

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Doctora

LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI

JUEZ SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTANDER DE QUILICHAO.

E.

S.

D.

REF: Proceso Declarativo de Nulidad de Promesa de Compraventa.

Demandantes: ALEXANDRA MARIA MEDINA MOSQUERA y GENIS LORENA MEDINA MOSQUERA.

Demandada: ALEXANDRA MARIA RAMIREZ.

No. RAD. 2021-00082

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Popayán, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.542.720 expedida en Popayán, con Tarjeta Profesional No. 49.617 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial de la señora **ALEXANDRA MARIA RAMIREZ**, mayor de edad y vecina de la ciudad de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.584.574 expedida en Cali, estando dentro del término legal para **descorrer el traslado de la demanda**, procedo en la siguiente forma:

A LOS HECHOS.

AL PRIMER HECHO: Es cierto respecto de la promesa de vender tres inmuebles, dos de ellos de propiedad de las promitentes vendedoras, los identificados con Matrícula inmobiliaria Nos 132-19039 y 132-26050 y otro pedio, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 132-18821, del cual las promitentes vendedoras no son propietarias y hoy se encuentra a nombre de Verónica, Ernestina, Eugenia y Roberto Bolaños Zemanate, tal como consta en la anotación 12 del certificado de tradición de este inmueble.

AL SEGUNDO HECHO: Es cierto que así se describen los inmuebles en dicho instrumento público.

AL TERCER HECHO: Es parcialmente cierto. El acuerdo si se realizó con el señor Víctor Hugo Medina Mosquera. Respecto de que el señor Víctor Hugo Medina Mosquera, fuese arrendatario de los inmuebles prometidos en venta, manifiesta mi representada que no le consta la relación contractual por cuanto fue testigo de la celebración de contrato alguno, ni ha conocido escrito que lo contenga. Respecto de la notaría en la que se suscribiría si se dijo que sería la Notaría Única de Santander de Quilichao, tal como se manifiesta en este hecho.

AL CUARTO HECHO: No es cierto como se presenta este hecho. Los pagos efectuados si son los que se indican en este hecho, pero el resto no se pagó por cuanto no fue posible realizar ante las entidades bancarias el préstamo, en razón a que existía un gravamen hipotecario en el predio identificado con la matrícula No. 132-26050 y el predio identificado con matrícula No. 132-18821 no les pertenecía a las señoras Alexandra y Genis Lorena Medina

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Mosquera, pues lo adquirieron como venta de cosa ajena y hoy está a nombre de Verónica, Ernestina, Eugenia y Roberto Bolaños Zemanate, tal como consta en la anotación 12 del certificado de tradición de este inmueble. Estas circunstancias impidieron el otorgamiento del crédito solicitado.

Respecto del cheque, manifiesta mi representada que ella lo entregó en garantía de la obligación, mientras se gestionaba la consecución de los recursos ante una entidad financiera, pero que no se entregó en pago del precio.

AL QUINTO HECHO: No es cierto como se presenta este hecho. Si bien es cierto la fecha de entrega es la indicada en este hecho, los inmuebles y las construcciones se entregaron en muy buen estado de conservación y funcionamiento, tal como se puede apreciar en los registros fotográficos que se tomaron al momento de recibir los inmuebles; las fotografías no corresponden a la fecha de entrega, estas fueron tomadas para la presentación de la demanda y por lo tanto no reflejan el estado de la entrega de los inmuebles e instalaciones. Para el funcionamiento de la Rallandería, fue necesario reparar y realizar una serie de mejoras a los equipos tales como cambio de ejes, chumacera, cambio de tolva, reconstrucción de un rallo, se instaló un motor para el rallo, reconstrucción de dos coladores, entre otros. Así mismo se realizó limpieza y mantenimiento de los potreros existentes.

AL SEXTO HECHO.- Es cierto respecto de si declara la nulidad, la parte demandada debe restituir los dineros recibidos junto con sus intereses y debidamente indexados. No es cierto que deba pagar los impuestos, en razón a que estos deben ser pagados por el propietario exclusivamente.

AL SEPTIMO HECHO.- No es cierto, manifiesta mi representada que ha realizado diferentes pagos a las obligaciones que le corresponden.

AL OCTAVO HECHO.- No es cierto. Mi representada manifiesta que no realizó ningún movimiento de tierra y que con el propósito de mitigar un posible riesgo de desplome de un barranco donde esta construida una casa (tal como se aprecia en las fotografías), contrato la construcción de un muro de contención, con tal mala suerte que el mismo quedó mal construido y a los pocos días se desplomó sin consecuencias de ninguna naturaleza. No obstante la casa construida no se encuentra en riesgo inminente de caerse, pues han pasado ya varios años y no se ha afectado en absoluto. Respecto de la contratación de una póliza de seguro no es cierto y carece de soporte probatorio esta afirmación.

AL NOVENO HECHO.- No es cierto. El muro que quedó en pie, cuenta con los soportes necesarios para no desplomarse y como se dijo en el hecho anterior, la casa no está en riesgo inminente, pues han pasado más de tres años y no ha ocurrido nada.

AL DECIMO.- No es cierto. Es una afirmación de la parte demandante que carece de fundamento fáctico. Por el contrario la explotación de la Rallandería, no se ha realizado durante los últimos seis meses, por cuanto no existe material (yuca) para el procesamiento.

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

AL DECIMO PRIMERO.- Este numeral consta de dos hechos. El primero que hace referencia a la entrega de los inmuebles y sus respectivas instalaciones, lo cual es parcialmente cierto, pues en la entrega de los predios no se hizo entrega de una casa que está en uno de los predios, por cuanto en ella se encuentra habitando la señora Silomema Rosa Salazar y su hija Lenis Gricelda Rosas, desde hace más de 20 años ; aclarando que el estado de conservación de los potreros y de las maquinarias de la Rallandería, se recibieron en muy malas condiciones, toda vez que si bien es cierto que en señor Víctor Hugo Medina Mosquera, estaba encargado de los predios, éste no los explotaba, ni explotaba la Rallandería, sino que se dedico fue a la explotación ilegal de oro, en el río que pasa por uno de los predios, que pasa por los predios objeto de este proceso

El otro hecho hace referencia al arrendamiento de los predios al señor Víctor Hugo Medina Mosquera, por la suma de \$2.500.000, tal hecho manifiesta mi representada que no le consta la existencia de dicho contrato y por otro lado no es cierto que el arrendamiento de los predios tenga un valor de canon de arrendamiento tan elevado, pues el predio y la rallandería no dan una utilidad como para pagar dicho valor.

AL DECIMO SEGUNDO.- No es cierto. Tal como se indicó anteriormente, no existe un riego inminente, en primer lugar por cuanto ha transcurrido más de tres años, sin que exista un asomo de erosión o agrietamiento de la estructura de la casa que está ubicada en este sector. Igualmente no es cierto que exista un riego de demandas judiciales en la media que las obligaciones se encuentran al día en los pagos.

A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS.

A LA PRIMERA.- Me opongo a su declaratoria, pues si bien no está indicada la fecha de suscripción de la escritura en forma expresa y la notaria en la que se debía suscribir la escritura, la fecha es determinable y la notaria también es determinable por cuanto en Santander de Quilichao, solo existe una sola notaria.

A LA SEGUNDA.- Me opongo esta declaración en razón a que las restituciones en el eventual caso de darse, debe tenerse en cuenta que los predios recibieron en malas condiciones de mantenimiento y los equipos de la rallandería igualmente se encontraban en mal estado, por lo que fue necesario realizar una serie de reparaciones y cambio de piezas importantes para su funcionamiento, las que constituyen una mejoras representativas que deberán tenerse en cuenta. Así mismo deberá tenerse en cuenta el rendimiento de las sumas de dinero entregadas y además deberán ser entregadas indexadas.

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

A LA TERCERA.- Me opongo a esta declaración, en razón a que los predios se entregaron en muy malas condiciones de mantenimiento, igualmente los diferentes equipos e instalaciones de la rallería.

A LAS CUARTA.- Me opongo a esta declaración, en razón a que los frutos que solicita no corresponden a la realidad de un arrendamiento de predios rurales en la zona.

A LA QUINTA.- Me opongo a esta declaración, en la medida en que los pagos se encuentran al día y las obras de mitigación de riego realizadas.

A LA SEXTA.- Me opongo a esta declaración por cuanto no se ha causado perjuicio alguno, por el contrario los predios han sido mejorados y los equipos e instalaciones de la rallería se le ha hecho las reparaciones y mejoras significativas.

A LA SEPTIEMA.- en el eventual caso de declararse la nulidad, la devolución de los dineros deberá realizarse tasando los intereses corrientes bancarios e indexando la suma pagadas por mi representada; así como el reconocimiento de las mejoras que mi representada ha realizado hasta la fecha.

A LA OCTAVA.- No existen gravámenes constituidos por mi representada.

A LA NOVENA.- Me opongo a esta declaración, en razón a que mi representada actuó de buena fe en la celebración de este contrato de promesa de compraventa, por el contrario solicito que la condena sea a las demandantes por cuanto su actuación negligente al elaborar el documento contentivo de la promesa con la falencia de no indicar la notaria y fecha de suscripción de la escritura en forma expresa.

RESPECTO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA.

Es medida no es procedente en el presente caso, pues la titularidad de los bienes inmuebles se encuentra en cabeza de las demandantes y en este proceso no está en discusión el dominio, requisito este para decretar la medida.

RESPECTO DEL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Por instrucción expresa de mi cliente, **OBJETO LOS JURAMENTOS ESTIMATORIOS** presentados por la parte actora, e imponerle las sanciones respectivas. Ello para los efectos legales previstos en los artículos 77 inciso 3°, 78 numerales 2° y 13, 79, 82 numeral 7°, 206 del Código General del Proceso.

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Vale la pena recordar a las demandadas que el juramento estimatorio de la cuantía es una institución que busca evitar las cuantificaciones “fabulosas”, en beneficio de la pronta, recta y cumplida administración de justicia. Lo contrario, solicitar perjuicios en cuantías desbordadas no solo constituye una desinformación al cliente y sus “expectativas”, sino que también genera confusiones y obstáculos procesales.

El juramento estimatorio realizado en esta demanda, no reúne los requisitos que exige el artículo 206 del Código General del Proceso, como indicar en forma razonada lo solicitado y discriminar cada uno de los conceptos de indemnización, compensación o el pago de frutos y mejoras.

Se indica en este juramento que pretende la suma de Trecientos Millones de Pesos (\$300.000.000), como una indemnización integral que corresponde al precio de los predios y que se pactó en la promesa. La restitución de los bienes objeto del contrato promesa de compraventa no constituye por sí mismos una indemnización, compensación, frutos o mejoras, que son los conceptos sobre los cuales se presta un juramento; por consiguiente se está prestando un juramento sobre una pretensión que no requiere el cumplimiento de este requisito, pues así la llame indemnización integral corresponde simplemente a las restitución de los predios objeto del contrato.

En lo que respecta a los frutos dejados de percibir, se entiende que hace referencia a los civiles, los que se tasan teniendo en cuenta el canon de arrendamiento de dichos inmuebles. Si bien es cierto en la tasación se dice que se tasan con el canon de arrendamiento, toma como base el supuesto contrato que las demandantes celebraron con su hermano, señor Víctor Hugo Medina Mosquera por la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 2.500.000), cuando este cálculo se debe hacer es con lo señalado en el artículo 18 de la ley 820 de 2003, donde se indica que el canon de arrendamiento no puede exceder del 1% del valor comercial del inmueble, entendiéndose que el valor comercial no puede exceder de dos veces el avalúo catastral. Suma que resulta muy inferior a que señalan las demandantes sin fundamento alguno, por lo que resulta exagera y fabulosa.

En cuanto a juramento de los perjuicios que estima en la suma de diecisiete millones quinientos cuarenta y un mil trescientos pesos (\$17.541.300.00), si bien es cierto discrimina los conceptos, incluye conceptos que no constituyen un perjuicio como es el impuesto predial, el que corresponde pagar al propietario del inmueble, incluso si los hubiese pagado mi representada tendría derecho a su restitución.

EXCEPCIONES DE FONDO.

INEXISTENCIA DE LA NULIDAD ABSOLUTA POR SER DETERMINABLE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y LA NOTARIA.

El Parágrafo de la Cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa objeto de debate, señala: *Con el registro de la cancelación de la hipoteca se firmaran las tres (3) escrituras que corresponden a los tres lotes.*

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Tal como consta en la anotación 008 del certificado de tradición del predio con matrícula inmobiliaria No. 132-26050, la cancelación de la hipoteca a la que se refiere el parágrafo de la cláusula tercera de la promesa de compraventa, fue realizada el día 30 de Noviembre de 2018, conforme al certificado de cancelación de fecha 16 de Noviembre de 2018 de la Notaria Única de Santander de Quilichao.

Resulta claro que las escrituras de compraventa se deberían haber firmado el día 30 de Noviembre de 2018 en la única notaria que existe en el Municipio de Santander de Quilichao.

La época en la que debe suscribirse una escritura pública de venta puede pactarse mediante una condición o un plazo determinado; en el presente plazo no se acordó un plazo determinado sino que se hizo mediante la estipulación de una condición cual era el registro de la cancelación de la hipoteca, registro que efectivamente ocurrió el día 30 de Noviembre de 2018, por lo que el requisito que exige la ley si se cumplió en el presente contrato promesa de compraventa.

DESCONOCIMIENTO DEL ACTO PROPIO POR PARTE DE LAS
DEMANDANTES.

En el hecho tercero de la demanda se confiesa por parte del apoderado judicial que *“se acordó realizar el pago de las sumas pactadas como valor del contrato prometido en dicho corregimiento, previo al otorgamiento de la respectiva escritura pública en la Notaría Única de Santander de Quilichao, no obstante que esta última circunstancia no quedó contenida en el texto de la promesa”*

Por otra parte, en el Parágrafo de la Cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa objeto de debate, señala: *Con el registro de la cancelación de la hipoteca se firmaran las tres (3) escrituras que corresponden a los tres lotes.*

Esto evidencia, sin lugar dudas, su cabal entendimiento sobre la Notaria y día en la que se realizaría la firma de la Escritura Pública mediante la cual se perfeccionaría el contrato prometido.

No puede olvidarse que como complemento normativo al principio de legalidad de los contratos – *pacta sunt servanda lex contractus* – consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, el artículo 1603 impone a los contratantes la obligación de *“[...] ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.”*

Con base en este marco básico, se ha desarrollado una regla jurídica de la mayor importancia para la ejecución de los contratos, que se conoce en el derecho contemporáneo como la “doctrina de los actos propios” -*venire contra factum proprium non valet*. Conforme a ésta, en virtud de la buena fe objetiva,

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

existe el deber de comportarse en forma coherente, de tal manera que una persona no puede contradecir injustificadamente sus conductas anteriores relevantes y eficaces, particularmente cuando con ellas se haya generado una confianza razonable en los otros en el sentido de que dicho comportamiento se mantendrá –expectativa legítima-, deber cuyo incumplimiento o desatención puede dar origen a consecuencias de diversa naturaleza, tales como la inadmisibilidad o rechazo de la pretensión o excepción que tenga como fundamento el comportamiento contradictorio, o, en su caso, la reparación de los daños causados por la infracción del deber jurídico en esos términos asumido y por la vulneración de los intereses legítimos de aquel cuya confianza se vio defraudada.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado en Sentencia 2000 0254 del 9 de agosto de 2007, Magistrado ponente Pedro Octavio Munar Cadena:

“En cabal realización de estas premisas, las personas, al interaccionar con sus semejantes, adoptan conductas que fijan o marcan sendas cuyas observancias, a futuro, determinan qué grado de confianza merecen o qué duda generan. Los antecedentes conductuales crean situaciones jurídicas que devienen como referentes a observar frente a actuaciones presentes y futuras, de similar textura fáctica y jurídica, no pudiendo sustraerse caprichosamente de sus efectos, génesis esta de la llamada “Teoría de los Actos Propios”.

Aparece, entonces, que asumir posiciones diversas y contradictorias respecto de los mismos aspectos fácticos y los mismos intereses económicos, puede constituir, y suele serlo, un acto contrario a los fundamentos de la buena fe y a la coherencia jurídica exigida a cualquier contratante.

En otra decisión, señaló la misma Corporación:

“Ahora, referir a la doctrina de los actos propios, es reclamar la exigencia de un comportamiento coherente; de ahí que, la concreción de una u otra conducta, según su extensión y efectos, vista en retrospectiva, permite precisar si lo cumplido estaba en la misma línea de lo que, otrora, se ejecutó. Realizado este ejercicio, si lo acaecido no correspondió a lo que en el pasado inmediato tuvo lugar; si no hay puentes comunicantes entre una y otra conducta que le mantengan en su esencia, significa que el acto propio no fue respetado y, contrariamente, el proceder desplegado contradujo su inmediato antecedente, esto es, vulneró el principio analizado.

“Las reseñas verificadas, con todo y las variables incorporadas en cada región o normatividad, respecto de las cuales no entra la Corte a establecer categorizaciones o ligeras generalizaciones, ponen de

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

presente la teoría de los actos propios o “venire contra factum proprium non valet”, que en definitiva conclusión, puede anunciarse que es la coherencia exigida en el comportamiento de las personas, de tal forma que lo realizado en el pasado, que ha servido, a su vez, como determinante o referente del proceder de otras o que ha alimentado, objetivamente, ciertas expectativas, no pueden ser contrariadas de manera sorpresiva, caprichosa o arbitraria, si con ello trasciende la esfera personal y genera perjuicio a los demás.

“Empero, cumple resaltar que el objetivo último, no es, en verdad, salvar la contradicción del acto o impedir la incoherencia de un determinado comportamiento; el fin, esencial, por lo demás, es evitar que con ese cambio de actitud, con esa rectificación se genere un perjuicio a quien despertó alguna expectativa válida por la conducta desplegada anteriormente, es, en otras palabras, dejar incólume la confianza fundada en ese antecedente.

“Bajo tales parámetros, oportuno resulta asentar que si bien jurisprudencia y la doctrina no son concordantes en cuanto a los requisitos establecidos para considerar si, en estrictez, procede la teoría de los actos propios, la mayoría converge en señalar los siguientes como tales: i) una conducta relevante que genere en la otra persona un grado de confianza legítima sobre la realización o concreción, en el futuro, de unas consecuencias en particular; ii) que, con posterioridad, emerja otra conducta (quizás una pretensión) que contradiga con evidente y objetiva incoherencia, los antecedentes plantados; iii) que la nueva situación presentada tenga trascendencia en lo jurídico y la virtualidad para afectar lo existente; y, iv) que haya identidad entre quienes resultaron involucrados en uno y otro episodio.(Cas. Civ., sentencia de 24 de enero de 2001, expediente No. 11001 3103 025 2001 00457 01)

Pues bien, el actuar de las demandantes desconoce abiertamente el contenido obligacional acordado de manera libre y espontánea, contrariando el principio de la buena fe en la ejecución del contrato de promesa de compraventa, y no puede sustancial ni procesalmente como fundamento de su petición judicial, desconocer la existencia de una voluntad clara entre los contratantes de que la escritura se suscribiría en la Notaria Única de Santander de Quilichao, una vez se realizara el pago y la cancelación del gravamen hipotecario existente en ese momento, tal como ocurrió.

Como bien lo precisó el Tribunal de Casación, en el presente caso se dan por satisfechos los requisitos para la protección de los derechos contractuales de mi poderdante, así:

- i) Una conducta relevante que genere en la otra persona un grado de confianza legítima sobre la realización o concreción, en el futuro, de unas consecuencias en particular;

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

El recibo de parte del precio y las comunicaciones que mantuvieron durante el tiempo que ha transcurrido desde la celebración hasta antes de la presentación de la demanda.

- ii) Que, con posterioridad, emerja otra conducta (quizás una pretensión) que contradiga con evidente y objetiva incoherencia, los antecedentes plantados;

Es evidente que la mera presentación de la demanda y su pretensión – tal como lo reconoce el fallo citado – contradice expresamente el contrato celebrado

- iii) Que la nueva situación presentada tenga trascendencia en lo jurídico y la virtualidad para afectar lo existente;

La conducta reprochable desplegada por las demandantes, es necesariamente trascendente pues constituye un caso típico de incumplimiento del débito prestacional al cual se comprometió en el contrato de transacción.

- iv) Que haya identidad entre quienes resultaron involucrados en uno y otro episodio

Requisito que también se verifica puesto que ha quedado establecido que las partes que constituyen la relación jurídica procesal, lo son también en el contrato de promesa de compraventa.

Con base en lo anterior, es claro que la conducta desplegada por las demandantes y que fundamenta su pretensión anulatoria no puede convalidarse en el marco del presente proceso judicial, pues encuentra cabida, en sede de tutela judicial, la protección de los derechos de mi mandante. Por ello, la petición de nulidad que eleva en la instancia no está llamada a prosperar.

4.- HABER ACTUADO LA DEMANDADA CON BUENA FE CUALIFICADA CREADORA DE DERECHOS.

La señora Alexandra María Ramírez, al celebrar el contrato de promesa de compraventa con el hermano de las demandantes y haber asistido a una oficina de abogada para que elaborara el documento contrato, actuó con el pleno convencimiento y buena fe cualificada que los acuerdos logrados los estaba realizando reunión todos los requisitos legales.

Mayor confianza generó el hecho de recibir los pagos parciales del precio convenido y las conversaciones posteriores, pero principalmente la entrega de los inmuebles.

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Mi representada actúo de buena fe cualificada y por tanto hoy no puede ser perjudicada, por el contrario su buena es creadora de derechos frente a la obligación clara a su favor.

La Corte Constitucional, respecto de la buena fe cualificada dijo en sentencia C-740 de 2003, lo siguiente: *“esta corporación diferenció entre la buena fe simple y la buena fe cualificada, específicamente en temas de propiedad privada. En este sentido dijo: “La buena fe simple, que equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones. El Código civil, al referirse a la adquisición de la propiedad, la define en el artículo 768 como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos sólo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra. Es así que, si alguien de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, la ley le otorga ciertas garantías o beneficios, que si bien no alcanzan a impedir la pérdida del derecho si aminoran sus efectos. Tal es el caso del poseedor de buena fe condenado a la restitución del bien, quien no será condenado al pago de los frutos producidos por la cosa (C.C. art. 964 párr. 3°); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad de hacer suya la cosa poseída (C:C: arts. 2528 y 2529). Además de la buena fe simple, existe una buena fe con efectos superiores y por ello denominada cualificada, creadora de derecho o exenta de culpa. Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: “Error communis facit jus”, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que “Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. 93 COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-1007. Expediente R.E.121. (18 de noviembre de 2002). M.P: Clara Inés Vargas Hernández. 94 COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-795. Expediente D-10190. (30 de octubre de 2014). M.P: Jorge Iván Palacio Palacio. 65 Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa”⁹⁵. De lo anterior se puede deducir entonces que, cuando un tercero actúa con buena fe, es decir, actúa siendo diligente y cuidadoso según la situación concreta (actuación que se presume), es merecedor de una protección especial, ya que creyó adquirir un derecho o estar en una situación jurídica protegida por la ley, pero que no existe por ser aparente. Así*

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

pues, los operadores judiciales tienen el deber de garantizar que los terceros de buena fe que hubieren adquirido legítimamente derechos cuenten con las oportunidades para defenderse y no vean afectados sus derechos por comportamientos o situaciones ajenas a ellos. Además, tienen el deber de adoptar las decisiones que sean necesarias para salvaguardar los intereses de estos terceros.”

De acuerdo con lo expuesto, solicito al Honorable Juez, despachar desfavorablemente las súplicas de la demanda.

SOLICITUD DE PRUEBAS.

PRUEBA TESTIMONIAL.

Sírvase señora Juez, citar y hacer comparecer a su despacho, a las siguientes personas, para que declaren todo lo que sepan y les conste en relación con los hechos de esta contestación de demanda y demás aspectos de interés del proceso.

1.- Señor Alfer Herlin Vergara Ramirez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.741.773, correo calandria.1119@hotmail.com; para que declare sobre el estado de la rallería y los inmuebles al momento de la entrega y de las mejoras realizadas para el normal funcionamiento.

2.- Señor Euclides Bernal, identificado con la cédula de ciudadanía No.1.117.495.947, Dirección vereda el Llanito, Corregimiento de Mondomo – Municipio de Santander de Quilichao; el testigo no tiene correo electrónico, pero puede ser citado por mi conducto a través de mi correo electrónico. El testigo se cita para que declare sobre el estado de la rallería y los inmuebles al momento de la entrega y de las mejoras realizadas para el normal funcionamiento

PRUEBA DOCUMENTAL.

Me permito anexar 18 registros fotográficos del estado de la rallería al momento que se recibió.

PRUEBA PERICIAL.

Me permito allegar dictamen pericial de las mejoras realizadas a los inmuebles, realizada por el perito Luis Ordoñez Mosquera.

NOTIFICACIONES

Las personales las recibiré en la secretaria de su despacho o en mi oficina de abogado ubicada en la Calle 1 No. 7-14 Oficina 309 Edificio El Prado –

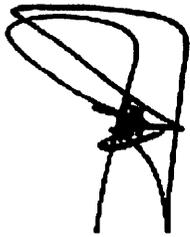
JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Popayán. Correo Electrónico jrpisso@hotmail.com. Teléfono 3155901834. /
8233500

La parte demandante, en la dirección indicada en la demanda

La Demandada, en la calle 91 No. 27-25 de Cali, correo
calandria.1119@hotmail.com

Del señor Juez, Atentamente



JOSE REINALDO PISSO CÓRDOBA

C.C.No. 10.542.720 de Popayán

T.P.No. 49.617 del C.S.J.