

Señores:
MAGISTRADOS DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA.

PROCESO DE PERTENCIA No 253863103001201400005-01
DEMANDANTES: DORIS CELINA Y ANA JULIA PRIETO PRIETO;
DEMANDADO: HERNANDO TELLO FAJARDO.

NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ obrando en mi condición de apoderado de la parte demandada; respetuosamente me dirijo a su Despacho con el fin de recorrer el traslado del auto calendaro 28 de Septiembre del presente año, en los siguientes términos:

CONSIDERACIONES

La parte demandante no precisó los reparos concretos que determinó el recurso en debida forma, tal como lo prevé el inciso primero y segundo del numeral 3 del artículo 322 C.G.P.

La sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de la Mesa-Cundinamarca se fundamentó al indicar que las demandantes, su progenitor les dejó un testamento "derechos litigiosos" del inmueble objeto del proceso y luego en la sucesión de LUIS ALFONSO PRIETO(Q.E.P.D), quien era el padre de las demandantes no cumplieron con la totalidad de los elementos necesarios con la totalidad, no tienen el Animus y por tanto el término de prescripción no cumplió los requisitos exigidos en los artículos 762,778,2521 y subsiguientes del C.C. y la ley 791 del 2002.

El Despacho si valoró todas las pruebas en conjunto entre otras las documentales, tales como el contrato de permuta del 4 de Febrero del año 2000 del señor LUIS ALFONSO PRIETO con el señor HERNANDO TELLO FAJARDO, demanda de Simulación 18 de Diciembre del 2002, sentencia 9 de Noviembre del 2005, escritura pública 082 testamento, apertura de testamento 9 de Febrero del 2007, confirmación de simulación 12 de Marzo del 2007, Admisión de proceso Resolución de contrato 12 de Marzo del 2007 demandante HERNANDO TELLO contra Herederos de LUIS ALFONSO PRIETO, demanda ejecutiva de ANA JULIA PRIETO Y DORIS CELINA PRIETO (DEMANDANTES), del 24 de Julio del 2007, Sucesión de LUIS ALFONSO PRIETO 12 de Septiembre del 2007 adjudicación derechos litigiosos predio Las Brisas, fallo del Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá, negó las pretensiones de la demanda de Resolución contrato permuta del 13 de Octubre del 2009.

Confirmación de sentencia resolución Contrato 13 de octubre del 2010, Proceso ejecutivo 5 de noviembre del 2011 demanda ejecutiva de DORIS CELINA Y ANA JULIA PRIETO sentencia 5 de Septiembre del 2011, fallo del Tribunal Superior de Cundinamarca que revocó sentencia ejecutiva, proceso reivindicatorio de Hernando Tello contra Doris Celina y Ana Julia Prieto 1 de Agosto del 2013 y presentación demanda de pertenecía 9 de Diciembre del 2013.

De los interrogatorios de parte y testimonios y el Despacho con base en las pruebas documentales, donde las demandantes aceptaron la herencia los derechos litigiosos que pudieran tener sobre el predio Las Brisas... y se plasmó en el testamento que bebían esperar las decisiones judiciales.

Las demandantes reconocieron un mejor derecho a causa de su padre y que por lo tanto no se cumplía el término necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, lapso insuficiente, que en el 2007 decidieron presentar demanda ejecutiva para que el señor Aguirre les firmara escritura del predio El Roble a favor del señor TELLO FAJARDO. La juzgadora determinó que las demandantes se contradicen al aceptar en el 2007 en la sucesión derechos litigiosos.

Que primero se inició un proceso reivindicatorio de HERNANDO TELLO contra DORIS CELINA Y ANA JULIA PRIETO en el Juzgado de Anapoima donde apararse suspendido.

En la sustentación del recurso de apelación presentado por la profesional del derecho de la señora DORIS CELINA PRIETO PRIETO, como del apoderado de la señora ANA JULIA PRIAETO son similares sin atacar los reparos concretos del fallo de sentencia , al indicar que la señora Juez no apreció el material probatorio y vuelve a negar que el proceso ejecutivo que se tramitó en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá , solo la presentó la madre de las demandantes cuando en la realidad también fueron actoras y que son personas distintas y que el testamento son actos formales y el proceso de simulación, aduce que el señor HERNANDO TELLO presentó demanda ordinaria Resolución de permuta en el Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá, no involucró a las demandantes, tampoco es cierto porque la misma obra en el proceso y se indica contra herederos indeterminados de LUIS ALFONSO PRIETO PRIETO.

Se indica que el testamento suscrito por el padre de las demandantes en el mismo se haya hecho mención a derechos litigiosos a favor de sus hijas sobre el predio las Brisas, debo manifestar que desde el contrato de permuta, el testamento también se indicó por el segundo permutante y testador suscribió a nombre de inversiones LUIS ALFONSO PRIETO E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA NIT 800138339-1, igualmente en el testamento, e indicó que la escritura pública del predio LAS BRISAS debía quedar a nombre de la sociedad antes referida, por lo tanto no es de recibo lo manifestado por la parte demandante puesto que faltaron a la verdad e incurriendo en un presunto fraude procesal.

Que el testador dejó plasmado adjudicación de derechos litigiosos sobre el predio Las Brisas y que era la voluntad del testador, afirma el predio El Roble lo había comprado en 1.994 al señor Eduardo Aguirre, pero el padre de las demandantes no pagó el precio y menos tener la titularidad del inmueble, y confiesa que no le pudo hacer escritura pública al señor HERNANDO TELLO y que indica que la demanda ejecutiva iniciada por sus poderdantes estaban interesadas en cumplir la voluntad testamentaria.

Refieren a los testimonios, de los señores Bertilda Muñoz, Ana Elvia López, Carlos Campos y Jaime Montilla, los cuales se presumen amañados o preparados, sin tener certeza puesto que las pruebas documentales contradicen los interrogatorios de las partes, la señora BERTILDA, empleada del Acueducto Veredal manifestó que las demandantes le presentaron un certificado de tradición y libertad de la finca Las Brisas a nombre de ellas y que por tanto la factura de consumo cambió el nombre de HERNDADO TELLO cuando en realidad el inmueble sigue a nombre del demandado.

Por otra parte el doctor MIGUEL GARCIA apoderado de la señora ANA JULIA PRIETO ,manifestó que se allanaba a la apreciación presentada por la Doctora Alejandra y que la señora Juez se equivocó y que al ser meras tenedoras y adjudicatarias de derechos litigiosos y que al tramitar la sucesión se interrumpió la prescripción.

Obra el contrato de permuta aportado por la parte actora no es título traslativo de dominio puesto que se debe perfeccionar con la escritura pública correspondiente, la mera tenencia se ejerce sobre una cosa, NO como dueño, sino en lugar o nombre del dueño es decir reconociendo dominio ajeno.

De las pruebas documentales allegadas al proceso se pudo determinar la existencia y tramite de los siguientes procesos:

- 1) Proceso de simulación LUIS ALFONSO PRIETO contra de EDUARDO AGUIRRE año 2005, tramitado en el Juzgado Primero civil del circuito.
- 2) Denuncia penal LUIS ALFONSO PRIETO contra de EDUARDO AGUIRRE año 2005.
- 3) Resolución de compraventa con EDUARDO AGUIRRE.
- 4) Proceso ejecutivo en el Juzgado 1 civil del circuito de faca de DORIS CELINA PRIETO Y ANA JULIA PRIETO contra EDUARDO AGUIRRE.
- 5) denuncia penal de DORIS CELINA PRIETO del 23 de junio del 2008 finca las brisas.
- 6) Querrela policiva DORIS CELINA PRIETOPRIETO A ISAAC ANZOLA, indica que 18 personas ingresaron a la finca las brisas.
- 7) El proceso RESOLUCION PERMUTA DEL Juzgado 35 Civil del circuito de Bogotá 2007-131 de HERNANDO TELLO CONTRA HEREDEROS DE LUIS ALFONSO PRIETO.
- 8) PROCESO SUCESION LUIS ALFONSO PRIETO, TESTAMENTO, APERTURA TESTAMENTO.
- 9) Proceso reivindicatorio del Juzgado Promiscuo Municipal de Anapoima Cundinamarca radicado 2013-156 de HERNANDO TELLO FAJARDO contra ANA JULIA PRIETO PRIETO y DORIS CELINA PRIETO PRIETO.

La parte actora allegó la promesa de permuta y el testamento suscrito por LUIS ALFONSO PRIETO PRIETO (q.e.p.d), apertura del testamento y la sucesión del causante donde se indica desde la permuta que la entrega del predio LAS BRISAS era domingo 6 de febrero del 2000 a las 10 AM ,pero no se allegó prueba que la parte demandante demostrara que fecha se haya hecho la entrega del inmueble, en la permuta se plasmó que el segundo permutante debía correr la escritura pública de la finca denominada el ROBLE del Municipio de Faca a más tardar treinta días 30 después de levantar el embargo que pesaba sobre el inmueble el Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá y en la misma fecha se suscribía la escritura de la finca LAS BRISAS. El segundo permutante LUIS ALFONSO PRIETO PRIETO, se comprometió a entregar el inmueble libre de deudas, procesos judiciales, enajenaciones que impida el libre comercio y se obligó a salir al saneamiento.

Las escrituras del segundo permutante es decir finca las BRISAS se suscribían a nombre de INVERSIONES LUIS ALFONSO PRIETO E HIJOS SOCIEDAD EN COMANDITA NIT 800138339-1, así mismo en el testamento se indicó que la escritura pública del predio **LAS BRISAS** debía quedar a nombre de la sociedad antes referida, por lo tanto, no es de recibo lo manifestado por la parte demandante puesto que faltaron a la verdad e incurriendo en un presunto fraude procesal.

El testamento dice que la finca denominada las Brisas de Anapoima, las demandantes,(Doricita y julita) debían estar pendientes del fallo definitivo del tribunal de Cundinamarca una vez confirmado LA SENTENCIA, deben llevar al señor HERNANDO TELLO FAJARDO la autorización firmada y autenticada por mí, para que SUSCRIBA la escritura pública a nombre de INVERSIONES LUIS ALFONSO PRIETO E HIJOS S.S.C. NIT 08001393391 DE CAMARA DE COMERCIO.

Para que no pierdan tiempo de estar frente a ellos y buen rendimiento de ustedes ya saben la representante legal es Luz Amparo Prieto Prieto ,quien se encarga de cobrar arriendos y se obliga a tener saneados todos los bienes en sociedad con mi hija Diana Rocío Prieto Prieto y quienes tendrán un 20% de sueldo y el 80% para repartir en partes iguales todos los socios

La parte actora allego a la demanda sendos de pruebas documentales, **de procesos civiles, penales entre los cuales me refiero al** contrato “promesa de permuta” de fecha 4 de febrero del año 2000, el cual no fue tachado de falso, confesó que el titular del inmueble las brisas es propietario el señor

HERNANDO TELLO y que pese a los esfuerzos no pudieron cumplir con el contrato en el sentido de suscribir la escritura pública que se obligó LUIS ALFONSO PRIETO(Q.E.P.D)

Al analizar la promesa de permuta que es ley para las partes, obran las condiciones y las obligaciones no se han cumplido y está vigente el contrato, tampoco se ha resuelto de común acuerdo entre las partes u orden judicial.

El señor Prieto en contraprestación ofreció pagar al primer permutante con un bien inmueble denominado **EL ROBLE** que adquirió con una promesa de venta de 1.994 indica que el señor AGUIRRE tenía pendiente el trámite de una doble sucesión y el Juzgado Promiscuo de familia de Facatativá.

El padre de las demandantes no era titular del derecho de dominio, solo tenía la tenencia, por lo tanto la parte actora manifiesta que la intención era cumplir al señor HERNANDO TELLO es decir reconocen **derecho ajeno**.

Obra al proceso copia de **un otro si**, firmado por las partes al contrato de permuta obrante al proceso de fecha 10 de Abril del 2000 donde se fijaba plazo de 15 meses improrrogables para el cumplimiento de las obligaciones, la entrega de un vehículo Mitsubishi se hará con las cartas de traspaso a favor de Luis Prieto y las escrituras de cada una de las partes, se correrán en la notaría Segunda de Facatativá el mismo día. Lo acordado obedece a un proceso hipotecario con embargo del bien inmueble (el roble), se puede concluir que las demandantes no habían obtenido la presunta posesión, más aún cuando su progenitor no había cumplido el contrato de permuta y se prorrogó de manera expresa hasta mes del 10 de Julio del 2001.

En acta de comparecencia del señor HERNANDO TELLO a la Notaria 2ª de Faca obrante al proceso N° 012 el día 10 de Julio del 2001 el plazo acordado para firmar las escrituras solo compareció el señor Tello Fajardo allegando copia del contrato, copia cedula y paz y salvo predio las Brisas de Anapoima.

El inmueble el Roble, estaba fuera del comercio, tenía pleitos pendientes como se describe y con la compraventa no podía cumplir el señor PRIETO al señor TELLO, tal como lo reconoce la parte actora en los hechos de la demanda.

No es cierto que las demandantes vienen ejerciendo la posesión quieta y pacífica e interrumpida desde el mes de Marzo del año 2000 y que han pagado impuestos, solo allegaron impuestos del año 2005 al 2010, tampoco han instalado servicios públicos, solo se han usufructuado y han explotado las cosechas de mango, tampoco han establecido criaderos de pescado, de cerdos, pollos o han realizado mantenimiento periódico, tan solo en las fechas de inspecciones ocular por parte del Juzgado se miraba personas haciendo mantenimiento al predio las Brisas.

Indican las demandantes que en algunas oportunidades los esposos de ANA JULIA Y DORIS CELINA PRIETO se han radicado en el inmueble a la explotación de mango, pescado y apicultura en asocio con sus esposas, tampoco fueron incluidos en la demanda de pertenencia los herederos determinados e indeterminados y la sociedad INVERSIONES LUIS ALFONSO PRIETO EN COMANDITA en el presente proceso ni se alegó la coposesión o suma de posesiones.

En las visitas de inspección judicial del despacho se observó en mal estado y mantenimiento la finca LAS BRISAS, con maleza deterioro en los inmuebles, piscina fuera de uso, loza rotas canchas polideportivo deterioradas en general en mal estado, el Juzgado Promiscuo Municipal de Anapoima y el Juzgado 35 civil del circuito de Bogotá se indica que en los avalúos que el inmueble LAS BRISAS

se encontraba en mal estado desde el año 2007 a la fecha de la audiencia. Tampoco se pudo evidenciar la existencia de peces y la apicultura en el inmueble, tan solo plantas nativas mangos, plátano de muchos años que producen periódicamente en temporadas de cosecha, por lo tanto no fue probado por la parte actora.

En Inspección judicial 20 de octubre del 2019 por el Juzgado de Conocimiento, auxiliar de la justicia indicó que el inmueble se encontraba en mal estado de conservación en las construcciones y falta de mantenimiento, lo anterior corrobora las tomas fotográficas con equipo dron.

El peritaje en proceso de Hernando Tello contra herederos de Luis Alfonso Prieto, de resolución de contrato 2007-131 Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá y la visita del auxiliar de la justicia los días 31 de Mayo, 18 de Julio y 31 año 2008, fue atendido directamente por el señor Hernando Tello se indica que el inmueble LAS BRISAS se encontraba con servicios públicos de luz acueducto veredal, varias construcciones en mal estado, la principal de 2 plantas color curuba y blanco, piscina regular estado sin uso y en mal estado de mantenimiento, maleza.

En Inspección judicial del Juzgado Promiscuo de Anapoima, REVINDICATORIO 2013-156 HERNANDO TELLO CONTRA DORIS CELINA Y ANA JULIA PRIETO la inspección ocular de dictamen pericial del 26 DE ABRIL DEL 2017 del perito GERMÁN MORENO, determinó que existen árboles frutales, pasto natural sin haber producción, el lago sin peces, caballerizas o corral de cerdos sin explotación alguna, la piscina en estado de readecuación y vistieres para readecuar un galpón en regular estado, sin mantenimiento.

Las pruebas documentales y testimoniales indican que las demandantes han descuidado el inmueble por varios años de ostentar la tenencia al dejar deteriorar el mismo como es las zonas sociales canchas de basquetbol, microfútbol, piscina, prados, etc.

Confiesan la parte demandante que hubo incumplimiento de un tercero, señor Aguirre, visto a los hechos 20 y 26 de la demanda que el padre de mis mandantes que le fue imposible suscribir escritura pública del predio el Roble al señor HERANDO TELLO FAJARDO, por inconvenientes del señor Eduardo Aguirre que de mala fe vendió a un tercero y el progenitor de las demandantes tuvo que iniciar un proceso de simulación, que pese a todos los esfuerzos que hicieron mis mandantes para legalizar la propiedad al señor TELLO FAJADO quien debía hacer escritura a favor del padre de mis mandantes o a ellas como era el deseo del señor Prieto. nuevamente reconocen al propietario señor HERNANDO TELLO del predio las brisas.

Refiere la demanda que en particular la señora DORIS CELINA PRIETO ha estado al frente a la administración de la finca LAS BRISAS y ha concertado con su hermana ANA JULIA y que los esposos se han radicado en el inmueble y se han dedicado a la explotación económica.

De las pruebas documentales allegadas al proceso, obran varias demandas que **indican que el domicilio de las demandantes es la ciudad de Bogotá y no Anapoima:**

1. Demanda de pertenencia el poder otorgado al Juez del Circuito de la Mesa autenticado el día 7 de Abril del año 2014 en la Notaria 68 del circulo de Bogotá junto con la señora DORIS CELINA indican domiciliadas y residenciadas en la ciudad de Bogotá, la presentación de la demanda la apoderada Doctora ALEJANDRA JANETH SALGUERO en el Juzgado del Circuito de la Mesa con la misma fecha.

2. El Proceso Reivindicatorio del Juzgado Promiscuo de Anapoima, se indica Bogotá y Anapoima.
3. Proceso ejecutivo en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Faca en contra del señor Eduardo Aguirre ante el Tribunal Superior de Cundinamarca y en la Corte Suprema de Justicia, recurso de casación, se indicó domiciliadas y residentes en la ciudad de Bogotá.
4. Los poderes otorgados por las demandantes del 13 de Julio y 25 de julio del 2007, domicilio en la ciudad de Bogotá.
5. Telegrama del juzgado 1 Civil del Circuito de Facatativá de fecha 16 de junio 2007 domicilio calle 49 No 15-42 de Bogotá.
6. Poder al Juzgado Primero Civil del Circuito de Faca 18 de agosto del 2009 domiciliadas en Bogotá.
7. Poder a la Corte Suprema de Justicia 17 de Mayo del 2012 se indicó vecinas de Bogotá residentes en la calle 49 No 14-42 de Bogotá.

Lo anterior indica que las demandantes no han tenido la tenencia por el término Alegado y menos la presunta posesión en el inmueble las Brisas y por el contrario han vivido en la ciudad de Bogotá.

Del proceso reivindicatorio 2013-156 Juzgado Promiscuo de Anapoima de HERNANDO TELLO contra DORIS CELINA Y ANA JULIA PRIETO se allego copia del proceso incluyendo la **excepción previa** de prescripción extintiva de fecha 27 de Noviembre del 2013 presentada por las demandadas siendo negada por el Juzgado de conocimiento, presentaron recurso de Apelación y el Juzgado Civil del Circuito de la Mesa confirmó lo decidido por el Juzgado Promiscuo de Anapoima.

El señor HERNANDO TELLO después de transcurridos cerca 12 años le correspondió legalizar el predio El Roble al señor Aguirre titular del derecho de dominio pagando la suma \$253.935.000, puesto que los herederos determinados y la conyugue no cumplieron con el perfeccionamiento del contrato de permuta.

La demanda de pertenencia fue presentada en Febrero del año 2014, luego de notificar a las demandadas el proceso reivindicatorio 2013-156 de HERNANDO TELLO contra DORIS Y ANA JULIA PRIETO, el 15 de Julio del 2001 se firmó otro si al contrato de permuta de prórroga de 15 meses hasta el 10 de Abril del año 2002, en el 2005 proceso de simulación, 2007 proceso ejecutivo, 2007 resolución de promesa de permuta, 2008 querrella acciones penales y 2013 la prescripción extraordinaria de dominio, NO cumple los presupuestos exigidos de la usucapión descritos en el artículo 2535 reformado por la ley 791 del 2002, la celebración de la promesa de permuta se determinó fecha cierta para la entrega que si bien se plasmó una fecha no existe prueba que verifique tal novedad y más aun a las demandantes, cuando en el contrato se indicó que la titularidad quedaba en cabeza de INVERSIONES LUIS ALFONSO PRIETO y CIA E HIJOS Nit 08001393391 y en el testamento allegado de la Notaria 68 de Bogotá.

De las pruebas practicadas se determina la mera tenencia de las demandantes por existir una promesa de permuta, contrato no cumplido que aún no se ha resuelto por las partes o por orden judicial; tampoco demostraron que estuvieran en posesión por el tiempo alegado en la demanda.

En sentencia SC1662 del 2019 Radicado 110011310303119905099-1 Corte Suprema de Justicia. Contrato de compraventa no cumplido por la parte la parte demandante en proceso de pertenencia que indica que el contrato no es título traslativo de dominio ni vocación traslativa de posesión art 1611 C.C., el contrato no constituye acto público sino clandestino y el mismo es recíproco y

bilateral, no es procedente pedir la prescripción extintiva y más aun con un contrato no cumplido por la parte demandante en el proceso de pertenecía, que el pago parcial de impuestos es solo un indicio, con la promesa de contrato se no reconoce dominio ajeno y tan solo el actor es un mero tenedor.

Para pedir la prescripción extraordinaria, usucapión se requiere demostrar todos los requisitos como son: 1. La posesión material en el usucapiente 2. Que se haya poseído por el tiempo que la ley demanda 3. Que la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida 4. Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce el derecho sea susceptible de usucapión.

La demanda de prescripción extraordinaria de dominio del inmueble LAS BRISAS en Anapoima se presentó el 7 de Abril del año 2014 y por auto del 28 de Abril de dicha anualidad el Juzgado Civil del Circuito admitió la demanda, y ordenó entre otros notificar al demandado señor HERNANDO TELLO FAJARDO.

La mera tenencia o presunta posesión la parte actora NO la han ejercido de forma quieta pacífica e ininterrumpida, puesto que desde la suscripción de la permuta existieron requerimientos por incumplimiento del señor LUIS ALFONSO PRIETO(Q.E.P.D), padre de las demandantes al no poder cumplir con lo acordado en el contrato referido, entre otros perfeccionar con la firma escritura pública que se acordó en la Notaría 2ª de Facatativá.

La demanda no reúne los requisitos a cabalidad presupuesto procesales indicados en los artículos 2512,2518,2531 del Código Civil la Ley 791 del 2002 para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que se haya ejercido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo señor y dueño y que se haya realizado por 10 años. Para usucapir debe existir el **animus** y el **corpus** es decir de ser propietario de la cosa desconociendo al propietario y lo segundo la explotación económica, para el caso puntual la parte actora es solo tenedoras por reconocer dominio ajeno.

la parte demandante no logró acreditar los requisitos para solicitar la prescripción extraordinaria de dominio, se encuentra ajustada en derecho al denegar las pretensiones de la demanda, la mera tenencia hará presumir la mala fe y no dará lugar a la prescripción del dominio, el artículo 764 C.C.

PETICION ESPECIAL

En los anteriores términos dejo descorrido el traslado del recurso de alzada, con el objeto de que el Honorable Tribunal y en su momento procesal **CONFIRME** la sentencia del 12 de Septiembre del 2023 del Juzgado Civil del Circuito de La Mesa-Cundinamarca.

De los Señores Magistrados, atentamente


NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ
C.C. 4.097.053 de San Miguel de Sema
T.P. 69.191 del C.S. de la J.