

Luís Alfonso Cohecha Salazar
Abogado Titulado
Magister en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Administrativo
Negocios Civiles y de Familia

Señora

JUEZ SEGUNDA PROMISCOU MUNICIPAL

Circasia (Q)

E. S. D.

REFERENCIA : PROCESO DE PERTENENCIA.

DEMANDANTE : MARIA MILEDY MENDEZ MORA

DEMANDADOS : VELENTINA MENDEZ ACOSTA Y OTROS

RADICADO : No. 2018-111

LUIS ALFONSO COHECHA SALAZAR, mayor de edad y vecino de la Ciudad de Calarcá (Q), abogado en ejercicio, identificado tal y como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado judicial de VELENTINA MENDEZ ACOSTA igualmente mayor de edad y vecina de Calarcá (Q) conforme al poder otorgado por esta en audiencia virtual celebrada el día 29 de junio del año en curso, a través del presente escrito me permito me permito contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS FUNDAMENTO DE LA DEMANDA

PRIMERO: Es cierto tal y como obra en dicha sentencia.

SEGUNDO: En referencia al hecho de habitar la hoy demandante en dicho inmueble deberá probarlo; lo cierto del caso es que el bien objeto de pertenencia siempre fue la casa de habitación de los hermanos EDELMIRA, MARCO ANTONIO, ARCESIO, HERMINIA Y SERGIO MENDEZ CARDONA, que lo habitaron hasta la fecha de sus muertes. El ultimo en habitarlo fue el propio padre de la hoy demandante, señor SERGIO MENDEZ CARDONA que lo hizo hasta la fecha de su muerte acaecida el día 30 de septiembre de 2010, tal y como consta en el el registro civil de defunción que se allega a esta contestación.

TERCERO: No es cierto, deberá probarlo la demandante..

CUARTO: Es cierto, dejando en claro que el último en fallecer fue el señor SERGIO MENDEZ CARDONA quien habitó el inmueble objeto de la Litis hasta el día de su muerte, esto es el 30 de septiembre de 2010, tal y como se prueba con la escritura de sucesión de SERGIO MENDEZ CARDONA allegada al proceso por la parte vinculada.

QUINTO: No es cierto, pues la demandante señora MARIA MILEDY MENDEZ DE MORA nunca ha poseído el inmueble con ánimo de señora y dueña, pues si bien es cierto vive allí junto a su familia, sobre dicho inmueble siempre ha reconocido dominio ajeno, primero en referencia a sus tíos, y después frente a su padre hasta la fecha de su fallecimiento. Ahora bien en referencia a la posesión posterior al

Calle 41 No. 24-58 – Edif. Camino Real – Ofic. 206 – Tel. 7435521 Celular
3166261821 **Email: alfonsocohecha@hotmail.com**
Calarcá – Quindío – Colombia

Luís Alfonso Cohecha Salazar
Abogado Titulado
Magister en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Administrativo
Negocios Civiles y de Familia

fallecimiento de su padre, deberá demostrarlo con los medios probatorios que determina la ley.

SEXTO: No es cierto, deberá probarlo, pues a la fecha no existe prueba de ello en proceso, que determine claramente que la accionante sea quien cancele dichos recibos de servicios públicos, lo que no la hace por si solo ejercer posesión con ánimo de señora y dueña, pues cualquier tenedor o arrendatario podría cancelar servicios públicos de un inmueble, lo cual no os hace ser poseedores.

SEPTIMO: No es cierto, la demandante nunca ha sido poseedora de dicho inmueble, con verdadero ánimo de señora y dueña del mismo, además de no haber allegado prueba alguna de la posesión regular como es el justo título y buena fe, para lograr en forma ordinaria adquirir la prescripción del inmueble. (art. 764 y 2528 del Código Civil).

OCTAVO: Es cierto.

NOVENO: Es cierto.

DECIMO: Es cierto.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

A nombre de la parte que represento me permito oponerme a todas y cada una de las pretensiones invocadas en la demanda por la señora MARIA MILEDY MENDEZ DE MORA, por considerar que esta no reúne los requisitos legales para optar en calidad de poseedora a que se declare la pertenencia ni en forma ordinaria ni extraordinaria en su favor del bien objeto de litigio, por lo cual me permito formular la siguiente excepción:

INEXISTENCIA DE REQUISITOS O CONDICIONES LEGALES PARA INVOCAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR LA DEMANDANTE

El artículo 164 del Código General del Proceso manifiesta que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. De otro lado el artículo 177 de la misma codificación civil, informa que corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen; circunstancia que como se verá más adelante la parte demandante no está llamada a cumplir.

Como quiera que la señora MARIA MILEDY MENDEZ DE MORA pretende adquirir por prescripción Adquisitiva de Dominio en forma ordinaria el inmueble que habita (tal y como consta en los hechos 5º, 7º de la demanda, en el poder otorgado y en parte introductoria de la demanda) con ánimo de señora y dueña, deberá demostrar inicialmente un JUSTO TITULO Y LA BUENA FE, además que de dicha posesión

Luís Alfonso Cohecha Salazar
Abogado Titulado
Magister en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Administrativo
Negocios Civiles y de Familia

sea quieta, pacífica e ininterrumpida, al tenor de lo dispuesto en los Artículos 762, 764 y 2528 del Código Civil.

La CORTE CONSTITUCIONAL en SENTENCIA C-466 DE 2014, nos refiere sobre el tema objeto de excepción lo siguiente:

PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORDINARIA Y
EXTRAORDINARIA-Contenido y alcance/USUCAPION-Especies

La legislación colombiana contempla dos especies de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita “posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren” (CC art 2528), lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe (CC art 764). La adquisición de las cosas por usucapión extraordinaria requiere asimismo posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero no exige título alguno, y en ella se presume de derecho la buena fe, lo cual quiere decir que no puede desvirtuarse (CC art 66). No obstante, la ley civil contempla la posibilidad de presumir la “mala fe” del poseedor cuando exista un título de mera tenencia. Esta última presunción puede desvirtuarse (CC art 2531).

En cuanto al justo título se llama así precisamente porque llena todos los requisitos de un título que sirve para trasladar la propiedad. En conclusión, el justo título debe ser traslativo de dominio y si se hace sobre inmuebles debe elevarse a escritura pública

Tratadistas como Alessandri Rodríguez está de acuerdo con exigir al justo título todas las características de un título traslativo de propiedad, ya que solo así podría inferirse en las personas “un justo motivo para creerse propietario”. Además, “no es necesario dice el autor chileno-, que el título, para ser justo, sea otorgado por el dueño de la cosa”, ya que en nuestros sistemas jurídicos la venta de cosa ajena es válida y el título que la origina es un justo título.

Los requisitos del justo título son los mismos de cualquier título que confiera propiedad, así no los enumere expresamente el Código Civil.

Aparte de lo dicho hasta ahora, podemos definir las características del justo título del artículo 766 del código civil:

1. Que sea un título verdadero, es decir, que tenga existencia legal; desde este punto de vista no es justo título el falsificado, material o intelectualmente, o por falta de autenticidad notarial, como cuando no ha sido autorizado por los funcionarios competentes que aparecen interviniendo en su otorgamiento, o cuando ha sido adulterado en condiciones que alteren o cambien su naturaleza jurídica. Como anotamos, para el Código Civil la condición de ser “verdadero” no se altera si el que

Luís Alfonso Cohecha Salazar
Abogado Titulado
Magister en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Administrativo
Negocios Civiles y de Familia

hace la tradición no es el propietario porque la venta de 5 cosa ajena vale y tiene efectos de justo título.

2. Que no esté afectado de nulidad absoluta o relativa. Un título nulo no es un título y la posesión de que procede es una posesión sin título.

3. Que sea traslativo de dominio. De esta manera, se exige que tenga el poder de trasladar la propiedad, como una compraventa, donación.

Tratándose de inmuebles, se le exige al título que reúna las solemnidades de la escritura pública y la inscripción en el folio de matrícula que son los requisitos propios de la negociación de esta clase de bienes.

Aparte de llenar las solemnidades y requisitos legales para la tradición de muebles o inmuebles, el título debe existir físicamente.

Según la lectura de la Ley 1183 de 2008, el título para adquirir propiedad por el corto tiempo puede ser una promesa de compraventa que haya ocasionado la entrega del inmueble, e inclusive cualquier otro título que haya puesto al sujeto en posesión del bien. Lo anterior crea un conflicto entre la ley y la jurisprudencia vigente que no reconoce a la promesa como título para adquirir por la vía ordinaria.

Conforme a lo expresado anteladamente no existe en el recaudo probatorio documento alguno, ni escritura pública, ni mucho menos promesa de compraventa sobre el bien objeto de esta Litis que configure el justo título, exigido como requisito fundamental para lograr la prescripción en forma ordinaria, luego tendrá que salir avante esta excepción.

Ahora bien frente al segundo elemento de la posesión regular u ordinaria, LA BUENA FE, podemos decir que su existencia depende de que el título sea justo. Evidentemente, un título que reúna las características de legalidad tal y como se expuso anteriormente debe crear en el sujeto la convicción de estar recibiendo la propiedad del mismísimo dueño, así esta condición no se dé realmente. En virtud de la legalidad del título, el poseedor de buena fe cree firmemente que se ha convertido en dueño; está seguro de que se le ha transferido la propiedad o cualquier otro derecho real, lo cual brilla por su ausencia en el asunto que nos ocupa.

La buena fe “es la conciencia”, algo que pasa en la mente del poseedor que lo hace creer dos cosas: que adquirió el derecho por un medio legítimo y que ese medio está exento de fraude y de todo otro vicio (artículos 1508 a 1512 del Código Civil). La buena fe es, entonces, una convicción interna del poseedor inducida por circunstancias externas.

El tratadista Alessandri define la buena fe como “una convicción positiva: la firme creencia de no obrar contra derecho, de actuar legítimamente (...) es una “persuasión que tiene un fundamento de razón” . Al contrario, la mala fe sería tener la conciencia de actuar contra derecho o tener conocimiento de la ilegalidad de una situación. Tan seguro está el legislador de la mala fe del poseedor que adquiere violentando la ley que el artículo 768 del código civil en su inciso final le presume la

Luís Alfonso Cohecha Salazar
Abogado Titulado
Magister en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Administrativo
Negocios Civiles y de Familia

mala fe si por ejemplo se ignoran normas de negociación de inmuebles, o las que hablan sobre la naturaleza del justo título, o cualquiera de las que hablan sobre la forma como se adquieren los bienes por el modo de la usucapión.

Hasta aquí es claro que admitir características de la inexistencia del “justo título”, es negar toda la teoría jurídica del justo título, abolir la presunción de derecho de la mala fe del poseedor que así procede, y en últimas, volver “justo” lo que el artículo 766 del c.c. calificó como “no justo” por adolecer de algún vicio o defecto.

Así las cosas, no aparece acreditado en el plenario ni el JUSTO TITULO como tampoco la BUENA FE, por lo tanto esta excepción deberá salir adelante.

Conforme al principio de la CONGRUENCIA el Artículo 281 del Código General del proceso, nos enseña que la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidas en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

Conforme a lo anterior y de acuerdo a lo pedido por la parte demandante, el despacho deberá pronunciarse con fundamento en lo pedido, toda vez que quien acciona ha solicitado la declaratoria de la **prescripción ordinaria** y son los elementos estructurales de este tipo de usucapión los que debe probar, elementos que como se acotó en la excepción brillan por su ausencia.

PRUEBAS DE LA EXCEPCION

INTERROGATORIO DE PARTE. Sírvase señora juez señalar fecha y hora para llevar a cabo interrogatorio de parte de la señora MARIA MILEDY MENDEZ DE MORA que realizara el suscrito a esta sobre los hechos de la demanda y sus pretensiones.

DOCUMENTAL. Copia del registro civil de nacimiento del señor SERGIO MENDEZ CARDONA, con el fin de demostrar la fecha de su fallecimiento.

Las demás aportadas y solicitadas con la demanda.

DERECHO

Artículos 66, 762,764,766, 768, 1508 a 1512,2527, 2528,2531
Artículo 96,164,177,282 del Código general del Proceso.
Sentencia C-466 de 2014.

NOTIFICACIONES

Luís Alfonso Cohecha Salazar
Abogado Titulado
Magister en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Administrativo
Negocios Civiles y de Familia

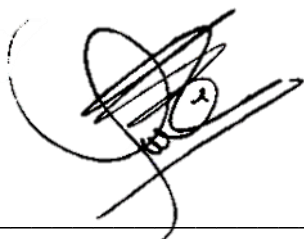
Parte demandante y vinculada la señalada en la demanda.

Mi poderdante y Yo, las recibiremos en la calle 41 No. 24-58 oficina 206 edificio camino Real de Calarcá (Q).

Email. alfonsocohecha@hotmail.com

De la Señora Juez,

Atentamente,



LUIS ALFONSO COHECHA SALAZAR
C.C. No. 18.389.346 de Calarcá (Q)
T.P. No. 79.016 del C. S. de Judicatura