

SUSTENTACION RECURSO APELACION

OSCAR GONZALO CORZO <oscargonzalocorzo@contabogados.com>

Mar 15/02/2022 15:26

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Santander - Girón <j02cmpalgiro@cenjoj.ramajudicial.gov.co>; le.abogado@hotmail.com <le.abogado@hotmail.com>

SEÑORA

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL MUNICIPAL

GIRON (S)

REF: VERBAL DE PERTENENCIA DE MENOR CUANTIA

DTE: MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ

DDO: ZOILA CASTILLO DE HERNANDEZ Y OTROS.

RA: 201/2016

Como apoderado de la parte demandante, allego Sustentación Recurso Apelación contra la sentencia proferida el día 08 de febrero de 2022. Con la constancia que la allegue al señor apoderado de los demandados.

Atentamente

Oscar Corzo
Abogado

SEÑOR
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO (REPARTO)
BUCARAMANGA
E. S. D.

REF : VERBAL DE PERTENENCIA DE MENOR CUANTIA
JUZG: SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL GIRON (S).
DTE : MARIA TERESA RONDON RUEDA y LUIS CARLOS JARAMILLO MENDEZ
DDO : ZOILA CASTILLO DE HERNANDEZ Y OTROS.
RAD : 201/2016

En mi condición de Apoderado de los Demandantes, estando dentro del término procesal, presento la sustentación del Recurso de Apelación contra el fallo proferido por la Señora Jueza, Segundo Civil Municipal de Girón (s), calendado el día 08 de febrero de 2022, de la siguiente manera:

SUSTENTO MI INCONFORMIDAD DE LA SIGUIENTE MANERA:

La señora Jueza manifiesta que “*la prueba reina*”, es el **Contrato de Arriendo Con OPCIÓN DE ADJUDICACIÓN** aportado al proceso. (*negrilla y subrayado es mío*).

Dice la señora Jueza, que la parte demandante al momento de ingresar al inmueble, declaró haberlo hecho en presencia de la Policía Nacional y un cerrajero que cambio la guarda de acceso al inmueble. Luego a consideración de la señora Jueza, “*la parte demandante ingreso de manera clandestina*”.

Manifiesta la señora Jueza, que tal como quedo estipulado en la solicitud de conciliación presentada a la Notaria Once del Circulo de Bucaramanga, el ingreso de los demandantes fue de forma clandestina.

Igualmente, manifestó la señora Jueza que la parte demanda canceló el valor de los impuestos.

Así mismo, la señora Jueza, manifiesta en el fallo, que no entiende lo que hizo el Instituto de Crédito Territorial, cuando firma el documento con el señor Luis Carlos Jaramillo en el año 1986 **Contrato de Arriendo Con OPCIÓN DE ADJUDICACIÓN**, prometiendo adjudicarle el inmueble y 25 años mas tarde, declara a paz y salvo a los señores Hugo Vial y Zoila Castillo.

Como se planteó dentro del proceso, los señores **Luis Carlos Jaramillo y María teresa Rondón, no firmaron ningún contrato de arriendo** con el señor Hugo Vial Hernández(q.p.d.) y la señora Zoila Castillo (q.p.d.).

Si bien es cierto, para el año 1986 estas personas figuraban como propietarios, también es cierto, que nunca tomaron posesión del inmueble objeto de litigio. Jamás aparecieron a recibirlo, habitarlo, pues lo dejaron abandonado.

Por este motivo, fue que el señor Luis Carlos y su señora esposa Teresa Rondon, al ver abandonado el inmueble, se acercan al El Instituto de Crédito Territorial, y comentan que ese inmueble junto con otros, estaba abandonado, lleno de maleza. Es así, entonces, que El Instituto de Crédito Territorial, ante el abandono por parte del señor Hugo Vial Hernández(q.p.d.) y la señora Zoila Castillo (q.p.d.), decide entonces, firmar un

CONTRATO DE ARRIENDO CON OPCIÓN DE ADJUDICACIÓN a favor del señor Luis Carlos Jaramillo.

Dentro del interrogatorio de parte a los señores demandantes, manifestaron exactamente, la manera como ingresaron al inmueble. No fue de manera clandestina señoría, porque ingresaron con autorización del Instituto de Crédito Territorial. Manifiesta la señora Teresa Rondón, que, al momento de ingresar, estaba la Policía, quienes verificaron el ingreso de los demandantes y se fueron.

En el **CONTRATO DE ARRIENDO CON OPCIÓN DE ADJUDICACIÓN**, se pacta en la cláusula primera, que el señor Luis Carlos se compromete a “depositar la suma de \$12.100 pesos mensuales, a partir del primero de septiembre de 1986.”

Efectivamente, como lo manifestó la parte demandante en el interrogatorio, realizó el deposito en el mes de septiembre de 1986, por la suma de \$12.100, pero no volvió a depositar ningún valor a favor del El Instituto de Crédito Territorial.

Resaltando en este punto señoría, que en ninguna parte del **Contrato de Arriendo con OPCIÓN DE ADJUDICACIÓN** aparece como arrendador el señor Hugo Vial Hernández(q.p.d.), ni la señora Zoila Castillo (q.p.d.).

Como tampoco aparece dentro del plenario, prueba alguna, que el Instituto de Crédito Territorial, haya iniciado proceso de restitución contra el señor Luis Carlos Jaramillo, ni tampoco lo requirió por el no pago del depósito a partir del mes de octubre de 1986, fecha en la que mi cliente no realizó el depósito, y entonces **paso de ser el mero tenedor de la cosa, a ser el poseedor, por mas de 25 años**, de manera tranquila, pacífica, publica, e interrumpida.

Durante ese lapso de tiempo, tampoco hizo presencia en el inmueble objeto de litigio, los señores Hugo Vial Hernández (q.p.d.) y la señora Zoila Castillo (q.p.d.), porque nunca tomaron posesión de la propiedad mencionada. Tampoco es cierto que hayan cancelado los impuestos de la propiedad. Porque de los recibos aportados en la contestación de la demanda, aparece el pago de impuesto “*pagado en fecha 17 de junio del año 2015, se pagaron 2014 y 2015*”. Aportaron también, un recibo de impuesto del año 2018 “*sin pagar*”. Pero no existe como prueba dentro del proceso, que los demandados hayan cancelado impuesto predial del inmueble del año 1985 al año 2011, es más, los impuestos después del año 2011, fueron cancelados por mis poderdantes.

Los recibos aportados por la parte demandada, son recibos de pago de IMPUESTO DE REGISTRO, por los tramites de escritura.

Luego no existe dentro las pruebas documentales, pago de impuestos por parte de la parte demandada, como si lo hizo, la parte demandante con los recibos que obran dentro del expediente, como es el número 000000377645, periodo de pago 2007-1 a 2012-2. Por valor de \$837.090, cancelado por la hija de la señora Teresa Rondón el día 22 de febrero de 2012. Prueba que no fue valorada por la señora Jueza. Como tampoco tuvo en cuenta como prueba la factura No 000000465459 por valor de \$155.000 cancelada el día 15 de abril de 2013. Pago de impuestos que si realizaron mis poderdantes.

Para el año 2011, aparece el señor Hugo Vial Hernández (q.p.d.), cuando cita al señor Luis Carlos y la señora Teresa Rondón a la Notaria Once del Circulo de Bucaramanga,

para una audiencia de conciliación. La cual no hubo animo conciliatorio. Esta es la única ocasión en que se reúne el señor Hugo Vial Hernández (q.p.d.), no en la oficina de su abogado, como erradamente lo afirmó la señora demandada Margaret hija del señor Hugo Vial Hernández(q.p.d.) y la señora Zoila Castillo (q.p.d.), en el interrogatorio de parte. De hecho, la solicitud de conciliación fue presentada en ese entonces por una Abogada de nombre YULY CAROLINA ARIZA LOZADA.

En ese año 2011, el señor Hugo Vial Hernández (q.p.d.), se percató que el inmueble figuraba a su nombre y que solo era cancelar un saldo pequeño en el PAR INURBE EN LIQUIDACION, pero la realidad, es que nunca había ejercido su derecho de propietario, porque nunca se posesionó de la misma. Es así, que en el interrogatorio practicado a los hijos del señor Hugo Vial Hernández (q.p.d.) y la señora Zoila Castillo (q.p.d.), quienes contestaron la demanda. Manifestaron en general no conocer la casa, y no recordar nada, porque eran los padres quienes les contaban lo sucedido. Afirma la señora Margareth, que sus padres debieron salir del inmueble objeto de litigio, por falta de ingresos, y que luego regresaron a cancelar la deuda. Que es el proceso por “**RESOLUCION DE CONTRATO**”, que curso en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga bajo el radicado No 9870 de 1986, el cual fue archivado por perención. (anotación No 006 en el certificado de tradición matricula inmobiliaria). Salir de un inmueble urbano como lo afirma la señora Margareth para ir a laborar en el campo, es algo descabellado, pues, primero nunca tomaron posesión del inmueble, segundo, una persona no abandona un inmueble en la ciudad, y lo deja a la suerte de los demás, para pensar en ir a laborar al campo. Por su parte el señor Oscar otro hijo de los señores Hugo Vial Hernández(q.p.d.) y la señora Zoila Castillo (q.p.d.), manifiesta en el interrogatorio, que el no ha vivido en ese inmueble. Que no recuerda nada sobre lo sucedido.

Al interrogar a la señora Mónica demandada e hija del señor Hugo Vial Hernández, manifestó, no haber habitado en el inmueble, dijo que nunca vio a su señor padre Hugo Vial Hernández en ese inmueble y que ella había arriado al proceso porque tenían una disputa con unos bienes del señor padre y sus otros hermanos, pero no sabe a fondo lo sucedido en este proceso.

Señoría con los interrogatorios a la parte demandada, queda claro que nunca tomaron posesión del inmueble objeto de litigio. También queda claro, que los demandantes no firmaron ningún contrato de arriendo con los demandados. El señor Luis Carlos Jaramillo y la señora Teresa, tal como lo manifesté anteriormente, firmaron un **CONTRATO DE ARRIENDO CON OPCIÓN DE ADJUDICACIÓN** con el Instituto de Crédito Territorial y solo realizó el primer depósito en el mes de septiembre de 1986. Luego a partir del mes de octubre de 1986 mis poderdantes dejan de ser meros tenedores y pasan a ser poseedores.

A partir de ese momento los demandantes comienzan a ejercer una posesión tranquila, pacífica, ininterrumpida, por más de 25 años, conforme lo regula el artículo 762 del C.C., Aparece estructurado entonces, los elementos configurativos de la Posesión, el animus y el corpus.

Los demandantes ya tenían el corpus, pero a partir de octubre de 1986, su animus no es de tenedor del inmueble, sino, poseedor de un inmueble que es susceptible de posesión. El demandante entonces, se siente el señor y dueño del inmueble y comienza a ejercer tales actos, como reformar la casa, haciéndole la habitación en el primer piso, posterior a eso, logra pintar las paredes que estaban en obra negra, reforma la cocina, amplía el frente de la casa, instala servicios públicos que no había.

Se cumple entonces como lo dije, con los elementos de la posesión: Corpus y el animus, sobre un inmueble susceptible de posesión.

Vuelvo a referirme, a lo manifestado por la señora Jueza, sobre lo que ella denominó “la prueba reina”, el **CONTRATO DE ARRIENDO CON OPCIÓN DE ADJUDICACIÓN**,

cuando manifiesta que no reconoce la calidad de poseedor a los demandantes, por que estos firmaron dicho contrato. Pero quiero agregar lo siguiente y es que;

De acuerdo al artículo 775 del c.c., “*Se llama tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño.*” “*Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.*”

Es decir que se cumple con

- a).la subordinación continuada entre el tenedor y el bien,
- b).se ejerce sobre el bien un aprovechamiento licito,
- d).la obligación de devolver el bien a su propietario.

El artículo 777 del c.c., nos dice que el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

Pero la doctrina ha hablado sobre la “**INTERVENSION DE LA POSESION**”, que es la posibilidad de transformar la tenencia en posesión. Dicha transformación se da por un cambio del “animus”. El tiempo de la posesión no se cuenta desde el día en que se adquirió la tenencia, como es el caso de mi poderdante, quien ingresa al inmueble por medio de un **CONTRATO DE ARRIENDO CON OPCIÓN DE ADJUDICACIÓN**, porque le falta el animus con el solo hecho de aceptar dicho contrato. Entonces la posesión se cuenta desde el momento en que ese arrendatario adquiere el animus, es decir, desde que le desconoce el derecho al que se da por propietario del bien. Tal como lo hizo el señor Luis Carlos Jaramillo, quien solo deposito lo correspondiente al mes de septiembre de 1986 y a partir del mes de octubre de 1986, no volvió a depositar. Es decir, se insubordino, dejó de depender del Instituto de crédito Territorial, quien guardo silencio, no hizo reparo alguno sobre lo sucedido, por más de 25 años, pues no envió una carta para solicitar el inmueble, no requirió judicialmente por el contrato de arriendo en contra de los acá demandantes y poseedores. En cambio, los demandantes, mejoraron el inmueble, instalaron los servicios públicos que no había, ejercieron por 25 años seguidos, una posesión pacífica, tranquila, pública e ininterrumpida, como lo manifestaron en el interrogatorio de parte y como lo manifestó las declaraciones aportadas por lo vecinos, que afirman conocerlos por mas de 32 años viviendo en esa casa, donde criaron a su familia. La parte demandada en este proceso no logró demostrar que haya logrado interrumpir esa posesión de mas de 25 años.

Por lo anteriormente expuesto solicito de manera respetuosa como apoderado de la parte demandante, Revocar la Sentencia emitida por la Señora Jueza Segundo Civil Municipal de Girón (s) y en consecuencia conceder las pretensiones de la parte demandante.

NOTIFICACIONES

Correo Electrónico: oscargonzalocorzo@contabogados.com

Atentamente,



OSCAR GONZALO CORZO

C.C. No. 13'747.249 de Bucaramanga

T.P.N. 243.417 del C.S.J.