

Doctor
OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA
Juez Civil Municipal
Sevilla Valle

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE:LUIS HELIO BETANCUR CRUZ
DEMANDADOS:LUZ STELLA MARTÍNEZ ALVAREZ, LEONARDO MANCIPE ÁLVAREZ y STELLA MANCIPE MARTÍNEZ
RADICACIÓN: 2019-00342-00

LUZ STELLA MARTÍNEZ ALVAREZ, identificada con la C. de C. No. 29.819.829, actuando en calidad de demandada en el presente asunto, por medio del presente escrito, comedida y respetuosamente me dirijo a usted con el fin de dar contestación a la demanda de la referencia, a lo que procedo de la siguiente manera:

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto.

AL SEGUNDO: Es cierto.

AL TERCERO: No me consta.

AL CUARTO: Es parcialmente cierto.

AL QUINTO: No es cierto.

AL SEXTO: No es cierto.

AL SÉPTIMO: No es un hecho, es una apreciación sin fundamento.

AL OCTAVO: Es una apreciación de la parte actora..

AL NOVENO:Debe probarse.

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones del libelo.

En cuanto a los demás items, estoy de acuerdo.

EXCEPCIONES QUE PROPONGO EN MI FAVOR:

Actuando en mi propio nombre; sin acudir al derecho de postulación, por así permitirlo la codificación adjetiva debido, especialmente en cuanto a la cuantía del libelo, procedo a proponer, en mi favor, las siguientes excepciones:

CARENCIA ABSOLUTA DE JUSTO TÍTULO:

La parte actora solicita que se acceda a su pretensión, arguyendo que tiene una posesión, sobre el predio materia de la litis, de siete años y fracción de tiempo, por lo cual cumple con los requisitos que exige la norma para adquirir por prescripción ordinaria, pues posee un justo título proveniente del señor Wilson Agudelo, con quien efectuó un contrato de promesa de compra venta.

Con respecto a lo dicho, traigo a colación lo siguiente:

El justo título hace referencia al título, documento o contrato que es constitutivo o traslativo del dominio, que es requisito necesario para configurar la posesión regular. El justo título está contenido en el artículo 765 del código civil, pero dicha norma no define el concepto, por lo que recurrimos a la definición que de él hizo la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 41001 del 19 de diciembre de 2011 con ponencia del magistrado Pedro Octavio Munar Cadena. «La jurisprudencia ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio” (G.J.t. CVII, pág.365; en similar sentido, G.J.t.CXLII, pág.68 y CLIX, pág.347, sentencia de 23 de septiembre de 2004, entre otras). En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar.».....Cuando se habla todo hecho o acto jurídico, en esencia es un contrato o negocio entre las partes que busca trasladar el dominio, o un acto judicial que lo constituye, pero que por alguna deficiencia no alcanza a transferir o constituir el dominio como debe ser y se queda en un justo título.

Un ejemplo de justo título puede ser un contrato de compraventa de bien inmueble, donde la intención del vendedor fue vender y la del comprador fue comprar, pero que por una falencia del contrato no se materializó en la transferencia efectiva del dominio, siguiendo en poder de quien pretendió transferirlo.

La sala civil de la Corte suprema de justicia en la sentencia ya referida, señala que el justo título supone la existencia de tres requisitos, y enumera algunos ejemplos:

1º Existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justeza de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o éste se estima jurídicamente inexistente.

2º Naturaleza traslativa (vgr. venta, permuta, donación, remate, etc.) o declarativa (vgr. sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etc.) de dominio, porque solo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión, aun cuando no adquiera el derecho de propiedad (art.753 C.C.).

3º Justeza del título, esto es, legitimidad, la que presupone, salvo que se trate de título injusto conforme al artículo 766 C.C.

Cuando el título que se pretende justo sufre de alguna nulidad, pierde su naturaleza de justo según lo señala la sentencia ya citada:

«Un título deja de ser justo cuando adolece de algún vicio o defecto o no tiene valor respecto de la persona a quien se confiere, conforme puede inferirse del artículo 766 del Código Civil que descalifica como tal los títulos que allí relaciona en forma taxativa, entre ellos, “el que adolece de un vicio de nulidad” (num.3º), respecto del cual dicha norma cita por vía de ejemplo “la enajenación que debiendo ser autorizada como un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido”. Esa nulidad puede ser absoluta o relativa, pues la ley no distingue, ni hay razones que justifiquen una diferenciación al respecto.»

En consecuencia, el «**justo título**» esgrimido por el actor no constituye, o mejor, no tiene esa calidad, dado que el mismo no provenía de la verdadera titular de dominio del predio en cita.

FALTA DE LEGITIMACIÓN PARA PRESCRIBIR:

El demandante no está legitimado para adquirir el inmueble por prescripción ordinaria, por lo siguiente:

Refiere la Ley 9ª. de 1989:

«(...) Artículo 51º.- A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

De conformidad con lo expuesto, el demandante no está legitimado para impetrar la prescripción ordinaria, puesto que en el caso presente no se trata de la adquisición de una vivienda, sino, simplemente, de un lote sin servicios

públicos ni construcción alguna, como el mismo lo expone en el libelo.

AUSENCIA DE LOS REQUISITOS QUE EXIGE LA POSESIÓN:

«La posesión es una figura jurídica a través de la cual una persona detenta la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño como si en realidad fuera dueño de ella, aunque en realidad no lo sea, tal como la define el código civil colombiano en el artículo 762:

«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.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo»

Entonces, la persona que posea la cosa debe ejercer ánimo de señor dueño, es decir, realizar todos los actos propios de una persona que es 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, lo que necesariamente implica que el verdadero dueño se ha desentendido de la propiedad de ella o la ha abandonado.

La posesión no es otra cosa que creerse dueño de una cosa de la que no se tiene la propiedad o dominio, y actuar como si en realidad fuera el dueño, lo que implica desconocer la propiedad ajena.».

En el caso presente, la parte demandante no ha ejercido esos actos de señoría y dueño, pues solo basta observar el plenario para darse cuenta que no existe, o mejor, no se presentó prueba alguna de la que pueda inferirse el pago de impuestos, o compra de materiales para cerramientos, Etc.

EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA:

Propongo la misma con fundamento en el hecho de que si el señor Juez encuentra causal alguna de la cual pueda inferirse falencia al respecto, se servirá declarar probada la defensa aludida.

PRETENSIONES:

Por lo brevemente expuesto, comedidamente me permito solicitar al señor juez se sirva declarar probadas las excepciones propuestas, ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda y condenar en costas al actor.

PRUEBAS:

Me adhiero a la Inspección Judicial solicitada por la parte actora, mediante la cual se probará que el señor Luis Helio Betancur no ha desarrollado labor al-

guna en el predio lo cual, de por sí, le resta mérito para lograr lo pretendido.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:

Recibo notificaciones en la secretaría de su Despacho; en la carrera 51 No. 61-24, Barrio San Vicente de Sevilla Valle; o en el correo electrónico computes.sevilla@gmail.com

Atentamente,

LuZ stella Martínez
LUZ STELLA MARTÍNEZ ALVAREZ

C. de C. No. 29.819.829
