

**RV: PROCESO VERBAL No. 2021-00399-01 - SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Juzgado 04 Civil Circuito - Cauca - Popayan &lt;j04ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Vie 22/04/2022 9:24

Para: Gustavo Adolfo Montua Muñoz &lt;gmontuam@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

 1 archivos adjuntos (16 MB)

Sustentacion del Recurso de Apelacion - Rad. 2021-00399-01.pdf;

---

**De:** Edgar Quintiliano Erazo Muñoz <yintillian@hotmail.com>**Enviado:** viernes, 22 de abril de 2022 8:55 a. m.**Para:** Juzgado 04 Civil Circuito - Cauca - Popayan <j04ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** ZULLY HENAO <zullyhenao1305@hotmail.com>; maria.mosquera@cancilleria.gov.co <maria.mosquera@cancilleria.gov.co>; trustandservices.gerencia@gmail.com <trustandservices.gerencia@gmail.com>; Urbanizacion Alcala <urbanizacioncalca@gmail.com>**Asunto:** PROCESO VERBAL No. 2021-00399-01 - SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

Popayán (Cauca), 22 de Abril de 2022.

Doctora

**AURA MARIA ROSERO NARVAEZ****Juez Cuarto Civil del Circuito de Popayán (Cauca)**

E.S.D.

Cordial saludo,

Por medio del presente me permito remitir el **Escrito** que contiene la **Sustentación del Recurso de Apelación** (Documento en 18 Folios - Formato PDF) dentro del **Proceso Verbal - Declaración de Pertenencia - Radicación No. 2021-00399-01**.

Atentamente,

**EDGAR QUINTILIANO ERAZO MUÑOZ****C.C. No. 94.457.946 de Cali (Valle)****T.P. No. 121.480 del C. S. de la Judicatura****Abogado de la URBANIZACION ALCALA**

# EDGAR QUINTILIANO ERAZO MUÑOZ

Popayán (Cauca), 22 de Abril de 2022.

Doctora:

**AURA MARIA ROSERO NARVAEZ**  
Juez Cuarto Civil del Circuito de Popayán (Cauca)

E. S. D.

Referencia: Proceso: **VERBAL DE PERTENENCIA**

Demandante: **URBANIZACION ALCALA**

Demandados: **INVERSIONES CAMPAMENTO LTDA y OTROS**

Radicación No.: **2021-00399-01**

Asunto: Sustentación del Recurso de Apelación

**EDGAR QUINTILIANO ERAZO MUÑOZ** obrando como Apoderado Judicial de la Parte Demandante **URBANIZACION ALCALA** en el proceso de la referencia y encontrándome dentro de la oportunidad procesal otorgada en el Auto No. 232 del 8 de Abril de 2022, por medio del presente escrito me permito sustentar el **RECURSO DE APELACION** que se interpuso en contra la **SENTENCIA** del 3 de Marzo de 2022 expedida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN (CAUCA)**, mediante la cual Declara parcialmente probada, de oficio, la **EXCEPCION DE COSA JUZGADA** y como consecuencia de ello, se **Deniega las Pretensiones de la Demanda Declarativa de Pertenencia** instaurada por la **URBANIZACION ALCALA**; a fin de que su digno Despacho Judicial **Revoque** la Sentencia aludida y en su defecto se **Acceda** a las Pretensiones de la Demanda presentada por la **URBANIZACION ALCALA**.

## **REPAROS A LA SENTENCIA**

Las razones de inconformidad o los reparos en concretos con la Decisión tomada por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN (CAUCA)** en la **SENTENCIA** del 3 de Marzo de 2022, obedecen a los siguientes aspectos:

**REPARO: ERROR POR APLICACIÓN INDEBIDA DE LOS EFECTOS DE LA COSA JUZGADA EN MATERIA DE LOS PROCESOS DE DECLARACION DE PERTENENCIA.**

En este orden de ideas señora Juez, vemos que el Juzgado de Primera Instancia al realizar el análisis de los efectos de la Cosa Juzgada en el presente proceso, no tuvo en cuenta lo direccionado por la Honorable **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL** en Decisión tomada el 19 de Febrero de 2020, **SC433-2020, Radicación No. 11001-31-03-013-2008-00266-02, M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**, sobre la aplicabilidad del tema de **COSA JUZGADA** en los **Procesos de Declaración de Pertenencia**, en donde concluyo lo siguiente:

*Norma que no puede ser vista aislada del artículo 407 ibídem, con la modificación que introdujo el numeral 210 del Decreto 2282 de 1989 al implementar pasos especiales para la «**declaración de pertenencia**» y que en la regla once indicaba como consecuencia*

## **EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

del éxito de la usucapión que «[l]a sentencia que acoja las pretensiones de la demanda (...) una vez en firme producirá efectos erga omnes».

Vistos en conjunto ambos preceptos no queda duda de que la determinación en firme donde sale avante la prescripción adquisitiva no solo surte efecto de cosa juzgada, sino que el mismo es erga omnes, como producto del «emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien» y su representación por curador ad litem, que es obligatorio en dicha clase de trámites.

Sin embargo, a pesar de esa citación de alcance general, no puede predicarse igual consecuencia frente a los fallos desestimatorios por falta de demostración del señorío durante el lapso de rigor, puesto que tal resultado a pesar de lo adverso conserva la situación preexistente, esto es, permite que se mantenga la condición del vencido en el pleito respecto de la cosa, salvo que tajantemente se le desconozca ánimo de señor y dueño o que de manera complementaria se disponga la devolución del bien al propietario inscrito porque se esté debatiendo a la par la reivindicación.

Es por ello, que se debe concluir sin dubitación alguna que lo resuelto en los **Procesos de Declaración de Pertenencia con Radicaciones Nos. 2015-00076-00 y 2015-00077-00** tramitados en su momento en el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)**, en los cuales se **Negaron las Pretensiones de la Demanda**, tiene perfectamente aplicabilidad a la Excepción reseñada en la presente Jurisprudencia, por cuanto dichos Fallos dejaron a **INVERSIONES CAMPAMENTO LTDA** como Titular de los Derechos Reales de los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11 y Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** de la ciudad de Popayán (Cauca); y es por ello, que dentro del presente Proceso se debe analizar todo el Recaudo Probatorio que se practicó tanto en el Paginario como en las referidas Radicaciones (**2015-00076-00 y 2015-00077-00**), más cuando en todos los Procesos se logró probar de manera fehaciente que la **URBANIZACION ALCALA** viene ejerciendo **Posesión desde el año 2004** sobre los Bienes Inmuebles objeto del presente Proceso.

**PRIMERO:** En este sentido señora Juez de acuerdo al anterior precedente Jurisprudencial, se debe reabrir en el presente Proceso el debate probatorio y por ende, se debe realizar el análisis de todas las Pruebas recaudadas en esta Acción; es por ello, que entro en este momento primeramente a debatir lo decidido por el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)** dentro de los **Procesos de Declaración de Pertenencia con Radicaciones Nos. 2015-00076-00 y 2015-00077-00**, tal como se efectuó en la Radicación No. **11001-31-03-013-2008-00266-02** que se tramito en su momento en la Honorable **SALA DE CASACION CIVIL** de la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**.

**A.-** En este orden de ideas, nos referimos a lo expuesto en la Parte Considerativa en la **SENTENCIA** el 5 de Julio de 2019 emitida por el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)** dentro del **Proceso de Declaración de Pertenencia con Radicación No. 2015-00076-00**, en donde **Niega las Pretensiones de la Demanda** instaurada por **URBANIZACIÓN ALCALA** sobre el **LOTE** ubicado en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** de la ciudad de Popayán (Cauca):

(...)

Ahora bien tenemos que la prescripción como modo adquisitivo de dominio se halla regulada en el artículo 2512 del Código Civil. La prescripción a su vez puede ser ordinaria o extraordinaria, para esta última que es la que interesa en este evento, se señala el plazo de Diez Años y opera cuando se cumplen los supuestos de hecho consagrados en los artículos 2531 y 2532 del Código Civil, además jurisprudencialmente se conocen unos presupuestos sin

## **EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

los cuales la declaratoria de prescripción no se puede configurar, estos son: 1. Que la cosa sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción, 2. La posesión material por parte del demandante, 3. Que la posesión se prolongue por el tiempo de Ley y 4. Que la posesión ocurra de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

### **Con respecto al Primer Requisito (...)**

**Con respecto al Segundo Requisito, la posesión material de parte del parte del demandante.**

(...)

Así las cosas, esta judicatura encuentra que el aspecto de la posesión material del bien inmueble a prescribir, se encuentra probado para el caso de la parte demandante, esto es Urbanización Alcalá, pues es similar a lo constatado tras la diligencia de inspección judicial, como también del análisis de los interrogatorios recibidos en el presente proceso, en donde se pudo evidenciar que es la Urbanización Alcalá quien en este momento ejerce la posesión del predio en cuestión, pues ha hecho mejoras, lo mantiene adecuado como parqueadero y es quien lo utiliza ejerciendo ánimo de señor y dueño, a diferencia del señor JAIRO YENSI MARTINEZ que actúa como Interviniente Ad-Excludendum.

En ese orden de ideas, encuentra el despacho, que los actos realizados por la demandante Urbanización Alcalá, con respecto al bien en mención, indudablemente constituyen actos de posesión, cumpliendo, por ende, el segundo requisito exigido por la ley.

**Con respecto al Tercer Requisito, el que habla que la Posesión cumpla con el Tiempo exigido por la ley.**

Puntualmente con el artículo 2532 del Código Civil, el cual establece que el tiempo necesario para adquirir un inmueble por prescripción es de Diez años.

(...)

No obstante a lo anterior, este juzgador también realizó el análisis de las pruebas documentales, puntualmente las actas de las asambleas llevadas a cabo por la Urbanización Alcalá, aportadas por el señor JAIRO YENSI MARTINEZ, dichas actas se encuentran a folios 124 a 187 del cuaderno de la intervención excluyente. En dichas pruebas documentales la judicatura observo aspectos de vital importancia, que influyen directamente en la decisión a tomar en el presente proceso, toda vez que tienen que ver con el tiempo que la Urbanización Alcalá ha ejercido posesión del bien inmueble a prescribir, con el ánimo de señor y dueño; encontrando lo siguiente:

A folio 124 del Cuaderno Ad-Excludendum, se encuentra Acta No. 001 del 9 de abril de 2005, encontrando en el acápite denominado INFORME DE LA PRESIDENCIA Y DE ADMINISTRACION. GESTION AÑO 2004 lo siguiente: "la cartera de incrementó debido a que se contabilizo la deuda por administración y fondo de inversión de los 29 lotes y casas que se encuentran desocupadas. Se realizaron algunos acuerdos de pago que en su mayoría han sido pagados oportunamente".

A folio 135 del Cuaderno Ad-Excludendum, se encuentra el Acta No. 001 del 13 de marzo de 2007, encontrando en el acápite denominado PREPOSICIONES Y VARIOS lo siguiente: "Proposición No. 5, descontar el 30% del valor de los intereses de mora a los propietarios que tienen casa en construcción o abandonadas y lotes desocupados, si pagan antes del 30 de junio del año 2007".

A folio 147 del Cuaderno Ad-Excludendum, se encuentra el Acta No. 001 del 2 de abril del año 2009, encontrando en el acápite denominado PREPOSICIONES Y VARIOS lo siguiente:

## **EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

"Proposición No. 2, hacer cumplir el reglamento del conjunto artículo 11 inciso a) en cuanto a la prohibición de obstruir en cualquier forma puertas, tránsitos y demás zonas que permitan la intercomunicación dentro de la urbanización. Que si el propietario no tiene espacio para cuadrar más de un vehículo en su zona de parqueo que no obstruya los demás residentes y/o propietarios. Puede alquilar un garaje de un vecino para solucionar su problema de parqueo".

A folio 154 se encuentra el Acta No. 001 del 23 de marzo de 2011, encontrando en el acápite denominado PROPOSICIONES Y VARIOS lo siguiente: "Proposición No. 6. El señor FERNANDO DÍAZ, propone se limpien los lotes de las casas desocupadas y se cargue la cuenta del propietario de la misma, por cuanto se están llenando de basura y animales rastreros".

A folio 164 se encuentra el Acta del 23 de marzo de 2013, encontrando en el acápite denominado NO ASISTIERON CASAS/LOTES VACIOS (16), "A6, A9, A10, C7, C9, C10, C12, C14, D1, H1, H2, H9, H11, H12, H15 y H16".

Es así que este Despacho, después de analizar las pruebas documentales, ha llegado a la conclusión que la Urbanización Alcalá, ha reconocido a los propietarios de los predios abandonados como señores y dueños de dichos predios, incluyendo el Lote H12, en las diferentes asambleas, pues es lo que ha quedado plasmado en las actas donde se hicieron actividades tales como, en el año 2007 descuentos el 30% del valor de los intereses de mora a los propietarios que tienen casas en construcción o abandonadas y lotes desocupados, en el año 2009 prohibición a los copropietarios de parquear los vehículos en lugares distintos a la zona de parqueo de cada vivienda, aclarando que si no les alcanza dicho parqueadero deberán alquilar otro parqueadero de un vecino, en el año 2011 proposición de limpiar los lotes que se encuentran abandonados y cargar los gastos a la cuenta de cada propietario. Y en el año 2013 la afirmación más contundente de todas, reconocen claramente al Lote H12 como un lote vacío.

Dichos aspectos reflejan que la Urbanización Alcalá hasta el año 2013, aun conocía a los propietarios de los lotes que se encuentran abandonados, pues si los limpiaba, cargaba los gastos a la cuenta de cada propietario con el fin de que fueran pagadas dichas mejoras, situación que dista de lo que realiza una persona que ejerce posesión con ánimo de señor y dueño, quien en cada una de sus actuaciones demuestra su interés de obrar por cuenta propia y sin esperar de una persona diferente, a la cual reconoce como propietario, solvente los gastos de las mejoras realizadas en los bienes inmuebles que se pretende prescribir.

Esta judicatura ante lo expuesto, considera que no es viable reconocer que la Urbanización Alcalá lleve Diez Años en Posesión del Lote H12, ejerciendo ánimo de señor y dueño, por tal motivo se despacha desfavorablemente las pretensiones de la Demanda, teniendo en cuenta que los requisitos para que proceda la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio se deben cumplir en su totalidad y a observar que el requisito de tiempo a los Diez Años no se cumple, no le queda otra opción diferente que negar las pretensiones de la Demanda y no hacer el análisis de los demás aspectos que faltan, esto es que la Posesión ocurra pacífica, pública e ininterrumpidamente, ya que por sustracción de materia no tendría sentido hacerlo.

**B.- Además a ello, nos debemos referimos a lo expuesto en la Parte Considerativa en la SENTENCIA el 12 de Julio de 2019 emitida por el JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA) dentro del Proceso de Declaración de Pertenencia con Radicación No. 2015-00077-00, en donde Niega las Pretensiones de la Demanda instaurada por la URBANIZACIÓN ALCALA sobre el LOTE ubicado en la Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11 de la ciudad de Popayán (Cauca):**

(...)

Ahora bien tenemos que la prescripción como modo adquisitivo de dominio se halla regulada en el artículo 2512 del Código Civil. Para la prescripción adquisitiva extraordinaria que es la que interesa en este evento, se señala el plazo de Diez años y opera cuando se cumplen los

## **EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

supuestos de hecho consagrados en los artículos 2531 y 2532 del Código Civil, además jurisprudencialmente se conocen unos presupuestos sin los cuales la declaratoria de prescripción no se surte, y estos son: 1. Que la cosa sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción, 2. La posesión material por parte del demandante, 3. Que la posesión se prolongue por el tiempo de Ley y 4. Que la posesión ocurra de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

### **Con respecto al Primer Requisito (...)**

**Segundo Requisito, que hace referencia a la posesión material de parte del parte del demandante.**

(...)

Así las cosas, esta judicatura encuentra que el aspecto de la posesión material del bien inmueble a prescribir, se encuentra probado para el caso de la parte demandante, esto es Urbanización Alcalá, pues es lo constatado tras la diligencia de inspección judicial, como también del análisis de los interrogatorios recibidos en el presente proceso, en donde se pudo evidenciar que es la Urbanización Alcalá quien en este momento ejerce la posesión del predio en cuestión, pues ha hecho mejoras, lo mantiene adecuado como parqueadero y es quien lo utiliza ejerciendo ánimo de señor y dueño, a diferencia de la parte Ad-Excludendum.

En ese orden de ideas, encuentra el despacho, que los actos realizados por la demandante Urbanización Alcalá, con respecto al bien en mención, indudablemente constituyen actos de posesión, cumpliendo, por ende, el segundo requisito exigido por la ley.

**Con respecto al Tercer Requisito, que establece la necesidad de que se cumpla con el Tiempo previsto en la ley**

Tenemos que el artículo 2532 del Código Civil establece que el tiempo necesario para adquirir un inmueble por prescripción extraordinaria es de Diez Años.

(...)

No obstante a lo anterior, este juzgado también realizó el análisis de unas pruebas documentales, puntualmente las actas de las asambleas llevadas a cabo por la Urbanización Alcalá, aportadas por el señor JAIRO YENSI MARTINEZ, interviniente en el presente proceso bajo la figura de la Intervención Ad-Excludendum; dichas actas se encuentran a folios 102 a 191 del cuaderno de la intervención excluyente. En dichas pruebas documentales la judicatura observo aspectos de vital importancia, que influyen directamente en la decisión a tomar en el presente proceso, toda vez que tienen que ver con el tiempo que la Urbanización Alcalá ha ejercido posesión del bien inmueble a prescribir, con el ánimo de señor y dueño; encontrando lo siguiente:

A folio 128 del Cuaderno Ad-Excludendum, se encuentra Acta No. 001 llevada a cabo el día 09 de abril de 2005, encontrando en el acápite denominado INFORME DE LA PRESIDENCIA Y DE ADMINISTRACION. GESTION AÑO 2004 lo siguiente: "la cartera de incrementó debido a que se contabilizo la deuda por administración y fondo de inversión de los 29 lotes y casas que se encuentran desocupadas. Se realizaron algunos acuerdos de pago que en su mayoría han sido pagados oportunamente".

A folio 139 del Cuaderno Ad-Excludendum, se encuentra el Acta No. 001 del 13 de marzo del año 2007, encontrando en el acápite denominado PREPOSICIONES Y VARIOS lo siguiente: "Proposición No. 5, descontar el 30% del valor de los intereses de mora a los propietarios que tienen casa en construcción o abandonadas y lotes desocupados, si pagan antes del 30 de junio de 2007".

## **EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

A folio 151 del Cuaderno Ad-Excludendum, se encuentra el Acta No. 001 del 2 de abril de 2009, encontrando en el acápite denominado PREPOSICIONES Y VARIOS lo siguiente: "Proposición No. 2, hacer cumplir el reglamento del conjunto artículo 11, inciso a) en cuanto a la prohibición de obstruir en cualquier forma puertas, tránsitos y demás zonas que permitan la intercomunicación dentro de la urbanización. Que si el propietario no tiene espacio para cuadrar más de un vehículo en su zona de parqueo que no obstruya los demás residentes y/o propietarios. Puede alquilar un garaje de un vecino para solucionar su problema de parqueo".

A folio 158 del Cuaderno Ad-Excludendum, se encuentra el Acta No. 001 del 23 de marzo de 2011, encontrando en el acápite denominado PROPOSICIONES Y VARIOS lo siguiente: "Proposición No. 6. El señor FERNANDO DÍAZ, propone se limpien los lotes de las casas desocupadas y se cargue la cuenta del propietario de la misma, por cuanto se están llenando de basura y animales rastreros".

A folio 168 del Cuaderno Ad-Excludendum, se encuentra el Acta del 23 de marzo de 2013, encontrando en el acápite denominado NO ASISTIERON CASAS/LOTES VACIOS (16), "lo siguiente A6, A9, A10, C7, C9, C10, C12, C14, D1, H1, H2, H9, H11, H12, H15 y H16".

Es así que este juzgador, después de analizar las pruebas documentales, ha llegado a la conclusión que la Urbanización Alcalá, ha reconocido a los propietarios de los predios abandonados como señores y dueños de dichos predios, incluyendo el Lote H11, en las diferentes asambleas, pues es lo que ha quedado plasmado en las actas donde se hizo actividades tales como, en el año 2007 descuentos el 30% del valor de los intereses de mora a los propietarios que tienen casas en construcción o abandonadas y lotes desocupados, en el año 2009 prohibición a los copropietarios de parquear los vehículos en lugares distintos a la zona de parqueo de cada vivienda, aclarando que si no les alcanza dicho parqueadero deberán alquilar otro parqueadero de un vecino, en el año 2011 proposición de limpiar los lotes que se encuentran abandonados y cargar los gastos a la cuenta de cada propietario. Y en el año 2013 la afirmación más contundente de todas, reconoce claramente al Lote H11 como un lote vacío.

Dichos aspectos reflejan que la urbanización Alcalá hasta el año 2013, aun reconocía a los propietarios de los lotes que se encontraban abandonados, pues si los limpiaba, cargaba los gastos a la cuenta de cada propietario con el fin de que fueran pagadas dichas mejoras, situación que dista de lo que realiza una persona que ejerce posesión con ánimo de señor y dueño, quien en cada una de sus actuaciones demuestra su interés de obrar por cuenta propia y sin esperar de una persona diferente, a la cual reconoce como propietario, solvente los gastos de las mejoras realizadas en los bienes inmuebles que se pretende prescribir.

Esta judicatura ante lo expuesto, considera que no es viable reconocer que la Urbanización Alcalá lleva Diez Años en Posesión del Lote H11, ejerciendo ánimo de señor y dueño, por tal motivo se despacha desfavorablemente las pretensiones de la Demanda, teniendo en cuenta que los requisitos para que proceda la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio se deben de cumplir en su totalidad y a observar que el requisito del tiempo de los Diez Años no se cumple, no le queda de otra a este Juzgador que negar las pretensiones de la Demanda y no hacer el análisis de los demás aspectos que faltan, esto es que la Posesión ocurra pacífica, pública e ininterrumpidamente, ya que por sustracción de materia no tendría sentido hacerlo.

**C.-** En este orden de ideas, vemos que el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)** en sus Dos (2) Providencias Judiciales relacionadas anteriormente, no efectuó el respectivo Método de Falsación (Una vez asignado el mérito individual a cada prueba, se procede a su análisis conjunto mediante el contraste de la información suministrada por cada una de ellas, de suerte que sirvan de base para la construcción de hipótesis con gran probabilidad, es decir sin contradicciones, con alto poder explicativo y concordantes con el contexto experiencial. Finalmente, todas las hipótesis probatorias comparecen ante el tribunal de la experiencia, tanto de las circunstancias por ellas referidas como del marco de significado que las hace objetivamente consistentes y valiosas, de manera que encajen

## **EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

*fácilmente como si se tratase de piezas de un rompecabezas, quedando por fuera todas aquellas hipótesis explicativas que no concuerdan con los enunciados probados por ser inconsistentes, incompletas o incoherentes*<sup>1</sup>, por cuanto al concluir de manera irregular sin ningún sustento probatorio que la Parte Demandante **URBANIZACION ALCALA** ha realizado **Reconocimiento de Dominio Ajeno** sobre los Bienes Inmuebles objeto de los referidos Procesos de Pertenencia.

Y se dice que el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)** en las Providencias Judiciales emitidas el 5 de Julio de 2019 y el 12 de Julio de 2019 cometió **Errores por Defecto Factico**, ya que concluyo de manera irregular que la **URBANIZACION ALCALA** ha realizado **Reconocimiento de Dominio Ajeno** hasta el año 2013 sobre los Bienes Inmuebles objeto de los Procesos de Pertenencia con **Radicaciones Nos. 2015-00076-00 y 2015-00077-00**, al efectuar el análisis del **Tercer Requisito** (Cumplir con el Tiempo previsto en la Ley), toda vez que al soportar dicha Hipótesis se basó únicamente en un determinada parte (Únicamente en unos puntos de las Actas de Asamblea) de la Prueba Documental que fueron aportadas dentro de los Cuadernos de la **INTERVENCION AD EXCLUDENDUM**; ya que si el referido Despacho Judicial hubiera realizado un análisis en conjunto de toda la Prueba Documental que fue aportada en los referidos cuadernos, tal como lo ordena la Honorable **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL** en Decisión tomada el 28 de Junio de 2017, **SC9193-2017, Radicación No. 11001-31-03-039-2011-00108-01, M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**, la solución del asunto jurídico debatido variaría de manera sustancial, por cuanto de toda la Prueba Documental se sustrae que la **URBANIZACION ALCALA** nunca ha Reconocido Dominio Ajeno sobre los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11 y Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** de la ciudad de Popayán (Cauca), en su periodo de Posesión (Desde el año 2004) que lleva sobre los mismos, y como consecuencia de ello, se hubieran accedido a las Pretensiones de las Demandas Principales.

Es por esas circunstancias, que debemos partir primeramente que es **Reconocimiento de Dominio Ajeno** para después centrarnos en todo el tema referenciado en la parte considerativa de las Providencias Judiciales emitidas el **5 de Julio de 2019** y el **12 de Julio de 2019**. En ese sentido, debemos remitirnos a la Doctrina Jurisprudencial, la cual ha establecido que Reconocer Dominio Ajeno, es considerado o tiene nacedero en:

*Unos Actos que engloban unas alegaciones indefinidas, en donde la relación material de la Persona con el Bien, en el que se funda su Uso y Provecho, está sometido por dependencia o subordinación a la voluntad de otro sujeto.*

En este orden de ideas, vamos a realizar el ejercicio de relacionar todas las **Actas de Asamblea General de Copropietarios de la URBANIZACION ALCALA** en lo particular al tema en concreto y algunos Documentos aportados en los **Procesos con Radicaciones Nos. 2015-00076-00 y 2015-00077-00**. Y sobre el tema en particular veamos y vamos más allá de las conjeturas o conclusiones dadas por el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)** a las Actas de Asamblea para el sustento de su irregular Conclusión. Y sobre el Particular veamos:

- En el **Acta No. 05 del 3 de Julio de 2004 del Consejo de Administración de la Urbanización Alcala** (Del Folio 134 al 136 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 139 al 141 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), en donde en uno de sus acápite, se expresa lo siguiente:

<sup>1</sup> **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACION CIVIL - SC9193-2017 - Radicación No. 11001-31-03-039-2011-00108-01. M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.**

# EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ

*El Consejo determina hacer mantenimiento mensual a los lotes y casas abandonadas, para que sirvan a solucionar la falta de parqueadero a los residentes y visitantes del conjunto.*

- En el **Acta de Asamblea del 27 de Marzo de 2004** (Del Folio 151 al 158 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 156 al 163 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), y más concretamente en el Acápite **PROPOSICIONES Y VARIOS**, se expone lo siguiente:

***PROPOSICION No. 5.** En consideración a que el mantenimiento de las zonas verdes y la vigilancia en general, cuesta un valor mensual que hay que pagar tanto a los vigilantes como a las personas que se encargan de la limpieza de lotes y zonas verdes, se exigirá el pago de la cuota de Administración a los dueños de lotes y casas sin terminar, en la siguiente proporción Lote 25% de la cuota, casa 50% de la cuota.*

*Puesta en consideración es aprobada por los asistentes.*

- En el **Acta de Asamblea del 9 de Abril de 2005** (Del Folio 159 al 164 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 164 al 169 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), y más concretamente en el Acápite **INFORME DE LA PRESIDENCIA Y LA ADMINISTRACION. GESTION AÑO 2004**, se expone lo siguiente:

*La cartera de incremento debido a que se contabilizo a deuda por administración y Fondo de inversión de los **29 lotes y casas que se encuentran desocupadas. Se realizaron algunos acuerdos de pago que en su mayoría han sido pagados oportunamente.***

(...)

***PROPOSICION No. 5.** Autorizar al Consejo de Administración para negociar con los **propietarios inactivos** la deuda que tienen con la Administración, con un descuento hasta del 30% si pagan a un mes. Aprobada por mayoría de votos.*

- En el **Acta de Asamblea del 1 de Abril de 2006** (Del Folio 165 al 169 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 170 al 174 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), y más concretamente en el Acápite **PROPOSICIONES Y VARIOS**, se expone lo siguiente:

*Se propuso se piense en dar un carnet para los vehículos de los residentes del Conjunto, hacer un censo de los mismos, solicitar a los residentes y sus visitantes que utilicen bien la zona de parqueo de sus casas, porque esta ocurriendo que cuando llegan invitados obstruyen las zonas de parqueo de los vecinos.*

- En el **Acta de Asamblea del 13 de Marzo de 2007** (Del Folio 170 al 175 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 175 al 180 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), y más concretamente en el Acápite **PROPOSICIONES Y VARIOS**, se expone lo siguiente:

***Proposición No. 5.***

*Descantar el 30% del valor de los intereses de mora a los **propietarios que tienen casas en construcción o abandonadas y lotes desocupados**, si pagan antes del 30 de junio/07.*

*Puesta en consideración es aprobada.*

- En el **Acta de Asamblea del 2 de Abril de 2008** (Del Folio 176 al 181 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 181 al 186 del Cuaderno No. 43 –

# EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ

Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), y más concretamente en el Acápite PROPOSICIONES Y VARIOS, se expone lo siguiente:

**Proposición No. 6.**

Autorizar al Consejo de Administración para reglamentar el uso del parqueadero común de la urbanización y cobrar el servicio de parqueo para los vehículos que lo utilicen.

Puesta en consideración fue aprobada.

- En el Acta de Asamblea del 2 de Abril de 2009 (Del Folio 182 al 184 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 187 al 189 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), y más concretamente en el Acápite PROPOSICIONES Y VARIOS, se expone lo siguiente:

**Proposición No. 2. Hacer cumplir el reglamento del conjunto Art.11, inciso a) en cuanto a la prohibición de obstruir en cualquier forma puertas, tránsitos y demás zonas que permitan la intercomunicación dentro de la urbanización.** Que si el propietario no tiene espacio para cuadrar más de un vehículo en su zona de parqueo que no obstruya los demás residentes y/o propietarios. Puede alquilar un garaje de un vecino para solucionar su problema de parqueo. Aprobada.

- En el Acta de Asamblea del 23 de Marzo de 2011 (Del Folio 189 al 194 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 194 al 199 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), y más concretamente en el Acápite PROPOSICIONES Y VARIOS, se expone lo siguiente:

La Administradora informo que con el dinero que se logre recaudar de los 74 propietarios, para el alcantarillado cuya cuota es de \$300.000, se reuniría la suma de \$22.200.000, de ese valor el año pasado se invirtieron \$19.375.616, fondos tomados de las reservas y del fondo de inversión, por ese motivo no se pudo terminar el cierre y hacer otras obras de inversión para el conjunto.

(...)

**Proposición No. 4.** La señora Viviana Escobar, propone autoricen el cambio de la red de alcantarillado que se encuentra entre las manzanas A y B, para poder pavimentar la vía. Ya han tenido conversaciones entre los propietarios que viven en estas manzanas para llevar a cabo el pavimento, cada uno daría la cuota extra que se requiera de acuerdo al presupuesto. Solicitan a la Asamblea se apruebe el valor de la cuota extraordinaria para cada propietario de acuerdo al presupuesto, para todos los propietarios de casas ocupadas, desocupadas y lotes. Aprobada por unanimidad.

(...)

**Proposición No. 6.** El señor Fernando Díaz, propone se limpien los lotes de las casas desocupadas y se cargue la cuenta del propietario de la misma, por cuanto se están llenando de basura y animales rastreros. Aprobado.

- En el Acta de Asamblea del 23 de Marzo de 2013 (Del Folio 199 al 204 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 204 al 209 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), y más concretamente en el Acápite FIRMA ASISTENCIA Y VERIFICACION DEL QUÓRUM, se expone lo siguiente:

**1. FIRMA ASISTENCIA Y VERIFICACION DEL QUÓRUM.** Se llamó a lista y se firmo la asistencia de los propietarios.

# EDGAR QUINTILIANO ERAZO MUÑOZ

(...)

## **NO ASISTIERON CASAS / LOTES VACIOS (16)**

A6, A9, A10, C7, C9, C10, C12, C14, D1, H1, H2, H9, H11, H12, H15, H16.

- En el **Acta de Asamblea del 29 de Marzo y del 5 de Abril de 2014** (Del Folio 205 al 210 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 210 al 2015 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), y más concretamente en el **Acápito Punto 5.- El señor ADMINISTRADOR procede a dar su INFORME**, se expone lo siguiente:

*Entre el 90 y el 95% de los habitantes pagan la administración, pero lo hacen a lo largo del mes, lo que dificulta el cumplimiento de las obligaciones financieras, por lo que se pide el establecimiento de una fecha de pago máximo para el recaudo. Menciona que de acuerdo al presupuesto del año pasado, los egresos e ingresos estuvieron a la par.*

- En el **Acta de Asamblea del 18 de Abril de 2015** (Del Folio 211 al 222 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 216 al 227 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), y más concretamente en el **Acápito 12. Información de proceso instaurado y toma de decisiones respecto de lotes y casas en abandono por parte de los copropietarios de la urbanización**, se expone lo siguiente:

*La administradora hace un recuento de lo que se ha trabajado con los lotes abandonados.*

*Inicialmente se evidencio que la finalidad que se le ha dado por parte de los habitantes a estos predios ha sido como parqueaderos y bodegas, de allí se estudia y analiza este uso para iniciar procesos de declaración de pertenencia para que estos lotes queden a nombre de la urbanización.*

(...)

*Se hace nuevamente la aclaración que los procesos se instauraron haciendo mención que los copropietarios que en la urbanización habitan son quienes ha realizado el mantenimiento de los mismos, en relaciona esto la señora CONSUELO DIAZ manifiesta que no solamente ha sido desde el año 2004 que se obtuvo la personería jurídica si no desde años atrás, a la fecha se podría hablar que pueden ser alrededor de 18 años.*

- Las Entregas de las **Circulares** expedidas por la **ADMINISTRACION** de la **URBANIZACION ALCALA**. (Del Folio 223 al 245 del Cuaderno No. 40 - Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 228 al 250 del Cuaderno No. 43 - Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), en donde se evidencia de manera clara y diáfana que no existe relación de los **Lotes H11 y H12**, es decir, que nunca se envió circulares o algún documento a los Titulares del Derecho de Dominio o a otras personas sobre las referidas Unidades Privadas, durante el periodo comprendido desde el año 2004 al año 2012.
- Documento de fecha **31 de Enero de 2013** expedido por la **ADMINISTRACION** de la **URBANIZACION ALCALA**, en donde se relaciona la entrega de las **Cuentas de Cobro** a los Copropietarios de la **URBANIZACION ALCALA** que se encuentran en Mora en el Pago de la **Expensas Comunes** (Del Folio 246 al 249 del Cuaderno No. 40 - Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 251 al 254 del Cuaderno No. 43 - Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), en donde se evidencia de manera clara y diáfana que no existe relación de los **Lotes H11 y H12**, es decir, que nunca la **URBANIZACION ALCALA** ha enviado **Cuentas de Cobro** a los Titulares del Derecho de Dominio o a otras personas sobre las referidas Unidades Privadas, durante el periodo de Posesión de la Parte Demandante, contradiciendo

**EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

esta Prueba Documental directamente la conclusión que llegó el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)** en las Sentencias dictaminadas en los **Procesos con Radicaciones Nos. 2015-00076-00 y 2015-00077-00** (*Dichos aspectos reflejan que la urbanización Alcalá hasta el año 2013, aun reconocía a los propietarios de los lotes que se encontraban abandonados, pues si los limpiaba, cargaba los gastos a la cuenta de cada propietario con el fin de que fueran pagadas dichas mejoras*); ya que si esta postura conclusiva fuera así, en dicho Documento estuvieran relacionados o cargados los valores que debieran los Bienes Inmuebles objeto del presente proceso.

En este sentido práctico, vemos antes por el contrario que en ninguno de los referidos apartes la **URBANIZACION ALCALA** ha Reconocido de manera Expresa ni mucho menos Tácitamente Dominio Ajeno sobre los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11 y Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** de la ciudad de Popayán (Cauca), ya que son las mismas Actas de Asamblea como el Material Documental relacionado en antecedencia, que sacan avante la Postura asumida por la **URBANIZACION ALCALA** dentro de los Paginarios con **Radicaciones No. 2015-00076-00 y 2015-00077-00**, lógicamente si se realiza un verdadero análisis en conjunto con todo el Material Documental que aparece relacionado en los Cuadernos de la **Intervención Ad Excludendum**, tal como lo ordena la Honorable **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** en la Providencia **SC9193-2017**.

Además a ello, es de referenciar que contrario a la cuestionadas e irregulares Conclusiones que fueron tomadas por el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)** en las **Sentencias del 5 de Julio de 2019 y el 12 de Julio de 2019**, sobre el material objeto de único análisis (Actas de Asamblea de Copropietarios de la **URBANIZACION ALCALA**), debemos exponer que si analizamos de manera detenida y detallada las referidas Actas de Asamblea, la conclusión más propicia, es que desde el año 2004 hasta el año 2015 han existido en la Copropiedad:

1. Unas Unidades Privadas (Casas y Lotes) que han estado en etapa de Abandono o Desocupadas por el Titular de los Derechos Reales, es decir, que no han estado en Uso por los mismos, tal como lo enuncia de manera clara el **Acta de Asamblea del 23 de Marzo de 2011**, al exponer que existen **74 Propietarios** en la **URBANIZACION ALCALA** (**Acta de Asamblea del 23 de Marzo de 2011**), es decir, que se habla directamente de **74 Unidades Privadas** y con las cuales se elabora el Presupuesto de la Copropiedad, lo cual también es sustentado por la expuesto en el **Acta de Asamblea del 2014**, al exponer que entre el 90 y el 95% de los Copropietarios cancelan la Administración, y que con dichos dineros se cubren casi el 100% de los gastos de Administración, y sumado a ello, también sustenta dicha Hipótesis, lo enunciado en el **Acta de Asamblea del 9 de Abril de 2005**, al exponer que existen 29 Lotes y Casas que se encuentran desocupadas y que con la **mayoría de los Copropietarios se realizó unos acuerdos de pago** y que a su vez, la mayoría han sido pagados oportunamente. Y que además, es que a los mismos se les conceda unos descuentos si se ponen al día en el Pago de las Expensas Comunes (Actas de Asamblea del año 2004, 2005, 2007).
2. Unas Unidades Privadas (Casas y Lotes) que han estado en Posesión de la **URBANIZACION ALCALA** ante el Abandono de que fueron objeto por parte del Titular de los Derechos Reales, tal como se concluye de lo enunciado en el **Acta de Asamblea del 23 de Marzo de 2011**, al exponer que existen **74 Propietarios** en la **URBANIZACION ALCALA**, y sumado a ello, también sustenta dicha Hipótesis, lo enunciado en el **Acta de Asamblea del 18 de Abril de 2015**, al exponer que existen Unos Lotes y Casas que se encuentran en Posesión por parte de la Copropiedad desde hace más de 10 años.

**EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

Pero debemos concretar, que en ningún momento en las referidas Actas de Asamblea de Copropietarios de la **URBANIZACION ALCALA** se relaciona de manera directa o diáfana que se está realizando de parte de la referida Copropiedad el Reconocimiento de Dominio Ajeno sobre los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11** y **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** de la ciudad de Popayán (Cauca), más cuando de las mismas Actas se sustrae de manera concreta que existen **74 Propietarios** en la **URBANIZACION ALCALA (Acta de Asamblea del 23 de Marzo de 2011)**, es decir, que se habla directamente de **74 Unidades Privadas** y que con ellas se elabora el Presupuesto de Gastos de la precitada Copropiedad; y en este sentido como lo ordena la Honorable **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** en la Providencia **SC9193-2017**, al realizar el análisis de manera conjunta de este punto en concreto con el **Reglamento de Copropiedad de la URBANIZACION ALCALA** (Escritura 2007 de fecha 8 de Julio de 1997 expedida en la Notaria Primera de Popayán – Cauca) (Del Folio 90 al 131 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 95 al 136 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), el cual relaciona la existencia de **Noventa (90) Unidades Privadas** que conforman la **URBANIZACION ALCALA**, y sumado a ello, se debe de tener en cuenta la Prueba Testimonial en este mismo sentido, de lo cual arroja sin duda alguna una Hipótesis de que existen por lo menos **Once (11) Unidades Privadas** que están en Posesión por la referida Copropiedad, y en ese mismo sentido se debe de concluir sin duda alguna, que dentro de las cuales también está o hace parte los Bienes Inmuebles objeto del presente proceso.

En este mismo orden, no debemos dejar de un lado lo ocurrido en el **Acta de Asamblea del 23 de Marzo de 2013**, la cual se debe analizar de manera conjunta con el **Documento de fecha 31 de Enero de 2013**, en donde se relaciona la entrega de las **Cuentas de Cobro** a los Copropietarios de la **URBANIZACION ALCALA** que se encuentran en **Mora en el Pago de la Expensas Comunes** (Del Folio 246 al 249 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 251 al 254 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), en donde se evidencia que no existe relación de los **Lotes H11 y H12**, por cuanto son o hacen parte de una sola Prueba, porque las Dos (2) Pruebas Documentales se expidieron en el mismo año (**2013**); es decir, que si la Parte Demandante hubiera reconocido Dominio Ajeno en este año (**2013**), en las **Cuentas de Cobro** estuvieran relacionado algunos valores que debieran los Bienes Inmuebles objeto del presente proceso.

Además, se debe exponer que la conclusión irregular que saca el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)** sobre el Tema expuesto en el **Acta de Asamblea del 2009**, al concretar que existe una prohibición para el año 2009, de parquear vehículos en zonas distintas a los parqueaderos de cada vivienda, lo cual deja entredicho las manifestaciones de los testigos, quienes manifestaron que desde el año 2004, los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11** y **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** de la ciudad de Popayán (Cauca), eran utilizados como Parqueaderos, puesto que esa actividad estaba prohibida para el año 2009; siendo que hasta se especificó en dicha acta, que quien tuviera más de un vehículo debería contratar con otro vecino para que le arrendara su parqueadero, pero nada se manifestó respecto de los Bienes Inmuebles objeto del presente Proceso, y de lo dicho por los testigos en cuanto a que era utilizado desde antes del año 2009 para el servicio de parqueo de vehículos; apreciación que es totalmente herrada, ya que en ningún momento se está prohibiendo la Actividad de Parqueadero y mucho menos que no se realice dicha actividad sobre los Bienes Inmuebles objeto del presente proceso, sino que en dicha Asamblea se hizo recordatorio a los Copropietarios sobre lo Reglado en el **Inciso A del Artículo 11 del Reglamento de Copropiedad de la URBANIZACION ALCALA** (Escritura 2007 de fecha 8 de Julio de 1997 expedida en la Notaria Primera de Popayán – Cauca), y por tal circunstancia, si el Copropietario no tiene espacio en su Unidad Privada para cuadrar más de un vehículo en su zona de parqueo, podría alquilar un garaje de un vecino para solucionar su problema de parqueo y con ello no obstruya los demás residentes y/o propietarios; más cuando se estaba en proceso de reglamentar los Parqueaderos Comunes

## **EDGAR QUINTILIANO ERAZO MUÑOZ**

(LOTES ubicados en la Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11 y Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12), tal como lo ordeno la Asamblea de Copropietarios del 2 de Abril de 2008.

D.- Y para continuar con este mismo tema, el cual es de **RECONOCIMIENTO DE DOMINIO AJENO** y de acuerdo a lo expuesto en el concepto enunciado anteriormente, debemos exponer, que dicho concepto tiene nacer principalmente en los casos de Mera Tenencia, por cuanto son los ejemplos más sólidos para la configuración de Reconocer Dominio Ajeno, y por ende, nos debemos remitirnos a lo reglado en el **Artículo 775 del Código Civil**, y para concluir de manera diáfana que en el presente caso no estamos frente a las situaciones jurídicas que contempla dicha Norma:

**ARTICULO 775. MERA TENENCIA.** *Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.*

*Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.*

Esto es, que estamos en un caso que no existen circunstancias que se originan en cualquier negocio jurídico en virtud del cual se recibe un Bien Inmueble, quedando obligado a restituirlo o devolverlo a su propietario; como por ejemplo lo que ocurre con el Contrato de Arrendamiento, en el cual el Arrendatario deberá restituir o entregar el inmueble al Arrendador luego de vencido el plazo de dicho contrato. También, en los casos en los que se ejercen derechos reales constituidos sobre bienes como la Prenda con Tenencia, el Usufructo y el Uso y Habitación que tienen como referente al Titular del Derecho de Dominio. Tenencia que es absoluta y perpetua, es decir, se expone ante el dueño del bien y ante terceros y, no se transforma en posesión salvo de qué manera pública, abierta y franca, se niegue ser tenedor y simultáneamente se ejecuten actos posesorios a nombre propio. Por este motivo la tenencia por sí sola no permite el paso a la adquisición del bien por Prescripción.

En este orden de ideas, también nos debemos de referirnos a lo preceptuado en el Artículo 32 de la Ley 675 de 2001, el cual establece que el **OBJETO** de la **PERSONA JURÍDICA (URBANIZACION ALCALA)**, es administrar correcta y eficazmente los **bienes y servicios comunes**, además manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Y bajo estos parámetros, encontramos que entre la **URBANIZACIÓN ALCALA** y los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11** y **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** de la ciudad de Popayán (Cauca), no existe un Negocio Jurídico previo al ejercicio del inicio de la Posesión ni mucho menos durante la misma, tal como lo establece el Artículo 775 del Código Civil.

Adicionalmente a lo anteriormente expuesto, debemos centrarnos también en lo que exige el Artículo 2531 del Código Civil para el caso en concreto, lo cual es lo siguiente:

**ARTICULO 2531. PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES:** *El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*

*1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*

*2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.*

*3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*

## **EDGAR QUINTILIANO ERAZO MUÑOZ**

1a.) **Modificado por el art. 5, Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente: Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.**

2a.) *Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.*

Es decir, que para el caso de que cuando exista Mutación entre la Tenencia y Posesión, aspecto que no tiene aplicabilidad en el presente caso, ya que la norma exige de manera imperativa, que dicho reconocimiento de dominio ajeno debe ser **EXPRESO** o **TACITO**, lo cual no ocurre en el caso en particular, por cuanto la Posesión alegada en las **Radicaciones Nos. 2015-00076-00 y 2015-00077-00** no se originó en una precitada Mutación; es por ello, que en el asunto de la referencia debe darse el Reconocimiento de Dominio Ajeno de manera Expresa y no Tácitamente, aunque en el recorrido de la Posesión alegada por la **URBANIZACION ALCALA** debemos concluir sin duda alguna que ni de manera expresa ni mucho menos tácitamente la referida Copropiedad ha reconocido dominio ajeno a nadie sobre los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11 y Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** de la ciudad de Popayán (Cauca).

En este orden de ideas, debemos concluir sin dubitación alguna que en el presente caso no se ha dado la figura de Reconocimiento de Dominio Ajeno, por lo expuesto anteriormente, y además, se debe analizar todo el material probatorio tal como lo ordena la Honorable **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL** en la Providencia **SC9193-2017**. En este sentido práctico, debemos analizar de manera conjunta las Actas de Asamblea que fueron objeto de análisis anteriormente, con las **Constancias de Entrega de Correspondencia** remitidas por la Administradora de la **URBANIZACION ALCALA** desde el año 2004 hasta el año 2012, las cuales fueron relacionadas en antecedencia, en los cuales desde que la mencionada Copropiedad viene ejerciendo Posesión (desde el año 2004) sobre los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11 y Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** de la ciudad de Popayán (Cauca), nunca le ha enviado algún tipo de Documentación Interna al Titular del Derecho Real o a un Tercero que represente algún Derecho sobre dichos Inmuebles, antes por el contrario, en dichos Documentos nunca se ha Relacionado los referidos Bienes Inmuebles objeto de la presente Acción, por cuanto están en Posesión de la precitada Copropiedad, ya que sería ilógico enviarse algún tipo de Correspondencia Interna al mismo Representante Legal que la envía. Además a ello, se debe de tener en cuenta las siguientes Pruebas Documentales que no fueron Tachadas de Falsas en esos Procesos de las **Radicaciones Nos. 2015-00076-00 y 2015-00077-00**, y por ende al tenor del Artículo 244 del Código General del Proceso, son unos Documentos Auténticos y por ende se le deben de otorgar el debido Valor Probatorio, y son los siguientes:

- **Documento de fecha 31 de Enero de 2013** expedido por la **ADMINISTRACION** de la **URBANIZACION ALCALA** denominado como **Constancia de Recibido Cuentas de Cobro Urbanización Alcalá** que aparecen relacionados desde el Folio 246 al 249 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00 y del Folio 251 al 254 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00, en donde se evidencia de manera clara y diáfana que no existe relación de los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11 y Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12**, es decir, que nunca se ha enviado **Cuentas de Cobro** a los Titulares del Derecho de Dominio u a otras personas sobre las referidas Unidades Privadas, durante el periodo de Posesión de la Parte Demandante.
- **Acta No. 05 del 3 de Julio de 2004 del Consejo de Administración de la Urbanización Alcalá** (Del Folio 134 al 136 del Cuaderno No. 40 – Proceso con Radicación No. 2015-00076-00) (Del Folio 139 al 141 del Cuaderno No. 43 – Proceso con Radicación No. 2015-00077-00), en donde en uno de sus acápites, se expresa lo siguiente: *El Consejo determina hacer*

**EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

*mantenimiento mensual a los lotes y casas abandonadas, para que sirvan a solucionar la falta de parqueadero a los residentes y visitantes del conjunto.*

Para con ello entrar a determinar si durante la Posesión que lleva la **URBANIZACION ALCALA** sobre los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11** y **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** ha ejercido una alegación indefinida de subordinación sobre el mismo, antes por el contrario, es abundante el material probatorio que concluye que la Parte Demandante no ha Reconocido Dominio Ajeno sobre las referidas Unidades Privadas durante el Periodo que viene ejerciendo la Posesión, es decir, desde el año 2004.

E.- En consecuencia, debemos exponer que si el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)** hubiera realizado un análisis en conjunto de toda la Acervo Probatorio Documental que aparece relacionado en el Cuaderno de la **Intervención Ad Excludendum**, la solución del asunto jurídico debatido hubiera variado sustancialmente, por cuanto la **URBANIZACION ALCALA** probó de manera Testimonial como Documental en la **Radicaciones Nos. 2015-00076-00** y **2015-00077-00**, que viene ejerciendo Posesión desde el año 2004 sobre los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11** y **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12**.

**SEGUNDO:** Es por ello, que después de detallar las falencias en que incurrió el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA)** en sus Dos (2) Providencias Judiciales emitidas el 5 de Julio de 2019 y el 12 de Julio de 2019 dentro de los Procesos de Pertenencia con **Radicaciones Nos. 2015-00076-00** y **2015-00077-00**; debemos centrarnos y analizar lo probado en el presente Proceso, por lo cual debemos concluir sin dubitación alguna lo siguiente:

A.- Que dentro del proceso quedo plenamente probado que la **URBANIZACION ALCALA** viene ejerciendo desde el mes de **Agosto de 2004** la Posesión de los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11** y **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12**, lo cual ocurrió ante el **abandono total** de los Bienes Inmuebles objeto de esta Acción, y es por ello, que la Parte Demandante tomo **Posesión** de manera real y material sobre las referidas Unidades Privadas; y lo realizo de manera pública y pacífica a través de las Decisiones tomadas por parte del Consejo de Administración (**Acta No. 05 del 3 de Junio de 2004**) y mediante la Administración (**Circular No. 002 del 17 de Junio de 2004**), cumpliendo con ello, con los requisitos de Publicidad y de estar frente a una Posesión de manera Pacífica. Es por ello, entramos a relacionar los siguientes Documentos:

- **Acta No. 05 del 3 de Julio de 2004 del Consejo de Administración de la Urbanización Alcala.**

*El Consejo determina hacer mantenimiento mensual a los lotes y casas abandonadas, para que sirvan a solucionar la falta de parqueadero a los residentes y visitantes del conjunto.*

- **Circular No. 002 del 17 de Junio de 2004 expedida por la Administración de la Urbanización Alcala.**

2. *Además, la urbanización comenzara a realizar desde el mes de julio la adecuación y mantenimiento mensual de los lotes C9, C10, C12, C14, H1, H9, H11, H12 y H15 para que sirvan a solucionar la falta de parqueadero a los residentes y visitantes del conjunto.*

**EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

*Esta decisión se toma por motivo de que los propietarios de los referidos inmuebles hasta la fecha no se han presentado a la administración con el fin de ponerse al día en las cuotas de administración ni tampoco a realizar acuerdos de pago, tampoco han realizado mantenimiento y por eso los inmuebles se han vuelto unos nidos de ratas y gatos que están perjudicando gravemente a los residentes de la urbanización, prácticamente han dejado abandonados dichos inmuebles, y por ese motivo, la urbanización comienza a disponer cien por ciento de ellos, por lo cual la administración es quien tiene la potestad sobre los referidos inmuebles y es la que a partir del mes de agosto del presente da los permisos para parqueo de los vehículos y para guardar los elementos o materiales en las casas y lotes; es por ello, que la urbanización va a hacerse cargo de sus expensas comunes y sus impuestos.*

*Agradecemos la colaboración en el buen uso que se le dé a estos inmuebles.*

Pruebas estas que no fueron tachadas de Falsas en este proceso, y por ende al tenor del Artículo 244 del Código General del Proceso, son unos Documentos Auténticos y por ende se le deben de otorgar el debido valor probatorio.

En ese sentido, vemos que la **URBANIZACION ALCALA** se manifiesto a través del Consejo de Administración y del Administrador, tal como lo expresa el Artículo 36 de la Ley 675 de 2001.

**B.-** Se debe exponer de manera adicional, que con las sendas declaraciones de las señoras **SANDRA CLARENA OCAMPO LOPEZ, MARIA CONSUELO DIAZ VALENCIA** y **VIVIANA ESCOBAR RIVERA**, en donde detallaron de manera clara y precisa, que a los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11** y **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** a partir del mes de **Agosto de 2004** se le dieron el Tratamiento de **Zona Común** (Artículo 19 de la Ley 675 de 2001), es decir, que dándole y sosteniéndolos por la **URBANIZACION ALCALA** como Parqueadero para los Visitantes y Residentes, y algunos eventos como bodega de materiales para la construcción de algunas unidades privadas, facilitando con ello la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la Copropiedad; y por tal circunstancia, la Urbanización comenzó a realizar labores de mantenimiento cada **15 días** o **Un mes** sobre el **LOTE No. 11 - MANZANA H** y el **LOTE No. 12 - MANZANA H**, para que puedan operar como Parqueadero, el cual fue el uso principal que le fue asignado dentro de la Posesión, pero con el antecedente de que este mantenimiento solo se hace a los Lotes objeto de este proceso y a los lotes que la Urbanización tiene en Posesión, ya que no le hace mantenimiento a otros que no tiene en Posesión y que esta función le corresponde como es de Ley a sus Propietarios, para no entrar en equivocaciones, puesto que la Obligación de la **URBANIZACIÓN ALCALA** es hacer mantenimiento a la Zonas Comunes y no a las unidades privadas, tal como lo establece la Ley 675 de 2001; ya que en este caso particular se hace mantenimiento a los referidos Bienes Inmuebles objeto del presente proceso por estar en Posesión de la Copropiedad, y además a esta aprensión material del cual dispone sobre las referidas Unidades Privadas, la Urbanización ha asumido el pago de las **Expensas Comunes** como lo hace un Titular del Derecho Real, por cuanto la Expensas Comunes y sobre todo las Cuotas de Administración se causan cada mes y sobre todo el tiempo de la Posesión han sido asumidas por la Parte Demandante basado en el ejercicio legítimo de la Posesión, es decir, comportándose como un verdadero dueño frente a los Bienes Inmuebles objeto del presente Proceso, y además a ello, realizando actos de señor y dueño, como el pago del Impuesto Predial hasta el año 2015 y de la Hipoteca para no ser rematados por los Ejecutantes Hipotecarios.

Por todo lo anterior, se concluye sin dubitación alguna que la **URBANIZACION ALCALA** frente a los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11** y **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12** ha ejercido desde el año 2004 una Posesión de manera tranquila, pacífica, pública, no

## **EDGAR QUINTILLANO ERAZO MUÑOZ**

equivoca y sin violencia ni clandestinidad alguna, colocando sus dineros para la realizando obras de mejora y reconstrucción para el funcionamiento de parqueadero.

C.- Circunstancias estas que otorgan el Derecho al Poseedor de Adquirir un Bien Inmueble por el modo de la Prescripción, toda vez que la **URBANIZACIÓN ALCALÁ** las ha efectuado a la perfección e integridad hasta el momento sobre los Bienes Inmuebles objeto de la presente Acción, es decir, que la Parte Demandante viene realizando actos de **Señor y Dueño** sobre el referenciado Bien Inmueble, realizando toda clase de reparaciones locativas para el pleno funcionamiento de su referenciado objeto principal, tales como, adecuación, conservación, mantenimiento preventivo, sostenimiento y limpieza a la vista de todas las personas, en el cual se ha ejecutado actos de señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación del suelo, es decir, mejorando y manteniendo el precitado bien inmueble, sin reconocer dominio ajeno de terceros sobre el bien inmueble a prescribir.

Es de mencionar, que la **URBANIZACION ALCALA** nunca ha aceptado como Dueño o Poseedor a ninguna Persona sobre el Bien Inmueble objeto de esta Acción, por lo cual ha ejercitado su Posesión sin Reconocer Dominio Ajeno, ya que nunca le ha enviado ni Circulares ni mucho menos Cuentas de Cobro a **INVERSIONES CAMPAMENTO LTDA** ni a otra persona en particular; como sería la obligación del Administrador o de la persona que supla esta función, al tener un Bien Inmueble un Poseedor o Propietario que funja como tal dentro de la Copropiedad; tal como queda comprobado en los Documentos que fueron anexados al presente proceso. Es por ello, que se debe aclarar de manera adicional, que lo ocurrido en la **Asamblea de Copropietarios del año 2013** y que aparece relacionado en la misma (**NO ASISTIERON CASAS / LOTES VACIOS (16) - A6, A9, A10, C7, C9, C10, C12, C14, D1, H1, H2, H9, H11, H12, H15, H16**), es lo que expusieron las Testigos **MARIA CONSUELO DIAZ VALENCIA** y **VIVIANA ESCOBAR RIVERA**, en donde detallaron de manera clara y precisa, que previamente a la práctica de dicha Asamblea por solicitud de un miembro (**PALMIRO**) de la Asociación de Damnificados, los Copropietarios accedieron a escuchar algún planteamiento para Vender o Negociar la Posesión de los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11** y **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12**, y de manera adicional, para realizar algún descuento de las Expensas Comunes de las Unidades Privadas que no estaban en Posesión por la **URBANIZACIÓN ALCALÁ**, y como al no presentarse nadie se dejó constancia de lo sucedido, lo cual es muy creíble, por cuanto si analizamos detalladamente el contenido de dicha Acta, vemos que en las demás Unidades Privadas que conforma la referida Copropiedad están referenciado sus Propietarios, ya que si estuviera reconociendo Dominio Ajeno, se hubiera relacionado en los Bienes Inmuebles objeto del presente proceso los nombres de las personas que tienen algún derecho sobre los mismos.

Antes por el contrario la **URBANIZACIÓN ALCALA** siempre ha Hecho Actos de Señor y Dueño sobre los **LOTES** ubicados en la **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 11** y **Calle 7N No. 11-05 - Manzana H - Lote 12**, durante más de Diez (10) años, ante lo cual lo ha mantenido, realizando toda clase de reparaciones locativas para el pleno funcionamiento de su referenciado objeto principal, tales como, construcción, la conservación, mantenimiento preventivo, sostenimiento y limpieza a la vista de todas las personas, en el cual se ha ejecutado actos de señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación del suelo, sin reconocer dominio ajeno de terceros sobre el bien inmueble, ya que la posesión que ha ejercido mi Poderdante ha sido tranquila, pacífica, pública, no equivoca y sin violencia ni clandestinidad alguna, colocando sus dineros para la realizando obras de mejora y reconstrucción en dichas propiedades.

**TERCERO:** Y es por todas estas circunstancias, fue que la **URBANIZACIÓN ALCALA** ha presentado de manera reiterativa Acciones de **DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** sobre los precitados Bienes

# **EDGAR QUINTILIANO ERAZO MUÑOZ**

Inmuebles, por cuanto ha vendido ejerciendo Posesión sobre los mismos por más de Diez (10) años continuos e ininterrumpidos, tal como lo prevé el **Artículo 6 de la Ley 791 de 2002**.

**CUARTO:** En este orden de ideas distinguida señora Juez, dejo expuesto los argumentos o planteamientos de orden Probatorio, Jurisprudencial y Jurídico que son suficientes para sustentar la inconformidad en el presente Recurso de Apelación interpuesto sobre la **Sentencia** el día 3 de Marzo de 2022 ante el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN (CAUCA)**; y que usted en un acto más del delicado oficio de Administrar Justicia, subsane la inconformidad planteada y por ende, Revoque en su totalidad la Providencia Judicial recurrida; y por tal motivo entro de manera muy respetuosa a realizar la respectiva:

## **PETICIÓN**

Solicito señora Juez revocar la **Decisión** tomada por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN (CAUCA)** en la **SENTENCIA** de fecha 3 de Marzo de 2022, mediante la cual Declara parcialmente probada, de oficio, la **EXCEPCION DE COSA JUZGADA** y como consecuencia de ello, se **Deniega las Pretensiones de la Demanda Declarativa de Pertenencia** instaurada por la **URBANIZACION ALCALA**; a fin de que se Acceda a las Pretensiones de la Demanda presentada por la **URBANIZACION ALCALA**.

Por lo anteriormente expuesto, adicionalmente insto de manera muy comedida a su digno Despacho Judicial se le provea el trámite correspondiente a este Recurso.

Con todo respeto y consideración se suscribe de usted distinguida señora Juez,



**EDGAR QUINTILIANO ERAZO MUÑOZ**  
**C.C. No. 94.457.946 de Cali (Valle)**  
**T.P. No. 121.480 del C. S. de la Judicatura**