



Doctora
DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA
Juez Quinta Civil del Circuito
Valledupar, Cesar.

Ref. Proceso Verbal –Prescripción Adquisitiva de Dominio- Demandada
Reconvencción, Acción Reivindicatoria.
Demandante: Jhon Frey Mendoza Ustariz.
Demandada: **MERCY LUZ MIELES RAMIREZ.**
Radicación: 20001-30-03-005-2017-00223-00.

Asunto: Recurso de Apelación contra Fallo de Primera Instancia.

JUAN FRANCISCO NAVARRO ARZUAGA, abogado en ejercicio, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 77.009.169 expedida en Valledupar, portador de la Tarjeta Profesional 153.795 emitida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación judicial de la Demandada **MERCY LUZ MIELES RAMIREZ**, quien a la vez funge como Demandante en Reconvencción por la Acción Reivindicatoria que promovemos contra quien se predica poseedor del predio objeto del litigio, respetuosamente ante usted concurro, con el fin de presentar recurso de **Apelación** contra la sentencia emanada de su despacho, de calendas uno (1) de octubre de dos mil veintiuno (2021). Nuestra inconformidad respecto a la prosperidad de las pretensiones y por ende negación de las excepciones propuestas como medios exceptivos para enervar el petitum de la demanda principal, en este caso concreto versa sobre el disenso que tenemos respecto a la fecha de entrada en posesión del demandante, según la sentencia, 20 de febrero de 2000, aunado a la supuesta ininterrupción de la posesión prenombrada; de análoga manera mostramos un desacuerdo total, en la negación de las pretensiones promovidas en la acción Reivindicatoria, contra el poseedor de **mala fe**, aduciendo el fallo la necesidad de la prueba para poder acreditar esa mala intención.

En concreto, trataremos de hacer de manera concatenada, nuestro disenso, el cual se sustentará en el superior, bajo las siguientes premisas:

1º. No es cierto, de ahí que consideremos desacertado, reconocer como poseedor al Demandante **Jhon Frey Mendoza Ustariz**, desde el día 20 de febrero de 2000, teniendo entre otras pruebas, un "contrato" de promesa de compraventa, el cual de suerte, que el mismo despacho considera inconsistente en algunos acápites, -anotaría yo, muy relevantes- tales como citar en el nombre del predio, uno que solo nació a la luz pública en agosto

de ese año 2000, pues el predio se “bautizó” como Villa Liana, por su propietaria **Mercy Luz Mieles Ramírez**, en honor a una de sus hijas, no se necesita mucho discernir probatorio para dar por cierto esa inconsistencia del contrato, lo mínimo que puede deducir el operador judicial que lo analice y sopesa bajo las reglas de la sana crítica, es que ese “contrato”, o mejor esa hoja, documento, o como quiera llamársele, pues lejos está de ser un contrato, se elaboró con una fecha muy posterior al mes de agosto de 2000. Ahora analicemos otra inconsistencia del mentado documento, a pesar que no era necesaria autenticar o notariar el mismo, en su afán de darle visos de legalidad, se hizo dicha nota de presentación en la Notaría de San Diego Cesar, el 28 de septiembre de 2011. Casualidad? O será que esa es la verdadera fecha de elaboración del mentado documento?.

Fabricar pruebas para tratar de darle valor a una irrealidad, es fácil, si el análisis de la prueba o elemento indiciario se analiza de manera somera, ligera, superficial, con poca meditación y profundidad, diría yo, casi por encima o muy inmediato a la superficie.

En conclusión, de manera extremadamente respetuosa, considero que el despacho escindió el documento para darle valor probatorio de manera acomodaticia¹. Me atrevo a aseverar lo anterior, pues se le dio valor pleno de documento impoluto, indiscutible e indubitavelmente, sólo para concluir que la fecha de entrada en posesión del demandante lo fue el 20 de febrero de 2000. Sin embargo, las protuberantes fallas del mismo documento, tales como el nombre del predio, fecha de notariado, pasan inadvertidas para el cernidor usado por el despacho, por el cual deben pasar todas las pruebas, trátense de documentales o testimoniales.

2º. Se desconoce totalmente por el despacho, ello se colige del texto de la sentencia, la fuerza o valor que tiene el documento público, llamado Escritura Pública No. 198 de fecha 22 de agosto de 2000. Se ahondará en el superior, las razones por las cuales acá manifiesto que el despacho desconoce tal prueba documental, empero, a groso modo, no son otras que al otorgársele plena validez al dicho del **poseedor de mala fe, Jhon Frey Mendoza Ustariz**, respecto a la fecha en que según su decir entró a ejercer tal condición, pasa a ocupar la escritura en mención (No. 198), la característica de las que coloquialmente llamamos “para enmarcar” , pues el valor a ella dado, tanto en el fallo que decide el fenómeno prescriptivo estudiado, como en la acción reivindicatoria, brillo por su ausencia un verdadero análisis a tal prueba. Aquí se echó por la borda principios legales de la autonomía de las partes para negociar bienes, y se violentó flagrantemente el principio de orden constitucional denominado respeto a la propiedad privada².

¹ **sentido acomodaticio.**

Inteligencia espiritual y mística que se da a algunas palabras de la Escritura, aplicándolas a personas y cosas distintas de las que se dijeron en su riguroso y literal significado.

² Artículo 58 Constitución Política de Colombia. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni

O se puede denominar de otra manera, el hecho cierto e indubitable que el **poseedor de mala fe**, con base al documento espurio se le acepte con vehemencia que entró a ejercer su posesión el 20 de febrero de 2000, contrario sensu a mi poderdante, **Mercy Luz Mieles Ramírez**, con escritura pública en manos, registrada legalmente ante Instrumentos Públicos, quien le tributó y sigue tributando al Estado por el citado predio, no se le reconoce su derecho a la propiedad, ejercida desde agosto del 2000, y posterior a ello, pues obsérvese que ella llegó a tener ganados en el citado fundo, en fechas posteriores a la escritura, vacunos que le sacaron a la fuerza por el progenitor del aquí demandante.

Pasó para el despacho inadvertidas esas apreciaciones, y por el contrario todas esas galimatías y argucias del demandante, de hecho, tuvieron mayor credibilidad en el Juzgador de primera instancia.

3º. También ahondaremos en la alzada, a pesar que el fallo trata de darle poca importancia al sinnúmero de procesos litigiosos, surgidos entre las partes en este mismo asunto, y por el mismo objeto, es decir, el bien objeto de litigio, y contra la misma confesión del apoderado de la parte demandante³ en el proceso de prescripción, defiende el despacho su posición aún contra el reconocimiento ya anotado, cuando dice que mi mandante debió probar la existencia de tales procesos (ver paginado 12 del fallo, párrafo inicial y segundo).

Acá surge otro interrogante, ¿no es suficiente prueba las anotaciones que obran en el folio de matrícula inmobiliaria perteneciente al inmueble?. ¿Observó el despacho que para acreditar la existencia del proceso 2003-0098, promovido por el señor Emiro Mendoza Pretel contra Mercy Luz Mieles Ramírez, se requirió precisamente a ese Juzgado Quinto Civil del Circuito, mediante escrito recepcionado el 5 de marzo de 2018, a la fecha aún sin responder?.

No se menciona el escrito dirigido al Juzgado Primero Civil del Circuito de esta misma ciudad, donde se pidió con idéntico fin, copia de todo el expediente para probar la existencia del proceso Radicado bajo el No. 2004-00001, demandante Mercy Luz Mieles Ramírez contra Emiro Mendoza Pretel.

Ambos escritos se presentaron como prueba con la demanda de Reconvención. Tampoco se hizo mención de ello. En el primer caso, si hubiese tomado la molestia de leer esa prueba documental, le quedaba fácil al fallador, darse cuenta que el proceso estaba en ese mismo Juzgado, y por secretaría se le hubiese dado cumplimiento a la solicitud impetrada por mi mandante desde el año 2018.

vulnerados por leyes posteriores. ... La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica

³ Artículo 193 Código General del Proceso. Confesión por apoderado judicial. La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario.

Como lo dije en los Alegatos en la audiencia previa al fallo de primera instancia, el **poseedor de mala fe**, ha sido vencido en dos (2) ocasiones con su intención de hacerse al bien por este medio de adquirir las cosas inmuebles. Y su antecesor, anterior propietario del predio, fue vencido en dos (2) juicios, con etapas de primera y segunda instancia ambos, en litigio sobre este mismo predio. De ahí mi afirmación, que hoy reitero, que además de burlar los intereses económicos de mi mandante, la mofa se la hace a la ley y constitución. Esperamos con paciencia quizás paquidérmica, si el resultado final el triunfo queda en cabeza de la justicia, lógica y razón, o por el contrario la balanza se inclina hacia la inequidad, ilegalidad e irreflexión.

4º. **Mala Fe del poseedor**, la determinó el Tribunal Superior de Valledupar, en sentencia del 26 de febrero de 2014⁴, cuando muy acertadamente dijo:

“No obstante lo visto, debe expresarse por el suscrito Magistrado Sustanciador, que amén del reparo realizado al referido negocio jurídico, tal circunstancia, per se, no desvirtúa las mayorías de las pruebas arrimadas con las cuales se concluye que el señor JHON FREY MENDOZA USTARIZ viene ejerciendo la posesión con ánimo de señor y dueño sobre el pluricitado inmueble, **quedando al descubierto que la misma, se ha sido de mala fe**; sin embargo, oportuno es advertir, que para la procedencia de la oposición solo es dable al juzgador, examinar, si en efectos están ejerciendo actos posesorios, sin que sea menester distinguir, entre buena o mala fe”. (Lo resaltado está por fuera del texto original).

Únicamente no lo pregonó yo, lo dijo la máxima autoridad, de ahí entonces que siempre he negrillado ese calificativo al demandante, pues tengo el convencimiento pleno que su actuar ha sido de **mala fe**. Necesitaba otra prueba el fallador para endilgarle la **mala fe** al poseedor? Esa prueba estaba ahí en las foliaturas, aportada por la parte demandante. No se observó, mucho menos se analizó.

En conclusión ese fallo, se puede tener como faro, para determinar cuándo comenzó legalmente a reconocerse como poseedor al aquí demandante, y siendo ello así lejos está de haber transcurrido el término para que opere el fenómeno prescriptivo. Es mi modesto opinar. O será que tampoco fue una interrupción esa fallida diligencia de entrega del Tradente al Adquirente, aceptando claro está que en el juicio no estaba vinculado el **poseedor de mala fe**, empero si se conoció su intención de torpedear la calidad de propietaria inscrita de mi mandante. Ahí una vez conocida por la propietaria que existía un poseedor de mala fe, distinto a quien le vendió, si le comenzaba a contarse el término a ella, como abandono o extintivo de su derecho de dominio. No ha transcurrido los diez (10) años, que tanto para la prescripción adquisitiva de quien se cree poseedor con mejor derecho, o

⁴ Ver paginado 5 del referido fallo.

extintiva para el propietario inscrito con derecho de dominio para perder ese goce.

Razones obvias que quien está dentro del predio usufructuando hace mejoras, para su utilidad, no se mencionó el dictamen pericial, a costas de mi mandante, ni siquiera a prorrata. Aunado al hecho cierto que quien paga los impuestos del citado predio es mi mandante, y aportó el pago del año 2021, el cual se hizo aún en trámite de este proceso.

Reitero mi respeto por el fallo judicial, máxime por provenir de quien lo suscribe, abono el esfuerzo que se hizo para tratar de darle sindéresis al pronunciamiento, empero, consciente soy que el debate jurídico no es fácil en este concreto asunto pero ello no me impide considerar que la apreciación y valoración en primera instancia, dada al material probatorio, muy respetuosamente, fue desacertada.

5º. Sustentaré ante el Superior la cadena de interrupciones legales que ha tenido la posesión **de mala fe** que ha ejercido el demandante sobre el predio Villa Liana, por los continuos procesos judiciales que versaron sobre el mismo objeto. Legalidad del negocio jurídico inicial entre vendedor y compradora, Entrega del Tradente al Adquirente, Propiedad inscrita y Posesión en dos ocasiones, y por último el que hoy nos ocupa. De manera pormenorizada se analizará uno a uno cada litigio enunciado, para concluir si existió o no interrupción de la posesión, y desde qué fecha se deben contar estas.

Por obvias razones, como por sustracción de materia el Juez de primera instancia al declarar prosperas las pretensiones de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, no ahondó en las peticiones de la acción reivindicatoria, ante el Superior imploramos analizar los elementos axiológicos de la demanda en Reconvención, para sopesar su prosperidad cimentada en documentación legal debidamente arrimada a las foliaturas.

Señora Juez, de manera respetuosa, considero que esos cinco (5) fundamentos son suficientes para apelar la sentencia emanada de su despacho, y sobre ellos se edificará la sustentación ante el superior en la oportunidad debida.

Para terminar este recurso de apelación, acorde al numeral 3 del artículo 322 del Código General del Proceso, además de los reparos concretos ya enunciados, que van encaminados a que el superior revise con detenimiento las pruebas aportadas a las foliaturas, y concatenadas con los indicios se produzca un fallo que no afecte el patrimonio de mi mandante, se ajuste al ordenamiento positivo sustancial del derecho civil, amparado por la jurisprudencia nacional de la materia que nos ocupa. También haré uso del numeral 4 del artículo 327 del Código General del proceso, para allegar la prueba documental, que a voces del fallo apelado no se adjuntaron, sin tener en cuenta que esas pruebas las solicitó mi mandante desde marzo de 2018, a dos despachos judiciales de esta ciudad, uno de ellos precisamente de

donde proviene el fallo apelado, a la fecha aún no contestan las peticiones, copia de ellas se anexaron como prueba en la demanda de reconvención.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

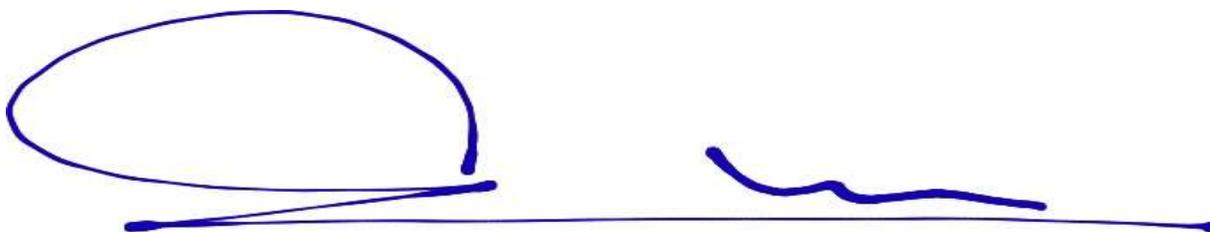
Los fundamentos de derecho en este caso no son otros que los artículos 7, 9, 14, 322, numeral 1º. Inciso 1, 327-4 y 373 del Código General del Proceso. Decreto 806 de 2020.

Artículos 673,946, 950, 954,2526, 2530 y 2531 el Código Civil.

Artículo 29, 31 y 58 de la Constitución Nacional.

Me reservo el derecho de ampliar mi inconformidad cuando el superior, haciendo uso del artículo 14 del Decreto 806 de 2020, me otorgue traslado para ello.

De usted, con sentido de respeto, atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a series of horizontal strokes on the right, all connected by a thin line.

JUAN FRANCISCO NAVARRO ARZUAGA

C.C 77'009.169 de Valledupar, Cesar.

T.P. No. 153.795 del CSJ.

NGC CONSULTORÍA LEGAL INTEGRAL S.A.S.

Nit. 901064676 - 1

Carrera 14 No. 13C-18, Esquina, Oficina 203 / juanfco2903@hotmail.com

3173171355/Tel. 5 82 20 15

Valledupar - Cesar