

2023-0725 DECLARATIVO DE PERTENENCIA DE GLADYS ROJAS VS EDGAR ENRIQUE VANEGAS Y OTROS / CONTESTACION DEMANDA

Yolima Bermudez <yolyber@yberasesorias.co>

Vie 8/03/2024 10:11 AM

Para: Juzgado 34 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl34bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: enlaro@me.com <enlaro@me.com>

 1 archivos adjuntos (403 KB)

CONTESTACIÓN PERTENENCIA.pdf;

Señores

JUZGADO 34 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

YOLIMA BERMUDEZ PINTO, investida de la facultad de representar judicialmente a los herederos indeterminados, por este medio y en estricto acatamiento a los preceptos del artículo 96 del C.G.P doy por contestada la demanda del proceso de la referencia, y desde ahora manifiesto que renuncio a los términos de traslado con los que aun cuento para contestar.

Sírvase ingresar el expediente al despacho para continuar con lo que en derecho corresponde.

Cordialmente,



Yolima Bermúdez P.

Abogada

YBER ASESORIAS JURIDICAS E.U.

 Carrera 13 No 32-93 Torre 3 Oficina 321

Bogotá - Colombia

 (57 1)285 01 95

 yolyber@yberasesorias.co



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

Señor

JUEZ TREINTA Y CUATRO (34) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

Referencia: Declarativo de Pertenencia promovido por Gladys Rojas Chaparro
Contra Edgar Enrique Vanegas y otros

Radicado: 2023-0725

Asunto: Contestar demanda

YOLIMA BERMÚDEZ PINTO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.103.629 de Bogotá y titular de la tarjeta profesional de abogada No. 52.103.629 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, investida de la facultad de representar judicialmente a los indeterminados que se crean con derecho sobre el bien respecto del cual la contraparte pretende la declaratoria de pertenencia en su favor, en cumplimiento de la preceptiva del artículo 96 del estatuto procesal civil, por este medio procedo a responder el libelo demandatorio en los siguientes términos:

I. EN CUANTO A LOS DEMANDADOS

Se trata de los señores **Adolfo Emilio Vanegas Pérez**, identificado con la cédula de ciudadanía 19.182.803.

El caballero **Edgar Enrique Vanegas Pérez**, identificado con cédula de ciudadanía 12.530.542.

Adicionalmente las señoras **Fabiola Guerrero Pérez y Emilia Rosa Guerrero Pérez**, identificadas con cédulas de ciudadanía 36.551.919 y 36.560.648, respectivamente.

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

En mi calidad de curadora ad-litem de los indeterminados y de acuerdo con las facultades que me otorga el artículo 56 del C.G.P. expresamente me opongo a todas y cada una de ellas, en razón a que no existen los más mínimos fundamentos fácticos ni jurídicos que las sustenten.



III. EN CUANTO A LOS HECHOS.

De acuerdo con la técnica procesal que requiere este tipo de procesos, a continuación, diré que:

Al primero:

Como en el escrito se presentan dos hechos de manera conjunta y con el ánimo de responder en debida forma cada uno de ellos, la respuesta se escindirá así

De acuerdo con el material probatorio que reposa en el expediente, el cual fue presentado por los demandados en el momento de contestar la demanda, el hecho aquí relatado **no es cierto** de acuerdo con lo siguiente:

- ***En lo que respecta a la no interrupción de posesión.***

Esta se vio interrumpida en la medida que los aquí demandados, solicitaron ante el juez de paz de la localidad de Suba, la entrega material del inmueble, por el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre uno de los demandados y la aquí demandante, pues quien tenía la calidad de propietaria del inmueble objeto de usucapión, era la progenitora del extremo pasivo.

- ***En lo que respecta a los arreglos locativos e instalación de servicios***

Es parcialmente cierto, en la medida que el contrato de arrendamiento en su cláusula séptima (7) manifiesta:

“REPARACIONES Y MEJORAS- las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisieran hacer los ARRENDATARIOS, serán por cuenta de estos y para efectuarlos se requiere previa autorización escrita del ARRENDADOR ... (...)¹
(Negrilla y énfasis fuera del original)

Si la aquí demandante consintió esa cláusula, entonces el hecho narrado quedaría sin piso, pues se entiende que todas las mejoras realizadas al interior del bien fueron necesarias y autorizadas por los demandados en pro de la adecuación del inmueble para las actividades relacionadas con educación infantil.

¹ Transcripción literal del contrato de arrendamiento presentado por la parte demandada en su contestación.



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

Y en lo que respecta a la instalación de servicios, mal podría hacer emitiendo un pronunciamiento de fondo, cuando en el contrato de arrendamiento no se estableció con que servicios públicos se entregaba el inmueble, empero si se puede extraer del mencionado contrato lo que se estableció en la cláusula octava cuando dice:

*OCTAVA- SERVICIOS – **los servicios públicos tales como los de ENERGIA, GAS, ACUEDUCTO, TELEFONO y demás serán de cuenta de los ARRENDATARIOS y pagados directamente por estos** sin que el ARRENDADOR tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de los servicios.*

Entonces puede colegirse que el inmueble contaba con los servicios básicos, que ya servicios como, internet, televisión por cable u otros, si debían estar a cargo de los arrendatarios.

Al segundo:

No me consta toda vez que con el libelo introductorio no se aportó la escritura pública de adquisición del inmueble en el que se evidencie los linderos del predio objeto de usucapión.

Al tercero:

No me consta, pues no existe material probatorio que demuestre el vínculo afectivo entre la demandante y el señor **Adolfo Emilio Vanegas Pérez**.

Al cuarto:

Es parcialmente cierto en la medida en que, cuando el apoderado judicial del mencionado caballero contesto la demanda, referencio en el acápite de notificaciones los estados unidos mexicanos.

En lo que tiene que ver a la fecha en que abandono Colombia, no me consta que haya sido para el año 2004.

Al quinto:

No es cierto que la aquí demandante es quien realice mantenimiento, haciendo mejoras (...), pues como ya lo manifesté al contestar el hecho primero, era ella en calidad de arrendataria quien debía realizar actos que son propios de dicha condición.



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

- **En cuanto al no reconocimiento de dominio ajeno.**

Eso carece de veracidad de acuerdo con el acta No 028B de la jurisdicción de paz de la localidad de Suba. Pues ante esa jurisdicción, los aquí demandados elevaron solicitud de conciliación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, pues la causal invocada se suscribe al incumplimiento en el pago de la renta, además de que la propietaria y progenitora de los convocantes y convocado, falleció.

En esa acta, el aquí demandado el señor **Adolfo Emilio Vanegas Pérez**, se encontraba representado por la doctora Celinda Esther Rolong Ariza, identificada con cédula de ciudadanía 22.458.457 y T.P 96.261 del C.S.J, quien de acuerdo con el punto 2 del acuerdo conciliatorio confirmo:

2. "... Reconoce a los **HEREDEROS – PROPIETARIOS**: Emilia rosa (sic) Guerrero Pérez, CC. 36.560.648, Fabiola Guerrero Pérez C.C.36.551.919 y Edgar Enrique Vanegas Pérez, C.C. 12.530.542.

3. Reconoce que si deuda (sic).

4. **Fecha de entrega del inmueble**: EL ARRENDATARIO: la doctora Celinda Esther Rolong Ariza identifica (sic) con cedula (sic) de ciudadanía # 22.458.457 Baranoa Atlántico con tarjeta profesional # 96.261 d-1C.S.J en representación del señor Adolfo Emilio Vanegas Pérez representante legal del GIMNASIO INTEGRAL CLUB DE JESUS, manifiesta la voluntad **de entregar el inmueble** a los **HEREDEROS – PROPIETARIOS**: Emilia rosa (sic) Guerrero Pérez, CC. 36.560.648, Fabiola Guerrero Pérez C.C.36.551.919 y Edgar Enrique Vanegas Pérez, C.C. 12.530.542, se compromete para con ellos a hacer entrega real y material del inmueble que fue **arrendado** en las mismas condiciones en que lo recibió, excepto el deterioro normal por su uso a más tardar el día 07 del mes de abril del año 2018 (Algunas negrillas y énfasis no hacen parte del original)

En ese mismo acuerdo conciliatorio, nótese lo que se consignó en el aparte denominado **clausulas adicionales**: las partes acuerdan de manera adicional que:

- 1- **Se deja constancia que se le enviaron 3 invitaciones a conciliar los días (3,15,22 de febrero de 2018) se envió por correo certificado 472, a los señores Adolfo Emilio Vanegas Pérez /señora Gladys Rojas Chaparro, de las cuales**



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

*hasta el día de hoy se hace presente la doctora Celinda Esther Rolong Ariza identificada con cedula (sic) de ciudadanía # 22.458.457 Baranoa Atlántico con tarjeta profesional # 96.-261 d-1C.S.J Representando al señor Adolfo Emilio Vanegas Pérez representante legal del GIMNASIO INTEGRAL CLUB DE JESUS, en calidad de arrendatario manifiesta la voluntad de entregar el inmueble a los **HEREDEROS – PROPIETARIOS**. (Algunas negrillas son propias)*

Por último, se consignó en el acta:

La presente diligencia **Presta Mérito Ejecutivo y hace Tránsito a Cosa Juzgada**, conforme lo spone (sic) la ley 497 de 1999. (negrilla y énfasis propios del original)

Como si eso no fuera suficiente, con diafanidad se evidencia un oficio con fecha del 22 de febrero del año 2018, registro numero 27-A, dirigido al señor ADOLFO EMILIO VANEGAS PÉREZ Representante Legal GIMNASIO INTEGRAL CLUB DE JESUS Y-O GLADYS ROJAS CHAPARRO.

En el cual se les informa:

Le extendemos una invitación frente a la inquietud que nos expresó, los señores FABIOLA GUERRERO PÉREZ, EDGAR ENRIQUE VANEGAS PÉREZ, EMILIA ROSA GUERRERO PÉREZ EN CALIDAD DE HEREDEROS. En el cual nos solicita una audiencia de JUSTICIA EN EQUIDAD para llegar a un acuerdo pacífico con respecto A ARRENDAMIENTO.

Todas estas actuaciones, solo dejan ver que la señora **Gladys Rojas**, siempre ha ostentado la calidad de arrendataria y reconoce que los aquí demandados son los propietarios del inmueble a usucapir, en virtud del fallecimiento de la señora Pérez **Maestre**, solo que ella nunca quiso presentarse a la diligencia.

Por lo que mal seria entonces, reconocerle la calidad de poseedora de buena fe del inmueble, cuando quien dijo ser (por ella misma) su compañero permanente se comprometió a entregar el inmueble.



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

Al sexto:

No es cierto y como el hecho guarda similitud con el hecho anterior y para no sonar reiterativa, estese a lo dispuesto a lo dicho en el hecho quinto de la presente contestación.

Al séptimo:

Es totalmente cierto, sin embargo, es necesario realizar las siguientes apreciaciones:

Si la misma demandante, confirma que el bien objeto de usucapión fue objeto de sucesión, es porque sabe, que por mandato de la ley, una vez fallecido el propietario de un inmueble, se abre paso a que sus herederos liquiden los bienes objeto de la masa herencial, por lo mismo fue que los demandados la requirieron ante el juez de paz de la localidad de suba, para que entregara el inmueble objeto de la sucesión, pues en su calidad de tenedora del inmueble y ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento, se hacía necesario traerlo al activo de los bienes, para luego adjudicar.

Al octavo:

No es cierto, pues como ya se demostró rememorando apartes del acta de la diligencia de conciliación, los aquí demandados convocaron a su hermano en calidad de representante legal del establecimiento **Gimnasio Integral Club de Jesus²** y a la aquí demandada para que entregaran el inmueble objeto de arrendamiento, pero fue esta última quien no se presentó a dicha diligencia.

Al noveno:

No es cierto.

En relación con este tópico, destaco que por principio nadie puede pretender obtener un beneficio de su propia culpa o torpeza. (Naturalmente, esta última expresión no es un agravio en contra de la señora **Gladys Rojas**, sino la traducción al español del brocardo "*Nemo auditur propiam turpitudinem allegan*")

² Quien no asistió a la diligencia, pero fue representado por la doctora Celinda Esther Rolong Ariza identificada con cédula de ciudadanía # 22.458.457 Baranoa Atlántico con tarjeta profesional 96.261 del C.S.J y se comprometió a entregar el bien, además de reconocer la deuda por concepto de cánones de arrendamiento.



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

Pues de acuerdo con el acta de construcción 02-4-0826 emitida por el curador urbano N-4 German Ruíz Silva³, esta se otorgó el 25 de septiembre del año 2022.

Por lo que no es posible, que la aquí demandada diga que desde el año 2000, viene ostentando la posesión del inmueble. Si para esa fecha, la señora **Pérez Maestre** aún estaba viva y ostentaba la calidad de propietaria del inmueble y a si lo sabía la señora **Rojas**, por eso es que en compañía del señor Adolfo le propusieron a la señora **Pérez Maestre** la adecuación del inmueble para ejercer las actividades propias de un jardín infantil.

Si eso no fuese suficiente, el contrato de arrendamiento celebrado por las partes tiene como fecha de suscripción el 7 de enero del año 2004, un año y cuatro meses después del otorgamiento de la licencia.

Entonces la aquí demandante jamás se le puede atribuir una calidad que no sea la de mera tenedora en calidad de arrendataria del bien.

Al décimo:

En estricto acatamiento a lo que ordena el numeral 2 del artículo 96 y al ver que se hacen varias manifestaciones dentro del mismo hecho, me pronunciare así:

- ***En cuanto al pago de impuestos***

No me consta que los haya hecho, pues de acuerdo con las pruebas presentadas por la parte demandada en su escrito de contestación, salió avante la solicitud de prescripción del pago de los impuestos para los años 2005 a 2008, de acuerdo con la respuesta emitida el 6 de febrero del año 2015 por parte de la oficina de cobro de la dirección de impuestos.

Por lo que mal seria entonces, otorgarle certeza a lo que la parte demandante manifiesta en los hechos de la demanda.

- ***En cuanto al pago de los servicios públicos.***

Se itera una vez más que, de acuerdo con el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, estas son obligaciones propias del arrendatario, pues es quien se sirve del

³ Mediante la cual se aprueba que se realice la adecuación del inmueble para que funcione el establecimiento Gimnasio Integral Club de Jesus



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

inmueble en el que está habitando, además que el no pago de estos, se convierte en causal de incumplimiento del contrato y como consecuencia de ello la terminación y posterior entrega del inmueble.

- ***En cuanto al cambio de contadores de agua, luz y gas- instalación del servicio de gas natural, calentador de agua a gas, estufa a gas, instalación de acometida para chimenea y la instalación de la misma.***

No me consta que los actos aquí relatados por parte de la demandada se hayan hecho, por lo que el deber ser es que la demandante los pruebe en el desarrollo del proceso.

- ***Cambio de grifería y todo lo relacionado con el servicio de acueducto***

Sin ánimos de fastidiar – por lo reiterativa, estos actos son propios de una relación contractual de arrendamiento, pues es apenas obvio que las cosas se deterioren por el paso del tiempo y más si la aquí demandada alega “18” años de posesión.

Al décimo primero:

Es cierto con una **excepción** y es que el haber subarrendado el inmueble, era causal de terminación del contrato por parte del arrendatario, pues nótese que en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento las partes acordaron:

*QUINTA – DESTINACIÓN – El inmueble materia de este contrato será destinado por los ARRENDATARIOS únicamente para funcionamiento de **EL GIMNASIO INTEGRAL CLUB DE JESUS**, no pudiendo darle un destino distinto, ni cederlo, **ni subarrendarlo** en todo en parte sin previo permiso escrito del **ARRENDADOR**, so pena de que este a su arbitrio, pueda dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega del inmueble arrendado (...) (negrillas propias)*

Entonces de lo anteriormente relevado, resulta plausible afirmar que los contratos de subarriendo celebrados tanto de manera verbal (¿cómo prueba esto?) como por escrito por parte de la demandante, carecen de validez y legitimación, pues como ya lo dije en líneas anteriores, el haber subarrendado el apartamento es causal suficiente para que los aquí demandados terminaran la relación contractual.



Al décimo segundo:

No es un hecho, es una apreciación jurídica que se puede tomar como confesión por apoderado, pues está ratificando que la señora **Gladys Rojas**, si conoce a los demandados y sobre todo la calidad que ostentan dentro de la pretensión y es que son propietarios del bien inmueble a usucapir.

Si el señor juez revisa este hecho con minucia, llegara a la misma conclusión a la que arriba y es que la demandante no está legitimada para iniciar la acción de pertenencia, pues siempre ha reconocido dominio ajeno y ostenta la condición de arrendataria del bien.

Al décimo tercero:

Itero no es un hecho, es una apreciación jurídica que nuevamente me obliga a realizar la siguiente manifestación.

Bajo la premisa del tiempo que dice la demandante tener la “posesión”, si daría lugar a pretender la pertenencia del bien, empero no es así de acuerdo a su calidad de arrendataria y lo que la realidad jurídica demuestra, por lo que entonces su apreciación no es susceptible de ser aceptada, por el contrario, es susceptible de un juicio de reproche por pretender la adjudicación del bien, del cual en varias ocasiones le han solicitado la entrega.

En lo que respecta al poder otorgado, es requisito sine qua non para iniciar la acción hoy aquí debatida, pues estamos frente a un proceso que de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico requiere de representación judicial, esto es en compañía de un profesional del Derecho.

IV. EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO

Con el fin de restarle eficacia a las pretensiones de la demandante, en este apartado invoco los siguientes medios de defensa.

a.- Improcedencia de la acción de pertenencia por existir contrato de arrendamiento y cosa juzgada.

Sea lo primero advertir que, así como los demandados, la suscrita también expresamente le niego a la demandante la condición de poseedora, y por tanto sostengo que ella no está legitimada en causa por activa para formular este tipo de pretensiones.



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

Sobre el particular, ya fue expuesta con toda minuciosidad que la condición en la que actúa la demandante es de arrendataria. Por consiguiente, mal puede dársele un carácter distinto a lo que argüiré en este capítulo de la contestación de la demanda, ya que lo que aquí diré será planteado única y exclusivamente con el propósito de evidenciar el indebido proceder de la contraparte, y no porque ella ostente la calidad de poseedora que ilegalmente se ha atribuido.

Bajo estas premisas, resulta diáfano entonces, que la señora **GLADYS ROJAS** ha actuado siempre de mala fe y simulando una condición jurídica de la cual carece, no sólo porque no es poseedora, según se ha insistido, sino porque incluso si en gracia de discusión se admitiera que tienen esa condición (y no se admite), no brilla en ella *“la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medio legítimo, exentos de fraudes y de todo otro vicio”*.⁴

Ciertamente y al decir de Claro Solar, *“la buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es propietario”*⁵. Pues bien, esos elementos, esto es, *“la ignorancia de derecho de otro en la cosa”* y la *“certidumbre de que se es propietario”*, no están radicados en cabeza de la demandante y por el contrario lo que se demuestra con el abundante caudal probatorio, es que quien se dice poseedora en esta litis, ha sabido desde siempre que los derechos de dominio y posesión del bien cuya declaratoria de pertenencia pretende, los tienen y ejercen **LOS HEREDEROS DE LA SEÑORA PÉREZ MAESTRE.**, hoy aquí demandados y por ende ella jamás se ha comportado como señora y dueña del aludido predio.

En concreto, y para demostrar tanto la veracidad de estos asertos como las pruebas de los hechos en que se funda la defensa de la que ahora me ocupo, pertinente resulta realizar el siguiente análisis:

✓ **El contrato del 7 de enero de 2004.**

i.- Con independencia del hecho de que hay claridad acerca de la naturaleza jurídica del acuerdo de voluntades que dicen haber celebrado quienes intervinieron en él, puesto que en algunas partes se habla de *“Contrato de arrendamiento inmueble urbano”* y en otras los contratantes se identifican como *“arrendador y representante legal”* y *“arrendataria”*, en

⁴ Cfr, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 7 de julio de 2011. M.P. William Namén Vargas.

⁵ Claro Solar, Luis, *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, t.vi, pp. 490-492.



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

ese escrito también se hicieron una serie de aseveraciones que son notoriamente alejadas a lo que manifiesta la demandante en su escrito inicial y que por tanto le restan verosimilitud y valor convictivo a sus pretensiones.

ii.- La primera de tales impropiedades surge en la cláusula primera del contrato según la cual:

El ARRENDADOR da en arrendamiento a los ARRENDATARIOS y estos toman en arrendamiento a aquel (sic) un inmueble ubicado en la Carrera 95 C No 135 A -50, Apto 101, del conjunto residencial AGUINALDO de SUBA siendo en la ciudad de Bogota D.C (se faculta al ARRENDADOR a llenar los espacios en blanco, entre ellos los linderos).

TERCERA-DURACIÓN- El termino de duración de este contrato es el de un año prorrogable; contados a partir del día 8 de enero del 2004, vencido el cual, si ninguna de las partes ha avisado a la otra por carta certificada o telegráfica con noventa días de antelación su intención de darlo por terminado, se entenderá por prorrogado este contrato en forma sucesiva y automáticamente por periodos iguales al inicialmente pactado, subsidiando durante ellos, todas las garantías compromisos y estipulaciones de este contrato.

*QUINTA – DESTINACIÓN – El inmueble materia de este contrato será destinado por los ARRENDATARIOS únicamente para funcionamiento de **EL GIMNASIO INTEGRAL CLUB DE JESUS**, no pudiendo darle un destino distinto, ni cederlo, **ni subarrendarlo** en todo en parte sin previo permiso escrito del **ARRENDADOR**, so pena de que este a su arbitrio, pueda dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega del inmueble arrendado (...)* (Negritas propias)

No cabe duda señor juez, que la aquí demandante actúa de mala fe al incoar la presente demanda y pretender adjudicarse por pertenencia, un bien en el cual siempre ha ostentado la calidad de arrendataria y del cual ella misma reconoce que quien en vida fue su "suegra", le ayudo para que la destinación del inmueble mutara a la calidad de "jardín Infantil".

Es menester una vez más, rememorar nuevamente el oficio que se dirigió a la aquí demandante y al representante legal de **EL GIMNASIO INTEGRAL CLUB DE JESUS** y apartes del acta de conciliación llevada a cabo por la juez de paz de la localidad de suba, en la cual se dijo:



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

Oficio con fecha del 22 de febrero del año 2018, registro numero 27-A, dirigido al señor ADOLFO EMILIO VANEGAS PÉREZ Representante Legal GIMNASIO INTEGRAL CLUB DE JESUS Y-O GLADYS ROJAS CHAPARRO.

Allí se les informa:

Le extendemos una invitación frente a la inquietud que nos expresó, los señores FABIOLA GUERRERO PEREZ, EDGAR ENRIQUE VANEGAS PEREZ, EMILIA ROSA GUERRERO PEREZ EN CALIDA (sic) DE HEREDEROS. En el cual nos solicita una audiencia de JUSTICIA EN EQUIDAD para llegar a un acuerdo pacifico con respecto A ARRENDAMIENTO.

Cabe recordar que la doctora Celinda Esther Rolong Ariza, identificada con cédula de ciudadanía 22.458.457 y T.P 96.261 del C.S.J, actuó en calidad de apoderada del aquí demandado Adolfo Vanegas, en dicha audiencia confirmo:

2. “...” Reconoce a los **HEREDEROS – PROPIETARIOS**: Emilia rosa (sic) Guerrero Pérez, CC. 36.560.648, Fabiola Guerrero Pérez C.C.36.551.919 y Edgar Enrique Vanegas Pérez, C.C. 12.530.542.

3. Reconoce que si deuda (sic).

4. **Fecha de entrega del inmueble**: EL ARRENDATARIO: la doctora Celinda Esther Rolong Ariza identifica (sic) con cedula (sic) de ciudadanía # 22.458.457 Baranoa Atlántico con tarjeta profesional # 96.261 d-1C.S.J en representación del señor Adolfo Emilio Vanegas Pérez representante legal del GIMNASIO INTEGRAL CLUB DE JESUS, manifiesta la voluntad de entregar el inmueble a los **HEREDEROS – PROPIETARIOS**: Emilia rosa (sic) Guerrero Pérez, CC. 36.560.648, Fabiola Guerrero Pérez C.C.36.551.919 y Edgar Enrique Vanegas Pérez, C.C. 12.530.542, se compromete para con ellos a hacer entrega real y material del inmueble que fue arrendado en las mismas condiciones en que lo recibió, excepto el deterioro normal por su uso a más tardar el día 07 del mes de abril del año 2018 (Algunas negrillas y énfasis no hacen parte del original)

En ese mismo acuerdo conciliatorio, nótese lo que se consignó en el aparte denominado **clausulas adicionales**: las partes acuerdan de manera adicional que:



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

- 1- **Se deja constancia que se le enviaron 3 invitaciones a conciliar los días (3,15,22 de febrero de 2018) se envió por correo certificado 472, a los señores Adolfo Emilio Vanegas Pérez /señora Gladys Rojas Chaparro**, de las cuales hasta el día de hoy se hace presente la doctora *Celinda Esther Rolong Ariza* identificada con cedula (sic) de ciudadanía # 22.458.457 Baranoa Atlántico con tarjeta profesional # 96.-261 d-1C.S.J Representando al señor Adolfo Emilio Vanegas Pérez representante legal del GIMNASIO INTEGRAL CLUB DE JESUS, en calidad de arrendatario manifiesta la voluntad de entregar el inmueble a los **HEREDEROS – PROPIETARIOS**. (Algunas negrillas son propias)

Todo lo anteriormente relievado, arriba a una sola conclusión y es que la señora **Gladys Rojas**, jamás puede dársele la calidad de poseedora de buena fe como ella lo argumenta, pues **Siempre** ha reconocido dominio ajeno en cabeza de los herederos hoy aquí demandados. Además consintió el contrato de arrendamiento celebrado, fue informada de la audiencia de conciliación que se celebraría ante la jurisdicción de paz en la localidad de suba y aun así no se presentó.

Por tales motivos, lo que hasta ahora se ha expuesto en esta excepción tiene el carácter de ilustrativo y su presentación se hace a título de contexto, ya que será en el alegato de conclusión y luego de que se hayan practicado las pruebas (instrumentos a través de los cuales ingresan al proceso los denominados “*hechos bases*”), que adquirirán toda su magnitud la multiplicidad de indicios que servirán de fundamento para dar por demostrada en su integridad la verdadera calidad que ostenta la aludida dama.

Como se infiere de este breve relato fáctico y se acredita con la documental arimada tanto por la demandante como por los sujetos que componen el extremo pasivo a este respecto, si lo ocurrido lo sometemos al yugo de las reglas de la experiencia y de la lógica, sin mayor esfuerzo concluiremos —por lo abrumador de su peso demostrativo— que el contrato del 7 de enero de 2004 y la acta de conciliación del 10 de marzo de 2018 (en virtud de los cuales se celebró el contrato de arrendamiento y se solicitó la entrega del inmueble), demuestran que la aquí demandante en realidad jamás se ha comportado como poseedora.

b.- Falta de los presupuestos axiológicos para reclamar la declaratoria de prescripción adquisitiva.

A riesgo de fatigar —por lo reiterativa— en esta segunda excepción de mérito una vez más insisto que aunque no dispongo de ningún derecho en litigio, no le reconozco a la demandante la condición de poseedora y que por ende ella no está legitimada en causa;



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

aun así, en caso de que lo fuera –y no lo es– ni ella ni cualquier otra persona que invoque la condición de poseedora del bien de propiedad de **EDGAR ENRIQUE VANEGAS Y DEMAS HEREDEROS DE EMILIA DOLORES PEREZ MAESTRE** contarían con los presupuestos axiológicos que se precisan para sacar adelante una pretensión de esta naturaleza.

En efecto y como es asaz conocido, los requisitos necesarios para que la prescripción adquisitiva triunfe, son: i.- la posesión material en el demandante; ii.- que esa posesión se haya prolongado por el tiempo mínimo exigido por la ley sustancial; iii.- que la posesión haya transcurrido ininterrumpidamente y; iv.- que el bien sea susceptible de adquirirse por ese modo.

En consonancia con lo anterior y para efectos de la defensa de la tesis que defiendo y de la exposición de los motivos que la sustentan, a continuación, haré una breve glosa de los dos primeros presupuestos antes mencionados:

i.- Requisitos fundamentales de la declaración de pertenencia.

Pacífico es el punto en cuanto a que para usucapir se requieren tiempo y posesión⁶, esto es, que el prescribiente haya ejercido durante el plazo previsto en la ley actos de riguroso señorío sobre el respectivo bien, de forma tal que no exista duda sobre el constante e ininterrumpido dominio de hecho que dice haber desplegado como poseedor material. Siendo así, a quien aspira a adquirir la propiedad por ese modo le corresponde la exigente tarea de acreditar el ejercicio de una posesión pública, persistente y madurada a través de los años, para lo cual no le basta probar que ha trabado una relación de orden fáctico con el bien, sino que es indispensable demostrar que esa tenencia estuvo acompañada, e incluso determinada, por un comportamiento excluyente del dominio ajeno y afirmativo de una privativa propiedad.⁷

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

“(...) el mero hecho de habitar una casa nada concluyente dice con respecto a la posesión que aquí se controvierte. Habitar, simplemente, no es poseer, por supuesto que igual pueden hacerlo el propietario, el poseedor y cualquier tenedor; dicho de manera diversa, ello sólo no pone de resalto que la cosa se detenta con ese elemento psicológico que por antonomasia caracteriza la

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 19 de noviembre de 2001, exp. 6406.

⁷ Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Sentencia del 10 de marzo de 2010, M.P. Marco Antonio Álvarez.



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

posesión, traducido, como es averiguado, en que se cuenta de por medio con el ánimo de conducirse jurídicamente con plena autonomía y sin reconocer dominio ajeno. Allí, repítese, no se descubre, necesariamente, que quien está en contacto material con la cosa la tenga por sí y ante sí, con exclusión de los demás y sin depender de nadie en particular. La calidad de poseedor requiere, en este marco de ideas, que sobre la cosa se ejerza verdaderos actos de dominio, como si en verdad se tratase del mismo propietario, actos de los que, a título meramente enunciativo prescribe el artículo 981 del Código Civil.

Naturalmente que quien pretenda tal, debe contar como cosa de su incumbencia, el demostrar certera y concluyentemente la gama de actos que a su juicio atildan su posesión; y, de tal manera, que no deje resquicio a la duda”.⁸

En consecuencia y con base en lo expuesto hasta ahora, ya de entrada se advierte que la presunta posesión alegada por la demandante, no se ciñe a las puntuales exigencias que al respecto establecen tanto la ley como la jurisprudencia. Por ende, corresponde entonces entrar a glosar el segundo de los aludidos presupuestos axiológicos, para lo cual diré que:

ii. La ineluctable equivocidad del hecho posesorio.

En lo que atañe a este requisito, menester resulta recordar que hay absoluta unanimidad acerca de que la posesión que da lugar a la declaratoria de pertenencia no puede ser equívoca o dudosa, pues si el poseedor material verdaderamente lo es, no debe prestar su ejercicio a confusiones que den pie para creer que son otras personas las que tienen mayor o similar derecho.

En este sentido, nuestro máximo órgano de cierre en la jurisdicción ordinaria ha sido diáfano al exponer que:

“... del detenido análisis del artículo 2531 del C.C., se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es plenamente suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello ‘Desde este punto de vista de la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así, **debe comportar sin ningún género de duda,**

⁸ C.S. de J., Sala de Casación Civil, Sentencia del 3 de octubre de 1995, exp. 4547.



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad” (Cas. civ.2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas.civ.29 de octubre de 2001, Exp.5800)”.⁹

Por tales motivos y a la luz de los planteamientos hechos en precedencia, ellos por sí solos bastarían para dejar evidenciado el conjunto de razones que impiden acceder a las pretensiones invocadas por la demandante. Sin embargo y en prevención a que este profuso discurrir no fuera suficiente para enervar la declaratoria de pertenencia, en apoyo de la oposición que postulo a nombre de los indeterminados, a continuación, me ocuparé de evidenciar las inconsistencias argumentales que en sustento de su pretensión ha elevado la contraparte:

- Aunque en el numeral 5° y 10° de los hechos de la demanda se afirmó que los actos de posesión y de señor y dueño han consistido —entre otros— en el *“pago de impuestos, paga los servicios públicos y domiciliarios”*, ello no se compadece con la realidad porque, como se advierte de la prueba documental que en este sentido anexo el apoderado de los demandados, el demandado **ADOLFO VANEGAS** Fue quien elevo solicitud de prescripción del pago de los impuestos para los años 2005 a 2008, de acuerdo con la respuesta emitida el 6 de febrero del año 2015 por parte de la oficina de cobro de la dirección de impuestos esta salió adelante.

- Y los recibos públicos que dice haber cancelado, se convierten en una obligación al momento de adquirir el inmueble, pues tal y como lo dice el contrato de arrendamiento *“el no pago de dichos rubros se constituyen en causal suficiente para terminar el contrato unilateralmente”*

- Pese a que otros de los presuntos actos constitutivos de posesión que dice la demandante haber desplegado fue el de las labores de *“instalación de reja de seguridad en patio trasero, instalación de acometida para chimenea y la instalación de ésta, cambio de grifería (...)”*, además de que frente a los mismos dice tener prueba que lo demuestra, no tendrían la entidad suficiente para precipitar una decisión en su favor, pues ninguno de tales actos exterioriza la voluntad de comportarse con el señorío que para estos menesteres exigen tanto la ley como la jurisprudencia.

- En cuanto a la ley, porque las actividades que la demandante dice haber llevado a cabo en el predio se subsumen dentro de los *“actos de mera tolerancia”* que contempla el

⁹ C.S. de J. Sala de Casación Civil, Sentencia del 4 de noviembre de 2005, Exp. 7665.



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

artículo 2520 del Código Civil y que por consiguiente no *“confieren posesión ni dan fundamento a prescripción alguna”*, debido a que, como lo indica esa norma a manera de ejemplo *“Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique”* y, desde luego, mucho menos se concede la posesión.

- Y en cuanto a la jurisprudencia, porque de acuerdo con esta:

[C]ercar un predio, sembrar, cosechar, dar pastajes en él, dar porciones del mismo en arrendamiento, etc., son actos cuya ejecución acredita desde luego la tenencia y que sólo ejecutados con ánimo de dueño constituyen aquéllos [los actos de de dominio]. Los documentos de arrendamiento, las declaraciones de testigos sobre siembras, cercas y pastajes comprueban la realidad de tales hechos, pero no ese ánimo en quien los realizó”.¹⁰

- Adicionalmente, nuestro máximo órgano de cierre en la jurisdicción ordinaria también ha sido enfático en precisar que:

[e]s claramente perceptible, pues, el celo del legislador por destacar que las manifestaciones externas de la posesión son aquellos hechos positivos que suelen ejecutar los dueños, de modo que los actos de detentación en los que no se perciba señorío sobre la cosa no pueden constituir soporte sólido de una demanda de pertenencia, por supuesto que los hechos que no aparejen de manera incuestionable el ánimo de propietario de quien los ejercita (ánimus rem sibi habendi), apenas podrán reflejar tenencia material de las cosas”.¹¹

- Por otra parte y circunscritos a los presuntos actos de *“estar al frente y calidad de señora y dueña frente al inmueble objeto de demanda, siendo su posesión quieta, tranquila y pacífica, sin interrupción alguna”*, para restarle eficacia al contenido de esta manifestación, solo basta recordar que fueron los demandados quien iniciaron la solicitud de conciliación ante el juez de paz de la localidad de Suba, para que la señora **Gladys Rojas** y el aquí demandado **Adolfo Vanegas**, les restituyeran el inmueble por el incumplimiento del contrato de arrendamiento y por el infausto deceso de su progenitora que los llevo a iniciar el juicio de sucesión que se encuentra inscrito en el folio de matrícula del bien objeto de usucapión.

¹⁰ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de noviembre de 1945, G.J. t. LIX, p. 80.

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 30 de noviembre de 2005, M.P., Pedro Octavio Munar Cadena, Exp. 8788.



YOLIMA BERMUDEZ PINTO
ABOGADA TITULADA

En conclusión, como en la gran mayoría de los casos los presuntos actos y hechos constitutivos de la posesión reclamada no los ejecuto la demandante (por lo que pierden la connotación de públicos y antes bien adquieren el carácter de clandestinos), y los que dice que hizo —si es que los hizo— habrían sido producto de la mera tolerancia de los propietarios demandados, con lo cual no adquirieron la solidez que se requiere para fundar la pertenencia con base en ellos; lo que se impone es negarles las pretensiones incoadas en su demanda y así le ruego al despacho se sirva declararlo.

IV. EN CUANTO A LAS PRUEBAS.

Frente a este punto y en mi calidad de curadora ad-litem de los indeterminados, me adhiero a todo el material probatorio que tanto la demandante, como la parte demandada allegaron al proceso.

V. EN CUANTO A LAS NOTIFICACIONES.

- En lo que respecta a este acápite la parte demandante en las direcciones aportadas con el escrito inicial.
- Su apoderado a las direcciones otorgadas con el escrito de solicitud de personería.
- La parte demandada todas en las direcciones físicas y electrónicas argüidas en el escrito de contestación.
- La suscrita las recibirá en la secretaria de su Despacho, en las direcciones de correo electrónico yolyber@yberasesorias.co y yolyber5@yberasesorias.co o en la Carrera 13 N° 32 – 93 torr3, oficina 321 Edificio Baviera.

Del señor juez, respetuosamente.

YOLIMA BERMÚDEZ PINTO
C.C. 52.103.629 de Bogotá
T.P. 86.841 del C. S. Jud.