

William Quimbayo Marulanda

Abogado

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ROVIRA

E. S. D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

RADICACIÓN: 2023-00198-00

PROCESO: DECLARATIVO DE PERTENENCIA.

DEMANDANTE: MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ

DEMANDADA: MARÍA IBETH BARRAGÁN DE GARCÍA

WILLIAM ALDEMAR QUIMBAYO MARULANDA, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma. Actuando en nombre y representación de la señora **MARÍA IBETH BARRAGÁN DE GARCÍA**, por medio de poder que se adjunta a la presente contestación, encontrándome dentro del término procesal para tal efecto, me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es cierto, la señora **MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ** es actualmente poseedora del predio denominado **EL ROSAL** ubicado en el paraje el Rodeo de la vereda el real del municipio de Rovira, así mismo se observa que cuenta poder la apoderada para presentar la demanda de la referencia.

SEGUNDO: Es parcialmente cierto, entre las partes se suscribió un contrato de compraventa del predio objeto del presente proceso el día 06 de junio de 2018, y desde ese momento fue entregado el inmueble a la demandante, sin embargo, es necesario aclararle al despacho que, dicho título que indilga el extremo activo, fue declarado **INEXISTENTE** por parte del **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ROVIRA**, dentro del proceso que se llevó a cabo bajo la radicación 2021-00162, sentencia debidamente ejecutoriada el pasado 27 de septiembre de 2023

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: No es cierto, la posesión no ha sido pacífica, toda vez que, posterior a la suscripción del documento fechado 06 de junio de 2018, mi poderdante ha desplegado varios comportamientos encaminados a buscar los mecanismos legales para la recuperación del predio tales como:

- Audiencia de conciliación ante la personería municipal de Rovira Tolima del 17 de junio de 2021.
- Proceso de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO** con radicación 2021-00162, que fue inicialmente notificado de manera personal y contestado por apoderado judicial desde el 19 de abril de 2021 y fue resuelto mediante sentencia judicial el pasado 27 de septiembre de 2023.

Por lo tanto, la posesión alegada no ha sido pacífica, toda vez que incluso frente a dichos requerimientos ha operado el fenómeno de la interrupción de la posesión alegada.

William Quimbayo Marulanda

Abogado

QUINTO: No me consta, deberá probarse dentro del trámite procesal.

SEXTO: Frente a este hecho es claro que no se aporta ningún recibo de pago de impuesto predial, por el contrato mi poderdante siempre ha cancelado el pago de los impuestos prediales, tanto así que se realizó pago de impuesto del año 2024 que se aporta al presente proceso y el respectivo paz y salvo.

SÉPTIMO: Es parcialmente cierto, la señora demandada se encuentra en posesión del predio objeto del presente proceso, pero es una poseedora de mala fe y quien carece de justo título como se demostrará en la presente contestación.

OCTAVO: Es cierto que su posesión supera el lapso de 5 años, pero no cumple con los requisitos de tener justo título ni buena fe, por lo tanto su vocación de adquisición debe ser de mínimo 10 años.

En este hecho es importante señalarle al despacho que, el contrato de compraventa suscrito el día 06 de junio de 2018 entre mi poderdante con la señora **MARÍA LUCIA PADILLA PÉREZ** fue declarado **INEXISTENTE** mediante sentencia judicial del 27 de septiembre de 2023, proceso que se tramitó bajo la radicación 2021-00162 del **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ROVIRA TOLIMA.**

A LAS PRETENSIONES:

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la presente demanda por falta de requisitos legales para la declaratoria de prescripción adquisitiva del predio denominado **EL ROSAL** identificado con matrícula inmobiliaria No 350-375 de la oficina de instrumentos públicos de Ibagué.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

FALTA DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE POSESIÓN REGULAR.

Frente a los requisitos propios de la posesión regular de 5 años se debe cumplir con los presupuestos propios del artículo 764 del código civil, esto quiere decir que se haya adquirido el predio con justo título y buena fe, requisitos de los cuales distan de lo ocurrido durante la celebración del contrato de compraventa de fecha 06 de junio de 2018 el cual la parte demandante le otorga la calidad de justo título.

Frente al incumplimiento de dicho presupuesto en sentencia reciente del 02 de noviembre de 2023, la corte suprema de justicia con ponencia del magistrado **LUIS ALONSO RICO PUERTA** con radicación **SC388-2023** hizo referencia a lo considerado **JUSTO TÍTULO** haciendo énfasis a los llamados **TÍTULOS INJUSTOS** para lo cual me permito traer a colación lo siguiente:

William Quimbayo Marulanda

Abogado

*“Y algo similar ocurre con el título que presenta algún defecto intrínseco relativo a su existencia o validez, que le reste valor incluso frente al estipulante. Los llamados «títulos injustos», ejemplificados en el artículo 766 del Código Civil, **son actos jurídicos inexistentes o anulables**, como (i) el falsificado, es decir, el no verdadero; (ii) el conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo; (iii) el que **está viciado de nulidad;...**”*

Que, el requisito de **JUSTO TÍTULO** es fácilmente desvirtuado habida cuenta que mediante la sentencia del pasado 27 de septiembre del año 2023 dentro del proceso de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO** que se tramitó en el juzgado segundo promiscuo municipal se declaró **LA INEXISTENCIA DEL CONTRATO**, es decir como si el mismo jamás hubiera nacido a la vida jurídica, por lo tanto, no puede tenerse en cuenta como elemento de prueba dentro del presente trámite.

Que, esta misma jurisprudencia nos hace énfasis a la **BUENA FE**, entendida como **“La conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos EXENTOS DE FRAUDES Y DE TODO OTRO VICIO”**

“Igualmente, es relevante lo que expuso esta Sala en CSJ SC, 23 jun. 1958, G. J. LXXXVIII, pág. 222:

«La expresión buena fe (bona fides) indica que las personas deben celebrar sus negocios, cumplir sus obligaciones y, en general, emplear con los demás una conducta leal. La lealtad en el derecho se desdobra en dos direcciones: primeramente, cada persona tiene el deber de emplear para con los demás una conducta leal, una conducta ajustada a las exigencias del derecho social; en segundo término, cada cual tiene el derecho de esperar de los demás, esa misma lealtad. Tratase de una lealtad (o buena fe) activa, si consideramos la manera de obrar para con los demás, y de una lealtad pasiva, si consideramos el derecho que cada cual tiene de confiar en que los demás obren como nosotros decorosamente»”

Que, el presupuesto de la **BUENA FE**, no se cumple porque claramente nunca se canceló la totalidad del negocio por valor de (veintisiete millones moneda corriente) 27.000.000, de los cuales solo se recibió el valor de (seis millones moneda corriente) 6.000.000 situación que derivó en el proceso judicial de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO** y hoy en día en la presente demanda de reconvención, situación que puede ser verificada con el interrogatorio de parte absuelto por la señora **MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ** en el proceso con radicación 2021-162, donde se puede establecer la manera como se condujo a mi poderdante hasta una sede del banco agrario, y luego de manera fraudulenta jamás cancelaron el valor pendiente, pero sí solicitaron al siguiente día la entrega del predio denominado **EL ROSAL**, hoy predio que se solicita su reivindicación, de esta forma engañando a la señora **MARÍA IBETH BARRAGÁN DE GARCÍA** lo cual ocasionó que el establecimiento financiero hiciera los requerimientos y tuviera que ponerse a paz y salvo.

William Quimbayo Marulanda

Abogado

INCUMPLIMIENTO DEL TÉRMINO DE 5 AÑOS POR INTERRUPCIÓN CIVIL DE LA POSESIÓN ORDINARIA.

La presente excepción la fundo en 2 situaciones claramente probadas, primero el requerimiento ante la personería municipal de Rovira de fecha 17 de junio de 2021 que fue incumplido por parte de la demandante lo cual la constituyó en mora e interrumpió el término de posesión.

Así mismo, para la fecha de radicación de la presente demanda con radicado 2023-00198 del juzgado segundo promiscuo municipal de Rovira, la cual fue admitida de fecha 13 de diciembre de 2023, es decir que, desde el momento que la señora **MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ** entró en posesión del predio el rosal que tiene su origen el 06 de junio de 2018 completaría un poco más de 5 años y seis meses de encontrarse en posesión del predio denominado **EL ROSAL** identificado con matrícula inmobiliaria No 350-375 de la oficina de instrumentos públicos de Ibagué.

Sin embargo, se debe descontar el término de interrupción de la prescripción señalada en el artículo 94 de la ley 1564 de 2012, la cual operó durante el trámite judicial del proceso de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO** tramitado bajo radicación 2021-162 que cursó en el juzgado segundo promiscuo municipal desde la notificación de la demandada la cual se causó tomando el término desde la contestación de la demanda el 19 de abril de 2022, y que terminó el día 27 de septiembre de 2023 por la declaratoria de la excepción de mérito **INEXISTENCIA DEL CONTRATO**, por lo tanto a de restarse el tiempo de 1 año y 5 meses aproximadamente de duración dicho proceso.

Para lo cual es necesario citar la sentencia **SC240-2023** del 25 de agosto de 2023 del magistrado ponente **LUIS ALFONSO RICO PUERTA** que reza:

“3.2. En cuanto a la interrupción civil, el artículo 2524 del Código Civil –hoy derogado– consagraba lo siguiente: «Interrupción civil es todo recurso judicial intentado por el que se pretende dueño de la cosa, contra el poseedor. Solo el que ha intentado este recurso podrá alegar la interrupción (...)».

A partir de esa definición, se ha entendido que el propósito de la interrupción civil consiste en evitar que el término de posesión que se requiere para adquirir por prescripción siga su curso mientras se discute la situación del respectivo bien ante las autoridades judiciales. Recuérdese que el ordenamiento no prohija que se recobre la posesión valiéndose de las vías de hecho, pues la solidaridad y la convivencia pacífica no pueden alcanzarse sino resolviendo los conflictos interpersonales a través de las acciones o remedios procesales previstos para garantizar la efectividad de los derechos sustantivos.

Por tanto, la protección de quien ha sido injustamente desposeído debe buscarse a través de la promoción de las acciones judiciales pertinentes para recuperar la posesión perdida.

Con todo, es incontestable que los trámites judiciales no interfieren con el ejercicio material de la posesión sino hasta una fase muy conclusiva (la de ejecución); antes de

William Quimbayo Marulanda

Abogado

arribar allí, resulta necesario agotar el debido proceso, y adoptar, con plenas garantías, la decisión judicial definitiva que solucione la controversia. Solo si esa orden no fuera voluntariamente cumplida, emergería pertinente la ejecución de la decisión, a fin de materializar la entrega de los bienes a quien se le reconoció ese derecho en la sentencia. Previendo la necesidad de agotar un procedimiento antes de materializar la devolución de la cosa a quien tiene derecho a poseerla, la ley también reconoció al ejercicio de ciertas acciones judiciales la potencialidad de interrumpir la posesión.

Y aunque el Código Civil no precisó cuál era el efecto de esa interrupción de cara al tiempo de posesión ya transcurrido, la cuestión quedó clarificada con la expedición del Código de Procedimiento Civil, cuyos artículos 90 y 91 – que corresponden a los preceptos 94 y 95 del Código General del Proceso vigente–, fueron llamados a sustituir al derogado canon 2524 del Código Civil. Dichas normas mantuvieron la regla genérica según la cual «la presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción», especificando también las condiciones para que la interrupción cobre eficacia; así como para que opere de manera retroactiva a la fecha de la presentación de la demanda (Cfr. CSJ SC712-2022). Además, precisaron que «no se considerará interrumpida la prescripción» cuando el juicio culmine de modo anormal –v. gr., por desistimiento tácito-, o cuando el poseedor-demandado obtenga un fallo favorable.

El hecho de que el conflicto jurídico fuera resuelto a favor del convocante significa que sus derechos prevalecieron sobre los del demandado, y también que este último no logró hacerse a la propiedad por el modo de la prescripción. Por ende, ha de entenderse que la decisión de acoger el petitum conlleva la pérdida del tiempo de la posesión de la parte vencida. Ello revela que la ley confirió al ejercicio exitoso de las acciones o remedios judiciales una consecuencia similar a la pérdida material de la posesión: su interrupción civil; en cambio, si se protege la situación del poseedor, de paso se elimina cualquier teórica solución de continuidad en el curso temporal de su posesión.”

MALA FE POR NO PAGO.

Es claro que en nuestro ordenamiento jurídico la buena fe se presume y la mala fe se debe probar, es claro que jamás se canceló la totalidad de los dineros prometidos a mi cliente por parte de la señora **MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ**, es así que, quien tuvo que pagar la obligación del proceso ejecutivo que inició el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA** fue mi propia mandante, como se demostrará con el paz y salvo librado y con la respectiva cancelación de la medida cautelar proferida por el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ROVIRA**.

Que, adicionalmente mi cliente fue conducida a la sede del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA** en el municipio de Rovira Tolima, y luego de hacerle creer a mi poderdante que cancelarían en valor de la obligación, le manifestaron que se podía retirar de dicho lugar, con la promesa que la señora **MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ** haría el pago por valor

William Quimbayo Marulanda

Abogado

de 18.000.000 (dieciocho millones de pesos) para luego de forma fraudulenta reclamarle al siguiente día la entrega del predio denominado **EL ROSAL** ubicado en la vereda el Real de esta localidad. Todas estas actuaciones violatorias del principio de la buena fe y del obrar recto y transparente de las partes, para lo cual solicito se aporte la totalidad de videos y documentos obrantes dentro del expediente con radicación 2021-00162 del **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL** que prueban el mal actuar de la demandante.

INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL BIEN INMUEBLE

La presente excepción la fundamento porque desde el inicio del proceso de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO** que cursó en el juzgado segundo promiscuo municipal de Rovira con radicación 2021-00162, la demandada **MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ** abandonó la obligación de cancelar el impuesto predial, es así que, mi poderdante canceló el valor de los impuestos prediales en el último año, tales como son año 2022, 2023 y 2024, como anexo presento las colillas del banco agrario donde se hicieron los respectivos pagos.

CONTRATO DE COMPRAVENTA PRESENTADO NO ES TRASLATIO DE DOMINIO POR LO TANTO LA ENTREGA ANTICIPADA DEL INMUEBLE ES A TÍTULO DE TENENCIA.

La presente postura es extraída de la sentencia SC175-2023 del 10 de julio de 2023 de la magistrada **HILDA GONZALEZ NEIRA** de la sala civil y agraria de la corte suprema de justicia.

“1.4.- Del contrato de promesa y la posesión.

Los negocios jurídicos constituyen un instrumento a través del cual los individuos, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, pueden crear, modificar y extinguir una determinada relación con efectos jurídicos vinculantes, los cuales han merecido innumerables clasificaciones, entre estas, los patrimoniales, que refieren a relaciones que tienen por objeto o intereses económicos, siendo manifestación inequívoca de esta categoría los contratos; reconocidos en el orden interno como fuente de obligaciones, de acuerdo con dispuesto en el artículo 1494 del Código Civil, según el cual:

«[L]as obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones...» y que válidamente celebrados constituyen «ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o causas legales» (art.1602 C.C.)

por lo que sus partícipes estarán llamados a honrar debida y de buena fe las obligaciones que del acuerdo negocial emanan (art. 1603 C.C.).

William Quimbayo Marulanda

Abogado

Dentro de ese abanico de los mentados acuerdos, están los llamados preparatorios o precontratos, mediante los cuales una o ambas partes se obligan a la celebración futura de un determinado compromiso fijando sus bases, condiciones, modalidad y en general las expectativas que tienen frente a éste, entre los cuales se destaca el «contrato de promesa». En el «contrato de promesa de compraventa de inmueble», por ejemplo, el artículo 1611 del Código Civil -subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887- exige la satisfacción de unos requisitos formales para su eficacia y validez, cuya desatención trae como consecuencia que no produzca obligación alguna, de ahí que del mismo emerge como prestación fundamental la de hacer, esto es, la de celebrar el pacto prometido, que al ser desatendido habilita al negociante para demandar judicialmente su cumplimiento o resolución.

Es pertinente resaltar para lo que interesa al asunto examinado que, tratándose de la «promesa de compraventa» como acuerdo anticipado para la transferencia del dominio, el «prometiente vendedor» en su realización guarda la esperanza de obtener el pago del bien, entretanto, el «prometiente comprador» la de convertirse en su propietario. Pero la zozobra de esperar el perfeccionamiento de la venta para que esos anhelos se hagan realidad conduce, en algunos casos, a que las partes apresuren el desembolso del precio y la entrega anticipada del predio.

Por tal razón, no es raro encontrar que desde la «promesa» las personas consientan la cancelación adelantada de una parte del coste de la heredad y correlativamente el desprendimiento material prematuro de ésta. Empero, sobre esto último, lo que buenamente se deduce de la jurisprudencia reciente de esta Sala es que:

*«la **entrega anticipada** de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la **mera tenencia de la cosa**, salvo que se hubiere **convenido expresamente la transferencia de la posesión**» (se resalta, CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023-01, criterio reiterado en CSJ SC5513-2021, 15 dic.).*

Pero esto no es nuevo. Esa postura viene transitando por la Corte hace ya varios lustros y, enhorabuena, es verdad sabida que cuando el prometiente comprador de un inmueble,

«lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometiente vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida» (CSJ SC 24 jun. 1980, G.J. T. CLXVI, págs. 51 y 52, citada en SC5513-2021, 15 dic.).

Ciertamente, la mera «entrega» del bien prometido, por sí sola, no origina señorío; para que ello ocurra debe quedar estipulado de modo claro y expreso en el convenio preparatorio, que:

William Quimbayo Marulanda

Abogado

«el prometiende vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador» -subrayado de la Sala- (ibídem).

Entonces,

*«si los signatarios de la promesa de compraventa **deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega antelada de la posesión sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa “se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión” (...)** (CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC7004-2014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad.2010-00166-01 y CSJ SC10825-2016, 8 ago.» (resaltado intencionalmente, CSJ SC5513-2021, 15 dic.).”*

Lo anterior claramente se puede enmarcar dentro de lo ocurrido con la celebración del contrato de compraventa entre las partes, pues claramente quedó señalado las cargas que debían cumplir cada una de las partes, es así que, todo lo anterior quedó sujeto a la celebración de la escritura pública que es sin lugar a dudas el instrumento traslativo de dominio, la entrega del predio fue realmente a la luz de la presente jurisprudencia a título de tenencia.

PRUEBAS:

- Solicito se tenga como pruebas las presentadas por la parte demandante.
- Sentencia del 27 de septiembre de 2023 librada por el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ROVIRA** proceso con radicación 2021-00162.
- Solicito tener como pruebas las obrantes dentro del proceso con radicación 2021-00162 el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ROVIRA** proceso de resolución de contrato, junto con sus videos de las audiencias.
- Audiencia de conciliación celebrada en la personería municipal de Rovira de fecha 17 de junio de 2021.
- Constancia de incumplimiento de parte de la demandante del 30 de junio de 2021 de la **PERSONERÍA MUNICIPAL DE ROVIRA**.
- Certificación de paz y salvo del **BANCO AGARIO DE COLOMBIA**.
- Paz y salvo del año 2021 y 2024 con su respectivo paz y salvo.
- Poder a mi favor.

William Quimbayo Marulanda

Abogado

- Interrogatorio de parte:

Solicito al señor Juez, decretar el interrogatorio de parte a la señora **MARÍA LUCÍA PADILLA** como parte demandante y a mi representada **IBETH BARRAGÁN DE GARCÍA**, para ello me reservo el derecho de presentar el respectivo cuestionario.

I. NOTIFICACIONES

la señora demandada **MARÍA LUCÍA PADILLA** recibirá comunicaciones de la presente demanda en el predio el Rosal de la vereda el real del municipio de Rovira, numero celular 311 276 3574, bajo la gravedad de juramento indico que desconozco la dirección de correo electrónico.

Mi poderdante recibirá comunicaciones *Rovira Tolima B/ centenario Cra 4 No 7-68, celular 311 276 3574 y 311 207 56 92, correo electrónico mlilianagb@hotmail.com.*

El suscrito apoderado de la parte demandante recibirá comunicaciones en la cra 6 No. 18-48 municipio de Ibagué, numero celular y whastapp 314 425 66 01, correo electrónico williamchilli@hotmail.com

Del Señor Juez, atentamente,



WILLIAM ALDEMAR QUIMBAYO MARULANDA

C.C N°. 1.110.463.852 de Ibagué

T.P N°. 306416 del C. S. de la