

SUSTENTACION APELACION PROCESO RADICADO 2017-00862-00

Alejandro Arenas <alejandroarenasa@gmail.com>

Mar 07/09/2021 14:08

Para: Juzgado 18 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j18cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: babella23@hotmail.com <babella23@hotmail.com>; oajl78@hotmail.com <oajl78@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (172 KB)

BEATRIIZ ABELLA APELACION-JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO.pdf;

Doctora:

ALEJANDRA MARIA RISUEÑO MARTINEZ

JUEZ DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E.S.D.

REF: VERBAL-PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

DTE: BEATRIZ ABELLA GODOY

DDO: ENRIQUE VICTORIA BORJA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

Me dirijo su señoría en término, para radicar en documento archivo pdf, sustentación de la apelación dentro del proceso con radicado de la referencia.

Cordialmente,

ALEJANDRO ARENAS ARCILA

Abogado

Carrera 3 No. 6-83-oficina 301-edificio la Merced

Teléfonos 8843401 - Cel.:3226107852

ALEJANDRO ARENAS ARCILA
ABOGADO
AFILIADO AL COLEGIO DE ABOGADOS SUR OCCIDENTE
“COASUR”

Doctora:

ALEJANDRA MARIA RISUEÑO MARTINEZ
JUEZ DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E.S.D.

REF: VERBAL DE PERTENENCIA
DTE: BEATRIZ ABELLA GODOY
DDO: ENRIQUE VICTORIA BORJA
RADICACION No. 76001400300320170086200

ALEJANDRO ARENAS ARCILA, apoderado judicial de la parte demandante, dentro del término legal conferido, acudo a su señoría para sustentar dentro del proceso de la referencia el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia, en los siguientes términos:

SINTESIS DE LA DECISION DEL A QUO

Refiere que al absolver mí mandante el interrogatorio de parte, manifestó que los inmuebles los recibió para que los administrara y con el producto de los arrendamientos colocara al día los pagos de impuestos de predial y por tanto los inmuebles los ha tenido como mera tenedora sin que se haya mutado, ni probado los actos de posesión.

Que la parte demandante no probó los elementos esenciales de la posesión, actos de señor y dueño, ánimo de tener la cosa para sí. Que la posesión debe diferenciarse de la mera tenencia, y lo que se probó fue la mera tenencia y no la posesión como lo señala el artículo 762 del Código Civil. En su decisión el a-quo manifestó que el simple lapso de tiempo no acredita la posesión. El a-quo pretendió sustentar su decisión con jurisprudencia aplicable al caso.

PRUEBAS QUE SE APORTARON Y RECAUDARON EN EL PROCESO

PERICIAL. -

1.- Se presentó experticia por el perito HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO, mediante la cual encontró identidad, en cuanto a su ubicación, identificación, cabida y linderos de los inmuebles descritos en la demanda con los que fueron objeto de visita al Edificio Parqueadero Alhach, verificando plena identidad con los relacionados en la misma, piso 8º., ubicado en la carrera 7 No. 10/80/72/64/54/52/42 de esta ciudad de Cali, verificando por información de la administradora del edificio, quién ejerce dicho cargo desde el 2.013, que mi poderdante ha sido la persona quién ha cancelado el pago de las cuotas de administración, verificando que está al día en los mismos, es ella quién ha recibido los recibos de pago de los impuesto, concluyendo que es la persona que ha ejercido los actos de señora y dueño como propietaria, que por tratarse de una propiedad sujeta a propiedad horizontal y por el objeto de los inmuebles las mejoras corren a cargo de la administración del edificio.

TESTIMONIAL. -

Se decepcionaron las declaraciones de los testigos RICARO OROZCO BAEZA, RAMIRO MOSQUERA y ANCIZAR CALLEJAS VIRAMA, con los cuales se pretende probar la posesión tranquila, pacífica e ininterrumpida ejercida por mí mandante sobre los inmuebles aquí debidamente identificados y cotejados con la demanda, cuya práctica arrojó para la parte que represento el siguiente resultado:

1.-Testimonio del señor RICARDO OROZCO BAEZA: Manifestó que conoce a mí mandante desde el año de 2.003 y desde esa época le tiene alquilados en forma verbal los parqueaderos, pero que también es propietario de otros parqueaderos , por los cuales paga por cada uno la suma de \$130.000 y desde esa época el contrato fue verbal, por cuanto su acceso es a través de tarjeta electrónica y si no se paga no se tiene acceso al edificio, que no conoció ni conoce al señor ENRIQUE VICTORIA BORJA y siempre ha conocido como propietaria a mí mandante y no conoce que contra esa calidad haya existido alguna reclamación o actuación procesal por parte de terceras personas; además agregó que solo ha conocido como propietaria a mí mandante, pues es a ella a quién desde el 2003 realiza los pagos.-

2.- Testimonio del señor ANCIZAR CALLEJAS VIRAMA: Que conoce a mí mandante al señor BORJA no, porque ella parqueaba y parquea su vehículo, lo que le consta porque labora desde el año 1980 en oficios varios se retiró en el año de 1.986, regresó en el año 1.987 y labora hasta el momento de esta declaración, siendo hace más de 40 años , que solo conoce a la Dra. Beatriz Abella como Propietaria y no ha conocido a otra persona y es ella la que ha pagado la administración del edificio, recibo los recibos prediales y no conoce otra persona y siempre se le ha tenido como propietaria y desde que él ha trabajado en el edificio ha sido mí mandante quién los ha administrado y se los tiene alquilados al señor RICARDO, nunca ha conocido que a la doctora ABELLA se le haya reclamado personalmente o por otra vía sobre los parqueaderos.

3.- Testimonio del señor RAMIRO MOSQUERA: Manifestó que conoce a mí mandante desde el año de 1.990 en que la conoció en el edificio ALHACH, pero trabaja desde el año de 1.983 y trabajó hasta el año 2017, laborando en oficios varios, vigilancia y conoce los parqueaderos que se le han indicado y que están ubicados en el piso 8º. y la señora BEATRIZ ha sido la encargada desde esa época para la entrega de los recibos de pago de administración y predial, entregándole toda la correspondencia y mientras el salió pensionado siempre conoció que mí mandante era la encargada de ello y las mejoras siempre era de cargo de la administración y nunca conoció que ninguna persona haya reclamado la propiedad de esos parqueaderos, ellas los usaba ella y a su familia.-

4.- Testimonio de la señora LILIA OCAÑA CHARRY, administradora del Edificio Parqueadero Alhach, quién manifestó que labora desde hace 8 años desde el año 2.013, que conoce a mí mandante quién es la persona quién se ha encargado de pagar las cuotas de administración de los parqueaderos que se encuentran en el piso 8º. , que no conoce al señor ENRIQUE VICTORIA BORJA, que desde que labora allí le consta que mí mandante esos parqueaderos se los tiene arrendados al señor RICARDO OROZCO BAEZA, que estos parqueaderos se encuentran al día en la administración a la fecha de la diligencia y que los impuestos entiende que es mí mandante la que hace esos pagos y que no conoce de ningún reclamo por otra persona en relación con la propiedad de los parqueaderos.

PRUEBA DOCUMENTAL:

1.- Se aportó su señoría la escritura pública No. 5.494 de diciembre 30 de 1.994, de la Notaría Octava del Círculo de Cali, la cual da cuenta que el señor ENRIQUE BORJA VICTORIA adquirió los parqueaderos que se pretenden usucapir por contrato de compraventa que realizara con el señor RICARDO LOPEZ GUZMAN, la cual fue efectivamente en los folios de matrícula inmobiliaria de los parqueaderos relacionados en la demanda, los cuales dan cuenta que su último propietario fue el señor ENRIQUE BORJA VICTORIA.

2.- Se aportaron con la demanda los correspondientes recibos de pago efectuados por mí mandante en el año 2.016 y certificación de paz y salvo, expedido por la secretaria de Hacienda Municipal de estar al día hasta ese año el pago de los impuestos de predial unificado, incluso al momento de la audiencia de alegatos y fallo, mí mandante aportó los pagos correspondientes al año 2.021 del impuesto predial de los inmuebles a usucapir.

SUSTENTACION DEL RECURSO

Su señoría, equívoca la interpretación normativa y jurisprudencial dada por la señora Juez de primera instancia (a-quo) a las pruebas legalmente allegadas a este proceso **al determinar que mí mandante ostentó la calidad de mera tenedora de los inmuebles a usucapir sin que haya mutado a poseedora, como más adelante habrá de analizarse y demostrarse.**

Cuando Quedó demostrado en el proceso, a través de los respectivos certificados de tradición, que el propietario de los inmuebles ENRIQUE VICTORIA BORJA sobre los cuales mi mandante pretende adquirir por pertenencia, que estos fueron adquiridos mediante escritura pública No. 5.494 del 30 de diciembre de 1.994, celebrada en la Notaría 8º. Del Círculo de Cali, accediendo mí mandante a ellos en forma irregular desde el año de 1.995 tal y como se aclaró en el escrito mediante el cual se subsanó la demanda el 30 de enero de 2.018, al ser entregados por el señor EINRIQUE VICTORIA BORJA “para que los administrara y saneara de una suma alta de impuestos que se adeudaba.

Obsérvese como quedó probado con los testimonios recaudados, que mí mandante si mutó de mera tenedora a poseedora de los bienes a usucapir desde el año de 1.995 hasta el momento en que se adelantó por el a-quo la diligencia de inspección judicial el día 17 de agosto de 2.021, transcurriendo exactos 26 años, pero acogiéndonos a la normatividad establecida en el artículo 2.531 del Código Civil de posesión de los bienes inmuebles de diez años.

Para ello es pertinente transcribir en lo pertinente esta norma: Artículo 2.531. PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA. -“El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que va a expresarse: 1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno. 2.- Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio. 3.- Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir la mala fe y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir dos circunstancias: **1. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los último diez años haber reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción. 2.-Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.** (El subrayado es mío)

Estos preceptos normativos subrayados su señoría, fueron plenamente probados en el proceso, pero fueron omitidos por el a-quo en su decisión, pues de los testimonios recaudados se puede inferir que en ningún momento para el tiempo en que los testigos hasta el momento de la diligencia de audiencia de inspección judicial (17 de agosto de 2.021), mencionaron una sola vez la presencia en el Edificio Parqueadero Alhach donde se encuentran los parqueaderos a usucapir, la presencia del propietario ENRIQUE VICTORIA BORJA, como tampoco llegó a su conocimiento alguna denuncia policiva o judicial que involucrara estos inmuebles, pues siempre han tenido como propietaria a mí mandante; es decir que la posesión que ha ejercido sobre estos inmuebles ha sido publica y pacífica.

La administradora de la copropiedad certificó en audiencia que mí mandante se encuentra a paz y salvo con las cuotas de administración y además de ello se probó en el proceso el pago total de los impuestos de predial por parte de la municipalidad. Además de la presencia de mí mandante durante todos los años que prescribe la ley, asistiendo a las asambleas de la copropiedad haciendo actos de señor y dueña sobre estos parqueaderos, que incluso los primeros años permitía sin costo alguno que sus familiares más cercanos los utilizaron como así lo refirió uno de los testigos y posteriormente los entregó en arrendamiento al señor RICARDO OROZCO BAEZA, quién desde el año 2.003 se los tiene arrendados y es a ella a quién pago los respectivos cánones.

No puede el a-quo también desestimar la probada calidad de poseedora en cabeza de mí mandante de estos inmuebles, porque como lo significa no haya realizado mejoras, cuando no son inmuebles para habitación, su destinación es para el acomodamiento de vehículos, el mantenimiento de los inmuebles (parqueaderos) son del cumplimiento de la administración de la copropiedad y por ende de esto se excluye a todos los copropietarios. Mí mandante como poseedora reconocida por más de veinte años por los empleados de esta copropiedad, declararon de manera fehaciente que era ella quién durante estos le entregan personalmente los valores correspondientes a la administración y su asistencia permanente a las asambleas de la copropiedad.

Resulta equívoco para el a-quo su señoría, traer a este proceso respetable jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema-Sala Civil, en la cual hace notar ciertos requisitos para que exista “mutación de la tenencia a posesión”, cuando con los elementos probatorios aquí aportados y recaudados por la parte que represento se ha demostrado por más allá del tiempo exigido por la ley que mí mandante ha detentado con ánimo de señor y dueño los inmuebles a usucapir relacionados en la demanda, y precisamente está demostrado que esa calificación de mera tenencia ha sido desvirtuado cumpliéndose cabalmente con los requisitos del artículo 2.531 del Código Civil, pues mí mandante no reconoció dueño de manera expresa o tácita durante los últimos diez años, ni tampoco ejerció su posesión sobre estos inmuebles con violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Dejo constancia su señoría que el a-quo no suministró copia del audio de la audiencia, aún habiéndolo solicitado, con vulneración del debido ejercicio profesional y fue con fundamentos.

Como corolario su señoría, solicito revocar la sentencia de primera instancia y en su lugar acceder a las pretensiones de la demanda.

De la señora Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a final flourish.

ALEJANDRO ARENAS ARCILA
C.C No. 16.266.574 de Palmira (Valle)
T.P. No. 66.822 del C. S. de la J.