

LUIS HORACIO VÁSQUEZ FLÓREZ
Abogado Especialista en Derecho Público
Carrera 52 No 42 – 60 (Oficina: 327), Centro comercial Metrocentro 1, Medellín.
Cel. (301) 587 13 28
E-mail: luishoracioabogado@hotmail.com

Medellín, 10 de junio de 2021

Señores
JUZGADO ONCE (11°) CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
E.S.D.

REFERENCIA: VERBAL DE PERTENENCIA

RDO: 2019 – 00472-00

DTE: BERTA NURY GÓMEZ MENDOZA

DDOS: ALBERTINA ZAPATA CASTAÑO, ARTURO ZAPATA CASTAÑO Y
OTROS.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

LUIS HORACIO VÁSQUEZ FLÓREZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71. 644.484 expedida en, Medellín, y portador de la T.P. No. 114.339 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la señora ROSA MARÍA SANCHEZ ÁLVAREZ, identificada con C.C. 43.080.440, mediante el presente escrito, de acuerdo con el Auto Admisorio de la Demanda, me permito contestar la demanda en los siguiente términos y presupuestos facticos y de derecho; en el mismo orden de los hechos presentados por la parte demandante:

AL PRIMER HECHO: NO ES CIERTO, mediante un documento privado de venta del dieciséis (16) de diciembre de mil novecientos setenta y seis (1.976), se asegura que el señor JAIME ISAZA ZAPATA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° 8.42.660, vendió a la señora BERTA NURY GÓMEZ MENDOZA, la posesión que el mismo tenía sobre un lote de terreno. Sin embargo, es viable aclarar que la promesa de contrato no es suficiente para transferir posesión alguna, aun cuando se diga en el contrato que se da la posesión, pues a este propósito es menester la instrumentalización del negocio traslativo.

AL SEGUNDO: NO ES CIERTO, el hecho de que el lote de terreno adquirido mediante documento de venta por la señora BERTA NURY GÓMEZ MENDOZA se segregue del lote de mayor extensión, en el cual aparezcan como titulares de derechos reales las personas enunciadas como demandadas. Toda vez que el señor JAIME ISAZA ZAPATA nunca ha fungido legalmente como propietario y/o poseedor, así se observa en el historial de la matrícula inmobiliaria N° 01N-114828 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Norte, anexada al expediente por la parte demandante.

AL TERCERO: NO ES CIERTO: La escritura pública con la cual pretende acreditar la demandante los requisitos para la agregación de posesiones constituye apenas un acto de protocolización de un documento privado de venta de esos derechos posesorios que se soportan para la petición adquisitiva, la pertenencia no tiene modo de salir adelante, pues que la protocolización de un documento, a términos del artículo 13 del decreto 960 de 1970, es un acto jurídico diferente a la elevación de un negocio jurídico a escritura pública.

Expresa la demandante que desde el momento en que entró en posesión del inmueble objeto en litigio, ha actuado con ánimo de señora y dueña, al punto que en el lote de terreno adquirido construyó cuatro (4) unidades de vivienda, con las adecuaciones necesarias. Sin embargo, aclaro que dichas construcciones inmobiliarias no están debidamente legalizadas bajo una licencia de construcción expedida por las autoridades competentes, como es cualquiera de las Curadurías Urbanas de la ciudad, como lo ordena el decreto nacional 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, el cual es un requisito obligatorio para acreditar propiedad, nótese que la demandante dentro de su acervo probatorio no lo acredita.

AL CUARTO. NO ES CIERTO: El Predio objeto de la Litis, ha tenido varios actos de enajenación con verdaderos títulos de propiedad: así lo certifica la Matrícula inmobiliaria N° 01N- 114828; miremos:

- a. Mediante escritura N° 2337 del 19 de noviembre de 1935, de la Notaria Segunda de Medellín, el señor ALFONSO JARAMILLO, transfiere a título de compraventa el predio al señor ESTANISLAO ZAPATA.
- b. Mediante Sentencia SN del 10 de julio de 1943, del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín, se adjudica por sucesión del señor ALFONSO JARAMILLO, el predio a los señores: MARTINIANA CASTAÑO DE ZAPATA; ALBERTINA ZAPATA, JESÚS MARIA ZAPATA, JORGE ENRIQUE ZAPATA, JUAN DE DIOS ZAPATA, MARIA DEL CARMEN ZAPATA.

- c. Mediante escritura N° 3405 del 09 de septiembre de 1943, de la Notaria Primera de Medellín, los señores: MARTINIANA CASTAÑO DE ZAPATA; ALBERTINA ZAPATA, JESÚS MARIA ZAPATA, JUAN DE DIOS ZAPATA, MARIA DEL CARMEN ZAPATA, transfiere a título de compraventa el predio al señor JORGE ENRIQUE ZAPATA CASTAÑO.
.
- d. Mediante Sentencia SN del 04 de mayo de 1977, del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín, se adjudica por sucesión del señor JORGE ENRIQUE ZAPATA CASTAÑO, el predio a los señores: ALBERTINA ZAPATA CASTAÑO, ARTURO ZAPATA CASTAÑO, JESÚS MARÍA ZAPATA CASTAÑO, MARIA DEL CARMEN ZAPATA CASTAÑO, PEDRO LUIS ZAPATA CASTAÑO, ARTURO ZAPATA GOMEZ (U ORREGO), BERTA LETICIA ZAPATA GOMEZ (U ORREGO), HERNAN ANTONIO ZAPATA GOMEZ (U ORREGO), MARIA DE LAS MERCEDES ZAPATA GOMEZ (U ORREGO), MARIA OFELIA ZAPATA GOMEZ (U ORREGO), MARTA LUCIA ZAPATA GOMEZ (U ORREGO), MIRYAM ZAPATA GOMEZ (U ORREGO).
- e. Mediante escritura N° 1379 del 04 de mayo de 1988, de la Notaria Dieciséis de Medellín, el señor: ARTURO ZAPATA ORREGO, transfiere a título de compraventa derecho sobre derecho de 1/7 parte del predio a la señora MARIA NOHEMY OSSA DE ZAPATA.
- f. Mediante escritura N° 1789 del 05 de mayo de 1989, de la Notaria Tercera de Medellín, el señor: ARTURO ZAPATA ORREGO, transfiere a título de compraventa derecho sobre derecho el predio a los señores HERNANDO BETANCUR DIEZ Y MARIA NOHEMY ZAPATA OSSA.
- g. Mediante escritura N° 2449 del 31 de mayo de 1992, de la Notaria Tercera de Medellín, los señores HERNANDO BETANCUR DIEZ Y MARIA NOHEMY ZAPATA OSSA, transfieren a título de compraventa derecho sobre derecho de 1/7 parte del predio a la señora MARIA DOLORES HINCAPIE PEREZ.
- h. Mediante escritura N° 5243 del 28 de octubre de 1989, de la Notaria Tercera de Medellín, el señor: ARTURO ZAPATA ORREGO, transfiere a título de compraventa derecho sobre derecho de 1/7 parte del predio al señor HONORIO DE JESÚS JIMENEZ MORENO.
- i. Mediante escritura N° 975 del 16 de marzo de 1999, de la Notaria Cuarta de Medellín, los señores: ANDRÉS FELIPE JIMENEZ ORTEGA, ESTEBAN

JIMENEZ ORTEGA, MARIA JULIETA DEL S ORTEGA RESTREPO enajenan sus derechos sucesorales sobre el predio habida cuenta del causante HONORIO DE JESÚS JIMENEZ MORENO, a la señora ROSA MARÍA SANCHEZ ÁLVAREZ.

- j. Mediante escritura N° 4057 del 30 de diciembre de 1999, de la Notaria Dieciocho de Medellín, se adjudica por sucesión del señor HONORIO DE JESÚS JIMENEZ MORENO, su parte del predio a la señora: ROSA MARÍA SANCHEZ ÁLVAREZ.
- k. Mediante escritura N° 2477 del 24 de noviembre del 2000, de la Notaria Tercera de Medellín, la señora: MARIA DOLORES HINCAPIE PEREZ, transfiere a título de compraventa derecho proindiviso de mitad sobre su derecho del predio a la señora MARIA GLORIA HINCAPIÉ DE LOAIZA.

Nótese como en ninguno de los precitados actos de enajenación con respecto al bien inmueble, aparece como sujeto activo el Señor JAIME ISAZA ZAPATA, mucho menos la señora BERTA NURY GÓMEZ MENDOZA quién para estos efectos funge como demandante.

AL QUINTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, Los presuntos inmuebles construidos y no legalizados urbanísticamente según Decreto 1077 de 2015, más no poseídos por la demandante no tienen folio de matrícula inmobiliaria, ni siquiera tienen cédula catastral tal como se afirma en este hecho del libelo demandatorio. Lo cual, configura una vez más las irregularidades y/o mala fe por parte de la señora BERTA NURY GÓMEZ MENDOZA a la hora de ejercer actos constructivos sin el lleno de los requisitos mínimos legales.

AL SEXTO NO ME CONSTA, pues si bien la señora BERTA NURY GÓMEZ MENDOZA ha realizado, durante el tiempo de la supuesta posesión, toda clase de obras y mejoras tendientes al mejoramiento, adecuación y mantenimiento del inmueble; en este punto es oportuno aclarar que son titulares de las **licencias** de urbanización, **construcción** y demolición los propietarios de los respectivos inmuebles; de los permisos, sus propietarios o poseedores. Dichas obras constructivas realizadas por la parte demandante en el inmueble objeto de litigio, ni siquiera se encuentran debidamente legalizadas; la legalización de obras **sin licencia** se debe realizar mediante la tramitación y obtención del acto de reconocimiento de la edificación. Ese reconocimiento es un acto administrativo que declara la existencia de un desarrollo arquitectónico que se ejecutó **sin** autorización previa; acto administrativo con el que tampoco cuenta o tampoco se anexa como sustento probatorio a la presente demanda, esto violatorio del Decreto 1077 de 2015.

AL SÉPTIMO: NO ES CIERTO: Quien aspira a agregar a la suya la posesión de otro, debe demostrar un puente negocial que los una; y de tal naturaleza el negocio, que tenga carácter traslativo, el cual, tratándose de un bien inmueble, no es posible sino mediante la escritura pública que diga relación de la venta, donación o, en fin, cualquier otro título dispositivo del bien. Un documento privado de venta, desprovisto como está de aptitud para la transferencia del dominio, no sirve al propósito de añadir y sumar posesiones, así se sea objeto, como aquí ocurrió, de protocolización en una notaría, pues la escritura pública que así se obtenga no pasa de ser mera protocolización de un documento privado de venta.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO: El presunto señor JAIME ISAZA ZAPATA, Nunca fue propietario del referido predio, obsérvese la respuesta de nuestra parte al hecho cuarto de la demanda; el señor en comento NO figura en ninguno de los actos jurídicos de enajenación o propiedad, tampoco el demandante. Por lo tanto, este hecho no se demuestra con acervo probatorio idóneo jurídicamente, pues lo de ininterrumpida por más de 30 años, es falso, mírese como en el estudio de títulos descrito en la respuesta al HECHO CUARTO, se pueden observar nueve actos de enajenación del predio y en ninguno de ellos hace parte la demandante ni el presunto señor JAIME ISAZA ZAPATA.

En cuanto al presunto acervo probatorio, presentado con la demanda, este no es idóneo como prueba jurídica, pues ninguno de los prediales ni cuenta de servicios públicos figuran a nombre de la demandante, tampoco certificados oficialmente expedidos por autoridad competente, como el Municipio de Medellín y Empresas Públicas de Medellín, que ella es la titular de dichos pagos, por lo tanto el Despacho Judicial los debe desestimar totalmente por no llenar los requisitos legales.

Por otra parte, nunca ha ocupado de forma personal el presunto bien inmueble, pues los tenedores siempre han sido personas ajenas a ella, así consta en los presuntos contratos de arrendamiento, los cuales el Despacho debe analizar de fondo.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

Dice mi mandante oponerse a todas y cada una de ellas porque todos los presuntos hechos han sido desvirtuados en derecho; cómo se puede observar la demandante no allega con su demanda el justo título, el acervo probatorio que demuestre el ánimo de señora y dueña y pacífica e ininterrumpida posesión, pues cada uno de los actos de enajenación interrumpió el tiempo para acceder a la pretensión principal de la actora.

Dichos motivos son más que suficientes para que el Despacho no acceda a declarar la presunta prescripción ordinaria adquisitiva.

Es por lo expuesto, que la demandante debe ser condenada en costas y agencias en derecho Justas y ajustadas a la realidad del proceso.

Para hacer efectivos los derechos de defensa de mi poderdante, me permito formular las EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO, así:

DEMANDA SIN EL LLENO DE REQUISITOS LEGALES: Apunta esta excepción a demostrar que la parte actora incurre en grave error sin los requisitos legales, de cómo son: A). que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre el antecesor y el sucesor. B). Que el antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida y C). Que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho deriva de la usucapión o el despojo. Esto, según la Corte Suprema Sala de Casación Civil y Agraria, M.P. Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles, Sentencia; septiembre 21 de 2001. Expediente 5881). Esto en concordancia con el artículo 375 del C.G.P.

TEMERIDAD Y MALA FE: En el caso que nos ocupa, la parte demandante actúa con temeridad cuando impetra una demanda argumentando que el señor JAIME ISAZA ZAPATA, era el propietario del bien inmueble objeto de la litis, lo que no es cierto, porque el precitado señor no figura en ninguno de los diferentes actos de enajenación.

La parte actora de mala fe, pretende hacer incurrir al despacho judicial en flagrante error, al pretender apoderarse de un bien inmueble que nunca ha tenido la posesión con ánimo de señora y dueña, eso con el fin de enriquecerse sin causa que lo amerite.

Adicionalmente, presenta acervo probatorio documental no idóneo sin el lleno de requisitos legales ni certificados por autoridad competente.

La mala fe de la parte demandante en las actuaciones procesales causa graves consecuencias si con ellas se perjudica a cualquier persona que haga parte del proceso; una actuación es temeraria cuando una de las partes o su apoderado *procede de manera desleal pues no le asiste la razón para realizar ciertos actos procesales.*

De acuerdo a lo establecido en el artículo 79 del código general del proceso se considera que se ha actuado con temeridad o mala fe cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- *Cuando se observe de manera obvia la carencia de fundamentos legales en la demanda, excepción invocada, recurso interpuesto, oposición o incidente, o si sabiendo la falsedad de los hechos estos se invocan como ciertos.*
- *Cuando se aleguen calidades inexistentes.*
- *Cuando se utilice cualquier actuación procesal tal como un incidente o un recurso con fines dolosos, ilegales o fraudulentos.*
- *Cuando por medio de acciones u omisiones se obstruya la práctica de pruebas.*
- *Cuando se entorpezca por cualquier medio el desarrollo normal y expedito del proceso.*

Cuando las partes actúen de mala fe o con temeridad respecto a los actos procesales que realicen dentro del proceso, y dichas actuaciones afecten a la otra

parte o a terceros intervinientes, responderán patrimonialmente por los perjuicios causados, ahora la temeridad se presume cuando la parte o el apoderado según el caso, incurra en cualquiera de las causales mencionadas con anterioridad, sin embargo esto no significa que la presunción no pueda ser desvirtuada por el interesado. Si tanto el apoderado como el poderdante actuaron con temeridad y mala fe la condena por perjuicios será solidaria; en caso de temeridad o mala fe por parte del apoderado es obligación del juez remitir a la autoridad competente copia de lo necesario para que se inicie la investigación disciplinaria contra este. Ahora bien, la honorable Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1194/08, crea jurisprudencia acerca del Principio de la Buena Fe o de la Mala Fe: En artículo 83 de la Constitución Política establece que “Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”

Esta Corporación tanto en sede de control abstracto como de control concreto de constitucionalidad se ha pronunciado con respecto al significado, alcance y contenido de este postulado superior.

La Corte Constitucional ha considerado que en tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado.

En este orden de ideas la jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (vir bonus)” En este contexto, la buena fe presupone la existencia de relaciones reciprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la “confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada”.

En este sentido la Corte ha señalado que la buena fe es un principio que “de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume, y dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente”.

Concretamente con respecto al contenido concreto del artículo 83 superior, debe la Corte indicar que conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas.

Adicionalmente también ha estimado que la presunción de buena fe establecida en el artículo superior respecto de las gestiones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario.

Estima la Corte, que en tanto la buena fe es un postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen.

Por lo tanto observa la Corte que no se trata por esencia de un principio absoluto, y es por ello que la Corte Constitucional también ha admito la posibilidad de que, excepcionalmente, la ley establezca la presunción de mala fe, y le atribuya los efectos

que considere en cada caso, lo cual se traduce en si se admite o no prueba en contrario en cada caso.

En efecto la Corte se pronunció en el sentido referido en la Sentencia C- 544 de 1994, en la que se ocupó de estudiar la constitucionalidad del inciso final del artículo 768 del código Civil el cual dispone: "Pero el error en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario."

En esa oportunidad la Corte señaló que "La norma demandada, interpretada a la luz de la Constitución, y despojada del efecto estigmatizante de la mala fe, significa que el legislador, simplemente, ha querido reiterar, en esta materia, la negativa general a admitir el error de derecho. La alusión a la mala fe es un recurso técnico para ratificar el anotado principio y, en este sentido, no puede ser inconstitucional."

Posteriormente en la Sentencia C-540 de 1995, la Corte analizó la constitucionalidad del inciso primero del artículo 769 del Código Civil, conforme con el cual "La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria." En esa providencia la jurisprudencia constitucional reconoce de manera expresa que "excepcionalmente, la ley puede establecer la presunción contraria, es decir, la presunción de mala fe." Adicionalmente señaló la Corte que:

"El artículo 769, pues, en concordancia con el artículo 66 del mismo Código Civil, prevé que la ley pueda determinar "ciertos antecedentes o circunstancias conocidas" de los cuales se deduzca la mala fe. Presunción legal contra la cual habrá o no habrá posibilidad de prueba en contra, según sea simplemente legal o de derecho. Se repite: la Corte, al declarar la exequibilidad del último inciso del artículo 768, aceptó implícitamente (y casi explícitamente, pues el artículo 769 se cita en la sentencia C-544/94) que el legislador sí puede establecer presunciones de mala fe, sin quebrantar la Constitución."

Con fundamento en lo anterior concluye la Sala que la ley puede determinar criterios, antecedentes, o circunstancias conocidas, de las cuales se deduzca en una situación particular, una presunción de mala fe, de naturaleza legal o de derecho, conforme con lo que ella misma disponga, y que por tanto admita o no prueba en contrario. Es claro para la Corte que si bien el ordenamiento jurídico por regla general presume la buena fe de los particulares en sus relaciones, y en las actuaciones que adelanten ante las autoridades públicas, este es un principio que no es por esencia absoluto, de tal manera que en situaciones concretas admite prueba en contrario, y en este sentido es viable que el legislador excepcionalmente, establezca presunciones de mala fe, señalando las circunstancias ante las cuales ella procede".

ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA Y TORTICERO: La parte actora pretende enriquecerse sin causa cuando pretende apoderarse de un bien inmueble que no es de su propiedad. En efecto, para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin causa o actio in rem verso, desde siempre se ha exigido la producción de un enriquecimiento, ventaja, beneficio o provecho acaecido por el aumento del patrimonio –lucrum emergens- o la ausencia de su disminución –damnum cessans-; un empobrecimiento correlativo; que la ganancia –o ausencia de mengua- carezca de una causa justa, y que el afectado no cuente con otros mecanismos para la satisfacción de su pretensión; o lo que es igual, "[l]a acción de in rem verso no puede prosperar ni tiene cabida con el solo hecho de que haya enriquecimiento de un lado, sino que necesita que haya empobrecimiento del otro, y no basta la existencia de estos dos factores, sino que se requiere su conjunción; más

todavía, aun mediando ambos y relacionándose entre sí, puede no producirse, ya porque haya habido ánimo de liberalidad que excluye el cobro ulterior, ya porque la ley confiera acciones distintas, que naturalmente excluyen ésta, meramente subsidiaria, o autorice el enriquecimiento en referencia, como sucede v. gr. con la prescripción, con la prohibición de repetir lo dado por causa ilícita, o en relaciones como la de que es ejemplo la del art. 1994 del C. C. Al hablarse de ese enriquecimiento se agrega 'sin causa', lo que claramente indica cómo no pueden englobarse dentro de los casos de él aquellos en que sí es causado, como por ejemplo, los de prestaciones nacidas de contratos, a que ya se aludió" (Sent. Cas. Civ. de 19 de septiembre de 1936, G.J. 1918, p. 435). Así lo reconoció la Corporación al consolidar su pensamiento sobre la materia cuando indicó que: "A falta de una fórmula dogmática en nuestro C. Civil, como existe, tanto en las legislaciones suiza y alemana como en las posteriores a éstas, relativa al enriquecimiento sin causa, fuente de obligaciones, la jurisprudencia (entre nosotros con apoyo en los artículos 5, 8 y 48 de la ley 53 de 1887. Consúltense las sentencias de 19 de agosto y 19 de septiembre de 1935, las cuales contienen esta misma teoría), y la doctrina se han encargado de establecer su fundamento, delimitando el ámbito de su dominio y aplicación y precisando sus elementos constitutivos.

"El enriquecimiento sin causa estriba en el principio general de derecho de que nadie puede enriquecerse torticeramente a costa de otro.

"Los casos especiales de enriquecimiento sin causa contenidos en nuestro Código Civil, notoriamente en lo referente al pago de lo no debido, no destruyen la unidad de esta noción de derecho, fuente de obligaciones, por cuanto que las aludidas normas de aquella obra divergen sólo en las particularidades de esos casos.

"Cinco son los elementos constitutivos del enriquecimiento sin causa, sin cuya reunión no puede existir aquél, a saber:

"1º Que exista un enriquecimiento, es decir, que el obligado haya obtenido una ventaja patrimonial, la cual puede ser positiva o negativa. Esto es, no sólo en el sentido de adición de algo sino también en el de evitar el menoscabo de un patrimonio.

"2º Que haya un empobrecimiento correlativo, lo cual significa que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento.

"Es necesario aclarar que la ventaja del enriquecido puede derivar de la desventaja del empobrecido, o, a la inversa, la desventaja de éste derivar de la ventaja de aquél.

"Lo común es que el cambio de la situación patrimonial se opere mediante una prestación dicha por el empobrecido al enriquecido, pero el enriquecimiento es susceptible de verificarse también por intermedio de otro patrimonio.

“El acontecimiento que produce el desplazamiento de un patrimonio a otro debe relacionar inmediatamente a los sujetos activo y pasivo de la pretensión de enriquecimiento, lo cual equivale a exigir que la circunstancia que origina la ganancia y la pérdida sea una y sea la misma.

“3º Para que el empobrecimiento sufrido por el demandante, como consecuencia del enriquecimiento del demandado, sea injusto, se requiere que el desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica.

“En el enriquecimiento torticero, causa y título son sinónimos, por cuyo motivo la ausencia de causa o falta de justificación en el enriquecimiento, se toma en el sentido de que la circunstancia que produjo el desplazamiento de un patrimonio a otro no haya sido generada por un contrato o un cuasi-contrato, un delito o un cuasi-delito, como tampoco por una disposición expresa de la ley.

“4º Para que sea legitimada en la causa la acción de in rem verso, se requiere que el demandante a fin de recuperar el bien, carezca de cualquiera otra acción originada por un contrato, un cuasi-contrato, un delito, un cuasi-delito, o de las que brotan de los derechos absolutos.

“Por lo tanto, carece igualmente de la acción de in rem verso el demandante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho. Él debe sufrir las consecuencias de su imprudencia o negligencia

“5º La acción de in rem verso no procede cuando con ella se pretende soslayar una disposición imperativa de la ley.

“El objeto del enriquecimiento sin causa es el de reparar un daño, pero no el de indemnizarlo. Sobre la base del empobrecimiento sufrido por el demandante, no se puede condenar sino hasta la porción en que efectivamente se enriqueció el demandado” (Sent. Cas. Civ. de 19 de noviembre de 1936, G.J. 1918, p. 474).

BUENA FE DEL DEMANDADO: Siempre mi mandante ha obrado de buena fe, es propietaria legal.

FRAUDE PROCESAL: Surge cuando la parte actora mueve al aparato judicial con engaños como la aseveración de que el presunto señor JAIME ISAZA ZAPATA, fue el propietario inicial, también cuando erróneamente también manifiesta que ha ostentado el bien de forma ininterrumpida, lo que no es cierto porque en la historia jurídica inmobiliaria del bien ha habido actos de enajenación sin que la actora haya presentado oposición alguna.

LA GENERICA: Con fundamento en el artículo 306 del C.P.C. y 282 del C.G.P., respetuosamente le solicito a su despacho se digne declarar cualquier excepción que resultare probada en el proceso y que no sea de aquellas que prohíbe el legislador por tener que ser alegadas expresamente.

PRUEBAS

PRUEBAS DOCUMENTALES:

- A- Copia de derecho de petición a la oficina de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín (radicado 01N2021ER000977), Solicitando estado actual registral del bien inmueble propiedad de mandante.
- B- Radicado d respuesta al anterior GJ-01N2021EE001331.
- C- Estudio de sobre la propiedad de mi mandante, donde se prueba la sólida propiedad de la misma, sin que por ninguna parte aparezca el presunto señor JAIME ISAZA ZAPATA

DECLARACION DE PARTE: Sírvase hacer comparecer a la señora BERTA NURY GÓMEZ MENDOZA y sus testigo relacionados en la demanda, el día y hora que fije su Despacho, con el fin de que se absuelto interrogatorio que se le formulara por el medio escrito o verbal, según lo pueda efectuar la parte.

Adicionalmente, solicito al Despacho, permita contrainterrogar a las personas que la actora allega como prueba testimonial.

OFICIOSA.

Ruego al Despacho se oficie la oficina De Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín, para que certifique acerca del estado actual del bien inmueble, toda vez que en la solicitud de información realizada por i mandante manifiestan que el folio está cerrado.

PETICIONES RESPETUOSAS

PRIMERO: Dicho motivo son más que suficientes para que el Despacho no acceda a declarar la presunta prescripción ordinaria adquisitiva.

SEGUNDO: Que se declare que es de dominio pleno y absoluto de mi prohijada, sobre el bien inmueble objeto de la Litis.

TERCERO: Que se ordene la cancelación de la matricula inmobiliaria de cualquier medida cautelar que pese sobre el inmueble.

CUARTO: Que esta sentencia, en caso de ser necesario se inscriba en el folio de Matrícula Inmobiliaria en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín.

QUINTO: Que se condene a la demandante en costas y agencias en derecho generadas en el proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los Artículos 665, 669, 673, 950, 959, y concordantes del Código Civil; 14, 15, 16, 19 a 23, 77, 100, y siguientes; artículos 82, 84 y 89 y concordantes de Código general del Proceso.

Sentencia 1998-00358-01 cinco (5) de julio de dos mil siete (2007): De antiguo ha dicho la Corte, con fundamento en la preceptiva de los artículos 778 y 2521 del código civil, que la adjunción de posesiones es factible cuando se reúnen ciertas condiciones, entre las cuales hace al caso destacar aquella que dice relación con el vínculo útil para fusionar las diversas posesiones de las que quiere valerse el usucapiente. Así, en sentencia de 30 de abril de 1931 dijo que al prescribiente toca *"probar que en realidad es sucesor de las personas a quienes señala como antecesores, es decir, debe acreditar la manera como pasó a él la posesión anterior, para que de esta suerte quede establecida la serie o cadena de posesiones, hasta cumplir los treinta años"* (XXXIX, 20), y especificó luego en la de 17 de septiembre de 1945 que tal vínculo jurídico puede ser a título universal o singular *"es decir, por herencia, venta, permuta, etc."* pues de otro modo *"los períodos de tiempo de posesión del sucesor y del antecesor quedarían desvinculados entre sí, por carecer de razón o causa determinantes del derecho de añadirlos o sumarlos entre sí"* (LIX, 844); y que ese es el puente por donde el uno transmite al otro *"las ventajas derivadas del hecho de una posesión que se ha tenido"* (sentencia de 14 de agosto de 1946, G. J. LX, pág. 808).

En todo tiempo, pues, se habla de la necesidad de entroncar las diversas posesiones mediante un título, ya universal, ora singular. En algún momento, sin embargo, hablando de títulos singulares, díjose por ella que la convención o contrato con virtualidad para anudar posesiones, tiene que tomar la forma que para el respectivo acto se exige según la naturaleza del bien de que se trate; lo que es decir, que si el título invocado es la venta, no puede ser sino mediante escritura pública, porque es eso lo que demanda el artículo 1857 del código civil para los bienes inmuebles, criterio que luego defendió copiosamente. Así puede verse en sentencia de 26 de junio de 1951 (LXX, pág. 408); 15 de febrero de 1966 (CXV, p. 123); 26 de agosto de 1969 (CXXI, p. 180); 21 de agosto de 1978; 13 de septiembre de 1980 y 26 de junio de 1986, donde se lee que *"el vínculo jurídico que se forme debe hacerse de acuerdo con la naturaleza del bien. En otras*

palabras, si se trata de un inmueble tiene que instrumentalizarse tal como lo indica el Código Civil para el acto respectivo, esto es, que si es compraventa, permuta, donación, etc., debe hacerse por escritura pública, bajo el designio traslativo que encierran estos negocios". En este mismo fallo reiteróse líneas más adelante que tal título no puede perfeccionarse "sin que se cumpla con las formalidades legales señaladas para el acto respectivo, es decir, por medio de público instrumento si se trata de la traslación del hecho de la posesión en inmuebles" (CLXXXIV, pág. 100).

Con arreglo a esto último, la venta, o, para seguir al pie de la letra la terminología allí empleada por la Corte, la *"traslación del hecho de la posesión en inmuebles"*, debe adecuarse a lo que es la venta de inmuebles regulada en el artículo 1857 del código civil, puntualmente en que debe extenderse escritura pública. Todo porque sólo un título así es *"idóneo"*, con efectos traslaticios, razón por la cual una simple promesa de venta del bien raíz no puede cumplir el rol de agregar posesiones. *"No basta entonces, que en una promesa de venta de inmuebles se exprese la voluntad de conceder la posesión y de transferir ese poder de hecho para que opere el fenómeno jurídico de la unión de posesiones por cuanto el título constituido es el de hacer y jamás de trasladar. Ese propósito volitivo puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido, empero no puede trascender ese ámbito negocial, para encadenar cualquier derecho o hecho anterior sobre el inmueble"*, aseveró la Corte en las últimas de aquellas providencias, cuestión que reiteró meses más adelante (Sent. de 21 de noviembre de 1986) y en muchas otras, como puede constatarse en las de 10 y 23 de marzo y 12 de abril de 1988 y 25 de septiembre de 1992, para citar algunas. Ciertamente que en el año 1995 quiso la Corte, si bien con escaso resultado, reconducir la marcha de tal estado de cosas, admitiendo que al menos la promesa de contrato sirviera de pontana a dos posesiones (sent. 061 de 7 de julio). Criterio que, sin ningún género de dudas, representaba un paso adelante; pero a poco de allí quedó no más que en un intento, ya que la jurisprudencia regresó e insistió en su posición inicial como lo atestiguan las sentencias de 14 de diciembre de 2001, aunque con algunos salvamentos de voto.

Por lo mismo, si lo que en casos tales se averigua es por la eventual transmisión del dominio de una cosa inmueble, no podrá fungir como justo título sino la escritura pública correspondiente, manera única para que el adquirente de buena fe pueda anidar la creencia de que el antecesor se obliga a transmitir la propiedad. Con criterio de contraste, no servirá a dichos propósitos un documento cualquiera, ni en línea de principio, la misma promesa de contrato; no aquél, porque un documento cualquiera no puede hacer creer, fundadamente desde luego, a nadie que es apto para transmitir el dominio en inmuebles; tampoco éste, pero ya por otra razón, porque no tiene siquiera vocación de trasladar el dominio, pues apenas es un convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo. En la ocasión jurisprudencial recién recordada, precisamente denegó la Corte la justeza del título que allí se hacía valer que

trataba puntualmente, no de la transmisión del bien en sí, sino apenas de derechos y acciones sobre él.

Díjose entonces que un convenio así, de meros derechos y acciones, "no puede considerárselo apto, ni siquiera en apariencia, para servir de medio de traslación, no de meros derechos de posesión, sino del dominio", porque la exigencia del artículo 765 del código civil en la materia no es "de un título cualquiera, sino uno que, teniendo simiente en un acto jurídico del enajenante, posea virtualidad para una ulterior transmisión de la propiedad".

"La suma de posesiones y la posesión regular son dos instituciones que, aunque afines, poseen individualidad propia, hasta el punto que son perfectamente diferenciables. Ciertamente que una y otra preguntan a quienes las invocan, cómo fue que llegó a poseer, si son sucesores, quién su antecesor. Ambos deben justificarlo, mostrando "qué tanto derecho" les permitió entrar en posesión. Pero la explicación admisible no es de la misma catadura en ambos casos. Mucho más exigente es demostrar que se tiene justo título que acreditar el derecho para agregar posesiones. Aquél debe demostrar que todo apuntaba a ser el dueño; que creyó ser sucesor del dominio, sólo que vino a develarse que su antecesor no era verus domino. Éste, en cambio, jamás se sitúa en el terreno del dominio o la propiedad, no pretende haberlo sido, y por eso le basta demostrar simplemente que es un sucesor de la posesión. El uno prometió y vendió dominio; el otro prometió y vendió posesión, o simplemente el derecho a poseer.

El tribunal, pues, acogió y apuntaló su fallo en la tesis tradicional de la Corte. Vale reiterar, que por tratarse de un inmueble, sin escritura pública de transferencia no es posible adicionar posesiones.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante y el suscrito en la secretaria de su despacho o en la Carrera 52 No 42 – 60 (Oficina: 327), Centro comercial Metrocentro 1, Medellín. Celular: 3015871328.

E-mail: luishoracioabogado@hotmail.com

Del Señor Juez,



LUIS HORACIO VÁSQUEZ FLÓREZ
C.C. No. 71.644.484, de Medellín
T.P. No. 114.339 del C. S. de la J.