

Señor(a)

JUEZ CUARENTA Y SEIS (46) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

En su despacho

Ref. Pertenencia sobre Vivienda Interés Social de DEYSI ROCIO GOMEZ ALVAREZ vs. ILBAR ALSIAS ROJAS MANRIQUE e indeterminados

Rad. No. 11001 400 3080 2018 00653 01

Asunto: Sustentación recurso de apelación

HECTOR MANUEL CASTELLANOS CRUZ, abogado apoderado de la demandante DEYSY ROCIO GOMEZ ALVAREZ, en oportunidad procedo a sustentar complementado el recurso de apelación admitido por auto del 04-03 2024, en los siguientes:

DE LA DEMANDA INICIAL

claro es que la señora DEYSY ROCIO GÓMEZ ÁLVAREZ mediante apoderado solicitó a la judicatura que la declarara propietaria por el modo **prescripción Extraordinaria de Dominio Sobre Inmueble Vivienda de Interés Social**, sobre el pequeño apartamento identificado con folio inmobiliario No. 505-40102183 Chip Catastral AAA0010CLUZ, apartamentico de 49.06 Ms2, ubicado en el Conjunto Bosques de Ibarí' barrio Tunjuelito Sur de Bogotá D.C.

Como sustento jurídico se le indico al despacho judicial que las pretensiones se afianzaban jurídicamente en los cánones que rigen la posesión y la prescripción extraordinaria de dominio sobre vivienda de interés social, es decir: Art. 44 y 51 de la ley 9 del /89; Art. 91 ley 388/97; y ley 1796/2016 Art. 33, esta última nos habla del valor del inmueble para aplicación del régimen jurídico para vivienda de interés social, **(menos de 135 S.M.L.M.V.)**, asunto que se acreditó con el certificado catastral pues para el año 2018 el avalúo del inmueble era de solo de \$ 71.916.000.00 pesos; véase que jamás se solicitó el trámite del proceso bajo la égida de ley 791 del 2002, es decir la prescripción extraordinaria de 10 años.

El suscrito apoderado hizo las notificaciones de rigor mencionando que se trataba de pertenencia sobre inmueble de interés social; en el emplazamiento periodístico igualmente se hizo claramente esta mención; en la valla publicitaria de que trata el Art. 375 del C.G.P. igualmente quedó consignada esta especial circunstancia; en los memoriales radicados al despacho reiteradamente se encabezó aduciendo la prescripción extraordinaria de vivienda de interés social; y el trámite llevado es compatible con el régimen legal solicitado, es decir la prescripción extraordinaria de dominio sobre vivienda de Interés social cuyo tiempo necesario es de (5) cinco años, destinación social que no tuvo reparos dentro del trámite.

HECHOS RELIEVANTES

Como hechos relevantes se dijo que demandado y demandante habitaron ese inmueble desde el año 2008 como arrendatarios, y allí prosearon a la menor CAREN MILENA ROJAS GOMEZ; que e que para el mes de septiembre del 2011, el demandado ILBAR ALSIAS ROJAS adquirió por compra ese inmueble y como éste tenía otro hogar, le manifestó a DEYSI ROCÍO GÓMEZ, hoy demandante: *“posesiónese del inmueble que en realidad es suyo”*, y se alejó del hogar dejando a su hija con su madre quien a su vez tenía otros hijos.

Que desde ese 27 de septiembre del 2011, DEYSI ROCÍO GÓMEZ tomó posesión del inmueble considerándose dueña frente a todo el mundo; que en esas circunstancias atendió las obligaciones fiscales, de servicios que demanda el inmueble; le hizo mejoras en pinturas pisos, enchapes, arreglos de baños y otros, con las restricciones que impone la propiedad horizontal ley 765/2001; por eso no se puede pretender que se observen grandes cambios o trasformaciones pues lo permitido por el régimen P.H., es mínimo.

DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

A instancias del demandante compareció el acreedor hipotecario EDILMA CALDERÓN quien por intermedio de abogado, el Dr. JULIO CESAR DUQUE MELO contestó demanda, sin pronunciarse sobre hechos y pretensiones; tampoco propuso excepciones previas ni de fondo tal como lo ordena el Art. 96 del C.G.P., por lo que deberá atenerse a las consecuencias del Art. 97 de la misma obra adjetiva.

El curador ad-litem hizo lo propio, ateniéndose a lo que resulte probado; igualmente no propuso excepciones de ninguna naturaleza.

DEL CAUDAL PROBATORIO

Al proceso se arrimaron pruebas documentales que acreditan que la demandante sí habita el inmueble desde el año 2008 y por consecuencia lógica continua a habitándolo desde e 2011 pero ya como poseedora, asunto en el que fue contundente en declaración al despacho; es posible que la deponente no utilizare un lenguaje técnico ni con la precisión de un jurista, *(de haberlo hecho, lo único que despertaría son sospechas)*, pero fue clara en que se considera dueña y señora del inmueble pues así se lo manifestó el antiguo propietario hoy demandado, y ella así lo interiorizó; no es gratuito que el despacho hoy recurrido, al hacer un estudio de uno de los requisitos axiológicos, (el *-animus- y el corpus*) los observó cumplidos satisfactoriamente, esto se puede colegir al observar el primer párrafo del capítulo III de las conclusiones, en donde solamente hecho de menos, o mejor dicho dijo: *“Analizado el acervo probatorio se puede establecer que no hay lugar reconocer las*

pretensiones de la demanda porque no se cumplen los requisitos axiológicos de la prescripción extraordinaria de adquisitiva de dominio en especial al tiempo de la posesión". asunto este que real el motivo de la discusión

PROBLEMA JURÍDICO BASE DE LA CONTROVERSIA

El problema a resolver es si el despacho aplicó el régimen jurídico propio de la prescripción adquisitiva de dominio sobre vivienda de interés social, o se equivocó y escogió un régimen legal no solicitado y en consecuencia hizo una valoración probatoria tendiente a acreditar una prescripción de un régimen legal el cual no era el solicitado ni adecuado a las pretensiones; en ese sentido y al equivocarse el régimen legal aplicable obligó al acervo probatorio a decir lo que no podía decir, y por esa vía encontrar no satisfecho el requisito axiológico de la prescripción extraordinaria de dominio regido por la ley 791 del 2002.

MANIFESTACIONES CONCRETAS FRENTE AL FALLO ADVERSO

De manera respetuosa disiento de las consideraciones centrales que tuvo el despacho *A-quo* para negar las pretensiones de la demanda, por lo siguiente:

Al punto debo manifestar como ya lo hice párrafos atrás en el encabezamiento, los hechos y el fundamento legal de las pretensiones, y no es otro que la declaración de *prescripción extraordinaria de dominio sobre inmueble de interés social* regido por las leyes 9/1989; 388/1997 y 1796 del 2016; jamás se dijo que el fundamento legal fuera la Ley 791/2002, de donde el despacho hoy recurrido se equivocó al escoger el régimen jurídico a aplicar, y optó por uno que no se solicitó, lo que derivó en una valoración errada de las pruebas.

Véase que indubitablemente se acreditó el interés social del apartamento, se probó sin discusión que este es para uso exclusivo de habitación de DEYSI ROCÍO GÓMEZ ALVAREZ y sus tres hijos; igualmente se acreditó que el valor del inmueble es muy inferior a los 135 S.M.L.M.V., pues el precio del inmueble a la fecha de radicación de la acción era apenas de \$ 71.916.000.00 pesos, de donde no cabe la menor duda del uso, destinación, el valor de inmueble y de que se trata de un bien de interés social.

En ese sentido, el despacho recurrido erró, pues el requisito *AXIOLÓGICO-TEMPORAL* para adquirir por prescripción la vivienda de interés social *es de cinco años* tal como lo ordena el Art. 51 de la ley 9/1989, y no los 10 años como lo manifestó el despacho recurrido.

Adarado lo anterior, se tiene que DEYSI ROCÍO GÓMEZ acreditó la toma de posesión del inmueble el 27 de septiembre del 2011 y la demanda se radicó el día 09 de agosto del 2018; es decir se superó con creces los 5 años requeridos para la prescripción extraordinaria.

Analizado el material probatorio bajo el espacio temporal de 5 años, se tiene que DEYSI ROCÍO no mintió ni narró cosa distinta a la realidad, pues dijo que ingresaron al inmueble en el año 2008 y continúa habitándolo hasta la fecha, con la especial circunstancia que en el

mes de Sep. del 2011, cuando ILBAR ALSIAS ROJAS compró el inmueble le manifestó que lo poseyera pues en realidad es suyo; que la demandante haya dicho que lleva de posesión como 14 años solo significa que hace muchísimo tiempo se considera la propietaria, distinto es que haya dicho que lo posee hace 3 o 4 años; ahora que la deponente no haya empleado un lenguaje docto es apenas lógico pues se estaba interrogando es una humilde mujer cabeza de familia, dedicada al trabajo para sostener a su familia.

Del señor JULIO ERNESTO GARCÍA MORENO, testigo de la accionante, fue conteste cuando afirmó que conoce a la demandante hace mas de doce años, cuando llego a trabajar como todero del conjunto residencial y que hace como cinco años le hizo una mejoras o arreglos al baño del apartamento de la demandante.

El señor RODRIGO MUÑOZ manifestó conocer a demandante y demandado entre 12 o 15 años, asunto que concuerda con lo expresado por DEYSI y el otro testimonio; importante es la manifestación de que el demandado ILBAR ALSIAS de un momento para otro abandonó el apartamento dejando a la demandante y su hija a cargo del apartamento, tan así que ella es la que paga la administración; que no haya visto arreglos o mejoras, es irrelevante pues es muy común que haya personas reservadas y no necesariamente invitan a personas ajenas a su domicilio; pero eso no significa que del dicho del deponente se concluya que la demandante no ha poseído el inmueble pues el solo hecho de habitarlo junto a su familia es conclusivo con la posesión, pues asegura que la demandante siempre a vivido en el apartamento como dueña no como arrendataria. De otro lado y en caso que haya visto ingresar a ILBAR ALSIAS al apartamento, no desnaturaliza jamás la posesión de DEYSI ROCIO pues no puede pasar por alto que ILBAR ALSIAS es padre de la menor CAREN MILENA ROJAS GOMEZ y el hecho que se haya alejado, y ahora DEYSI ROCIO GOMEZ sea poseedora, esto no puede privar a la menor de tener el derecho fundamental a encontrarse con su padre ocasionalmente en el inmueble. Así mismo que ILBAR ALSIAS ROJAS haya parqueado ocasionalmente su vehículo en el parqueadero, es indiferente pues el parqueadero no pertenece al apartamento, es comunal, y está al servicio de quien quiera ocuparlo ocasionalmente, asunto que se sale de la esfera de control de DEYSI ROCÍO GOMEZ.

En cuanto al testigo del tercero acreedor hipotecario señor CARLOS JAIR CONTRERAS USECHE, se concluye que asistió a una diligencia de secuestro que se realizó en ausencia de DEYSI ROCÍO por estar esta laborado como enfermera, pero es claro que DEYSI ROCÍO lo a repelido pues no le ha entregado recibos ni informes de ninguna naturaleza, además no tiene porque hacerlo. Pacífica jurisprudencia de la Honorable C.S.J. Sala de Casación Civil enseña que: ***"El embargo y secuestro de un inmueble no tiene la virtualidad de interrumpir la posesión y menos el término para prescribir"***.

Contrario a lo concluido por el juez A-quo, las pruebas sí dan certeza de la posesión de DEYSI ROCIO GÓMEZ sobre el predio y por más de 5 años que establece el art. 51 ley 9/89.

Es posible que el juzgado hoy recurrido no haya visto sustento *probatorio-temporal* para acreditar el tiempo para la prescripción, pero no se debe observar que éste quizo encontrar fue pruebas de posesión para 10 años y no para 5 como lo exige el régimen solicitado en demanda, y que se ajusta a la realidad fáctica, económica y familiar de la usucapiente.

En cuanto al material probatorio adjunto A la demanda, se comparte lo concluido por el despacho A-quo pues se establece que el bien es de naturaleza privada que lo hace susceptible de adquirir por usucapión; que el demandado lo adquirió en el año 2011 como en múltiples oportunidades se ha dicho; y que además existe un acreedor hipotecario, agregando que éste fue citado a instancias de la parte demandante pero contestó demanda de manera anti técnica y lesiva a sus intereses pues no hubo pronunciamiento frente a hechos y ni se opuso las pretensiones de la demanda; igualmente no propuso excepción alguna, debiendo soportar las consecuencias jurídicas de que trata el Art. 97 del C.G.P.

Para concluir cabe recordar lo instruido por la Honorable Sala de Casación Civil de la C.S.J. en la sentencia S.C. 8751-2017 proferida dentro del rad. 11001-31-03-025-2012- 01092-01 M.P. Dr. AROLD WILSON QUIROZ, tratándose de requisitos para acceder la prescripción extraordinaria de dominio: **1. Posesión material del usucapiente; 2. Que la posesión haya durado por el término prescrito por la ley; 3. Que la posesión se haya realizado de manera quieta publica y pacífica e ininterrumpida; 4. Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción sea susceptible de prescribir o adquirido mediante la usucapión.**

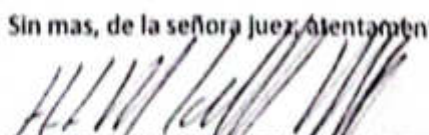
Como están plenamente acreditados los requisitos axiológicos para adquirir el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio sobre vivienda de interés social la señora DEYSI ROCÍO GÓMEZ ÁLVAREZ, se suplica sean concedidas las pretensiones de la demanda.

PETICION

Conforme a lo expuesto, respetuosamente solicito a la honorable Jueza decidir lo siguiente:

1. Revocar en su integridad el fallo recurrido.
2. Declarar prosperaras las pretensiones de la demanda a favor de DEYSI ROCÍO GÓMEZ ÁLVAREZ declarando que ésta adquirió por prescripción extraordinaria de domino sobre inmueble de interés social el predio debidamente identificado en el libelo genitor.
3. Demás determinaciones necesarias para la inscripción del derecho en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur de Bogotá D.C.

Sin mas, de la señora Juez, atentamente


HECTOR MANUEL CASTELLANOS CRUZ

C. C. No. 11.378.477 de Fusagasugá

T.P. No. 112.423 del C.S.J.

hectorcastellanos1@hotmail.com Tel 321 428 11 93

recurso de apelación de Deysi rocío Gómez Álvarez .pdf

hector castellanos cruz <hectorcastellanos1@hotmail.com>

Jue 07/03/2024 10:46

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

recurso de apelación de Deysi rocío Gómez Álvarez .pdf;

Cordial saludo, respetuosamente dejo a disposición del despacho la sustentación del recurso de apelación dentro del Rad No 11001400308020180065301 Dte. Deysi rocío Gómez Álvarez Vs. Ilbar Alsias Rojas Manrique Atte. abogado Héctor Manuel Castellanos Cruz