Asociados &lt;zulabogados@gmail.com&gt;

Cordial saludo,

Su correo ha sido recibido y se le dará trámite en los términos de Ley.

**IMPORTANTE:** Se advierte lo señalado en el artículo 78 numeral 14 del CGP, que dispone el deber de “Enviar a las demás partes del proceso después de notificadas, cuando hubieren suministrado una dirección de correo electrónico o un medio equivalente para la transmisión de datos, un ejemplar de los memoriales presentados en el proceso. Se exceptúa la petición de medidas cautelares. Este deber se cumplirá a más tardar el día siguiente a la presentación del memorial. El incumplimiento de este deber no afecta la validez de la actuación, pero la parte afectada podrá solicitar al juez la imposición de una multa hasta por un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv) por cada infracción.” El deber de solidaridad y lealtad procesal también ha sido consagrado en el artículo 3 de la Ley 2213 de 2022.

Atentamente,

**Secretaría Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Barranquilla**

Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Le invitamos a consultar nuestros estados, memoriales y providencias de procesos que se encuentren notificados, a través del [Portal Red Integrada para la Gestión de Procesos Judiciales en Línea - Justicia Siglo XXI TYBA](#), para mayor claridad consulte el siguiente [Manual](#). También puede consultar los estados en nuestro micrositio web <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-016-civil-del-circuito-de-barranquilla> y en nuestra cuenta en Twitter [@16juzgado](#). Nos encontramos realizando la digitalización de los expedientes físicos, sin embargo, en caso de requerir acceso al expediente completo, puede enviar su solicitud al correo [ccto16@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto16@cendoj.ramajudicial.gov.co).

**De:** Zuleta & Asociados <zulabogados@gmail.com>**Enviado:** lunes, 5 de junio de 2023 1:46 p. m.**Para:** Juzgado 16 Civil Circuito - Atlántico - Barranquilla <ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** arystalco.abogado@gmail.com <arystalco.abogado@gmail.com>; notificaciones@leonesabogados.com <notificaciones@leonesabogados.com>**Asunto:** CONTESTACION DEMANDA

Favor acusar recibo

Remitente notificado con  
[Mailtrack](#)