

RV: Proceso: Declaración de pertenencia Radicado: 2015-00204-01 Demandante: Urbanización Alcalá Demandado: Inversiones Campamento Intervención ad excludendum: Ana Teresa Bonilla

Juzgado 04 Civil Circuito - Cauca - Popayan <j04ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 25/04/2022 16:32

Para: Gustavo Adolfo Montua Muñoz <gmontuam@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (117 KB)

Sustentación apelación.pdf;

De: Amadeo Rodriguez <amarodriguez1967@hotmail.com>

Enviado: lunes, 25 de abril de 2022 4:31 p. m.

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Cauca - Popayan <j04ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Proceso: Declaración de pertenencia Radicado: 2015-00204-01 Demandante: Urbanización Alcalá Demandado: Inversiones Campamento Intervención ad excludendum: Ana Teresa Bonilla

Doctora

AURA MARIA ROSERO NARVAEZ

Juez Cuarta Civil del Circuito de Popayán

Ciudad

Proceso: Declaración de pertenencia

Radicado: 2015-00204-01

Demandante: Urbanización Alcalá

Demandado: Inversiones Campamento

Intervención ad excludendum: Ana Teresa Bonilla

Cordial saludo.

Allego para su estudio, memorial de sustentación de recurso de apelación

Amadeo Rodríguez Muñoz

Abogado y Conciliador

Diplomado en Procedimientos Administrativos

Universidad del Cauca

Cll 3 # 5-56 oficina 203

Teléfonos: 8242443 y 3187344952

Popayán - Cauca - Colombia

Popayán 25 de abril de 2022

Doctora

AURA MARIA ROSERO NARVAEZ

Juez Cuarta Civil del Circuito de Popayán
Ciudad

Proceso: Declaración de pertenencia

Radicado: 2015-00204-01

Demandante: Urbanización Alcalá

Demandado: Inversiones Campamento

Intervención ad excludendum: Ana Teresa Bonilla

Como apoderado de la interventora *ad excludendum*, dentro del asunto de la referencia en cumplimiento de lo ordenado por su despacho, me permito formular alegatos de conclusión en el siguiente sentido:

Respetuosamente, ruego al superior, se sirva revocar en su totalidad la sentencia apelada, para en su vez, acceder a las pretensiones de la demanda *ad excludendum* propuesta por nuestra parte ya que considero que la *a quo* no hizo una valoración conjunta de las pruebas, pues no se refirió a gran parte de ellas, a su conducencia, ni dio razones frente a porque a las mismas no se les dio valor probatorio bajo un criterio de sana crítica, a continuación se hace una valoración específica de las inconsistencias que respetuosamente considero no pueden ser de recibo por Su Señoría:

1. No se hizo una valoración probatoria en los términos que establece el artículo 176 del CGP, esto es de manera conjunta y en base a los criterios de la sana crítica; toda vez que el despacho da total credibilidad a los testigos presentados por Urbanización Alcalá, quienes en conjunto tienen interés directo en el proceso:

- El señor JAIRO CEBALLOS VELEZ fue tachado de imparcialidad por ser vigilante de la urbanización Alcalá.
- La señora VIVIANA ESCOBAR GUERRERO fue tachada de imparcialidad al tener interés directo como propietaria y perteneciente a la urbanización Alcalá, pretendiendo establecer el bien objeto del proceso como bien común, anexo a la propiedad que ejerce en la urbanización.
- La señora ANA PATRICIA CHACÓN también fue tachada de imparcialidad por tener interés directo en el resultado del proceso al ser propietaria de un bien en la Urbanización Alcalá y pertenecer a la persona jurídica.

Dentro del análisis conceptual de la sentencia, la evaluación de los testimonios aportados es ampliamente parcializada hacia la parte actora, sin que exista ninguna fundamentación de porque se rechaza la tacha o porque dichos testimonios prevalecen en credibilidad frente a lo manifestado por los testigos aportados por nuestra parte, quienes fueron congruentes en acreditar la posesión que ejerce mi poderdante y los hechos de violencia y fuerza con los que pretende la Urbanización Alcalá hacerse con la propiedad del bien en disputa, a diferencia de los testigos citados (de Urbanización Alcalá), quienes fueron contradictorios en sus manifestaciones.

Considerando que de la tacha de imparcialidad y las contradicciones de los testigos se puede establecer de manera meridiana que de su valoración conjunta solo es posible deducir que en el inmueble objeto de prescripción se estableció una supuesta posesión de la administración de la urbanización ALCALA solo 2 años antes del inicio de la demanda, y ello bajo el ejercicio de la fuerza al impedirse el acceso al conjunto residencial de la señora Ana Teresa o cualquier otra persona que fuera en su nombre y que en el año 2015 se impidió por la fuerza al hijo de mi representada, señor Angel Prado Bonilla realizar un cerramiento y poner unos letreros en el predio, ello solo vislumbra que la posesión que alega se hizo por la fuerza.

2. Las personas jurídicas, son entes independientes de quienes las representan, por ello los actos que las comprometen o benefician, deben tener un mínimo protocolo para que puedan ser oponibles a terceros, es decir la manifestación de voluntad debe provenir de la persona jurídica y darse por los órganos autorizados y conforme a sus estatutos, o en este caso al reglamento de propiedad horizontal que la gobierna. Ello no es una exigencia de la ley de copropiedades como lo pretende hacer ver la juez de instancia al aceptar la tesis de que lo que no está prohibido puede realizarse libremente, sino una exigente condición de la prueba de que los actos posesorios deben estar sustentados en la realización previa de actos formales, en este caso, una reunión ordinaria o extraordinaria de copropietarios o el ejercicio de una facultad expresa de un órgano de la urbanización, en la que previo establecimiento en un orden del día, se halla autorizado el inicio de un proceso de toma de posesión de unos bienes inmuebles, requisito *sine qua non* para que nazca a la vida jurídica el acto legal de la posesión en cabeza de la demandante, puesto que sin manifestación de voluntad de la persona jurídica no puede hablarse de posesión, pues los actos de sus afiliados o miembros hechos a nombre propio o sin la correspondiente autorización de la persona jurídica y sin un protocolo previo solo son actos que se realizan en favor o en contra exclusivamente respecto a la persona natural (afiliado o copropietario) y no a nombre de la copropiedad.

Dentro del proceso no aparece un acta o una manifestación de voluntad expresa del órgano competente de la entidad que permitiera establecer el animus en cabeza del conjunto residencial ALCALA, toda vez que los actos de los propietarios de los demás predios no generan en sí mismo un acto de manifestación de voluntad de poseer que pueda ser generador de derechos en favor de la persona jurídica si no está respaldado de una decisión del organismo colegiado, sino que son actos de personas naturales que ejecutan bajo su propia decisión y voluntad; sin embargo, la Juez toma unos actos, que, sin estar probados, simplemente alegados por la administradora del conjunto en su calidad de testigo, como actos posesorios plenos en cabeza de la copropiedad demandante, lo que evidentemente constituye un desafuero y un clarísimo error de hecho, pues atenta contra todas las normas que en derecho positivo existen en materia de regulación de la legalidad de los actos externos de una persona jurídica.

3. La prueba documental aportada, ha sido evaluada sin ningún tipo de estudio de fondo sobre el aporte de los mismos a los hechos que interesan al proceso. De la lectura bastante desorganizada y sui generis de la sentencia atacada se establece un clarísimo desorden en la parte considerativa del fallo, lo que conlleva a una evidente confusión entre lo que se dice y lo que se decide, generando graves errores de hecho por falla técnica en el estudio del proceso. Para ponerle un ejemplo, de la valoración probatoria de los

documentos de la parte demandante Urbanización Alcalá, no se acredita ninguno de los requisitos para declarar la prescripción adquisitiva:

- El certificado que obra a folio 2 de la demanda establece que la Urbanización Alcalá está inscrito como persona jurídica mediante acta número 496 del 25 de junio de 2004, el referido documento determina que la entidad desde la fecha referida tiene personería jurídica para ejercer derechos y ejecutar obligaciones.
- Del formulario de registro único tributario que obra a folio 3 de la demanda no se desprende mayor información de relevancia para el proceso.
- En el certificado de tradición del inmueble objeto del litigio (folio 4) se desprenden únicamente que el bien fue adquirido en propiedad por inversiones campamento LTD, desde el 11 de agosto de 1992, legitimando esta entidad por pasiva para ser parte en este proceso.
- Del certificado de existencia y representación (folio 6 demanda) únicamente contiene datos de la entidad de importancia para conocer su naturaleza jurídica y el lugar de notificaciones.

De las pruebas practicadas dentro del proceso tampoco se concluye la posesión de la parte demandante Urbanización Alcalá:

- El libro de actas no está completo, toda vez que del folio escrito en las hojas 220 se salta al folio 266 (folio 10 documento digital), de folio 263 salta a 2019 (folio 15 del documento digital), de folio 209 salta a 139 (folio 26 doc digital), de folio 135 salta a folio 208 (folio 31 doc digital), de folio 201 salta a folio 310 (folio 36 doc digital), de folio 305 salta a folio 162 (folio 43 doc digital), de folio 160 salta a folio 237 (folio 46 doc digital) y así en adelante se presentan saltos de páginas que permiten inferir que el documento no fue entregado completo, ocultando información que puede ser de relevancia para el proceso. Bajo este entendido, el libro de actas pierde credibilidad frente a su contenido.
- A folio 12 que refiere a asamblea del 27 de marzo de 2004 respecto al lote número 12 de la manzana c que es objeto de este litigio se refiere como propietario a inversiones campamento.
- En convocatoria a asamblea del 18 de marzo de 2006, la urbanización Alcalá reconoce expresamente en convocatoria obrante a folio 27, como propietario del predio lote 12 a la hoy demandada Inversiones Campamento, prueba contundente expedida por el máximo órgano colegiado de la entidad, **donde se verifica que ya no es posible que la entidad certifique los 10 años que alega.**

4. Como puede evidenciarse de las pruebas aportadas, la copropiedad ALCALA no acredita los elementos necesarios para ser declarada como propietaria del bien, pues no ha ejercido posesión por 10 años, toda vez que la misma demandante en convocatoria del 18 de marzo de 2006 aceptó a inversiones campamento como propietario del predio lote 12 manzana C, documento que fue omitido inexplicablemente por la *a quo*, en el que el supuesto poseedor reconoce propiedad en cabeza del propietario, hecho que acredita de manera fehaciente que hasta esa fecha no existía ánimo de señor y dueño por la hoy demandante, desvirtuando con ello uno de los elementos esenciales de la posesión y desvirtuando con ello también la posesión física

del bien. Se reitera que los 10 años se deben contar hacia atrás desde la radicación de la demanda es decir desde el 27 de febrero de 2015; esto es, que la actora debió acreditar la posesión cuando menos desde el 28 de febrero de 2005, circunstancia que brilla por su ausencia y sobre la que sí existe prueba en contra a la postura de la causa petendi.

5. Como se alegó ante el juzgado de primera instancia por nuestra parte, tampoco existe plena prueba de explotación económica durante los diez años anteriores a la presentación a la demanda. El único elemento probatorio al respecto que son los dichos de los testigos uno laboral activo de la copropiedad y los otros beneficiarios directos de las resultas del proceso, repiten a manera de credo, en forma similar y repetitiva la supuesta existencia de la posesión. Pero dónde están las condiciones intrínsecas de la usucapión (más allá de unas meras manifestaciones) que dejen claramente establecido el inicio de la misma de manera legal (actas de asamblea que así lo autoricen), y dónde están los hechos directos sucedidos desde el año 2005 que revelen la existencia de la pretensión posesoria, tales como contratos de arrendamiento, contratos de obra, de vigilancia sobre el predio, pagos de servicios, pago de administración, etc, los cuales no existen, porque sencillamente quien ha ejercido dicha posesión de manera directa hasta que violentamente le fue impedido es la señora ANA TERESA BONILLA, por ello resulta imposible que otras personas naturales o jurídicas puedan acreditar dichos hechos con la seriedad y el criterio que este tipo de procesos lo exigen.

6. Por el contrario, esta parte de la litis si acreditó la posesión del predio para lograr la prescripción adquisitiva de dominio:

- A folio 8 de la demanda obra promesa de compraventa, a través de la cual mi poderdante acredita haber adquirido la posesión desde el 18 de septiembre de 1996.
- Del recibo obrante a folio 13, 15 de la demanda (expediente digital) se desprende que mi poderdante abonó el monto de 3.200.000 para adquirir el predio, luego el 13 de enero de 1995 el monto de 7000.000, el 2 de marzo de 1995 el monto de 3.000.000, se acredita que mi poderdante efectivamente tenía un interés directo y animus de tomar posesión de ese predio, al haber realizado una inversión efectiva.
- De oficio del 15 de abril de 2015 y la respuesta que obra a folio 17, 18 y 19 (expediente digital de intervención excluyente), acredita a mi poderdante como poseedora era quien solicita ante la administración la prescripción del impuesto predial, acto que demuestra sus actos de señora y dueña que permiten presumir el animus, como ya se explicó.
- Por su parte el testigo EVER ALFREDO, tercero ajeno al proceso o a las resultas procesales, precisó que para el año 1996 hasta el 2010 transportó en su vehículo materiales de construcción y mercancía de la señora Ana Teresa, que el entraba al recinto autorizado por la referida persona y sin ninguna oposición al conjunto y con llaves ingresaba al inmueble a dejar y recoger mercancía. Refiere que en el inmueble la señora Teresa Bonilla hizo poner una puerta de madera con un candado en el bien, que visitaba el inmueble aproximadamente cada mes.
- El testigo LIBARDO GUZMAN, tercero ajeno al proceso o a las resultas procesales, en igual sentido que el anterior expresó que transportaba material de construcción y cosas a petición de la señora Ana Teresa Bonilla al bien, desde el año 1999 hasta el año 2015 refiere que iba cada 15 días aproximadamente y en síntesis dio a entender que el ingresaba anunciándose como enviado de la señora Teresa Bonilla sin que se presentara ningún inconveniente.

- Respecto a la señora Angelica Zuluaga, tercero ajeno al proceso o a las resultas procesales, refirió en el mismo sentido que los demás testigos que fue al inmueble entre el año 2011 a 2015 con su exesposo e hijo de la señora Teresa, señor Ángel Darío Prado, materiales de construcción y a dejar y recoger mercancía a ese inmueble. Refirió que se hicieron mejoras al piso y que planeaban realizar construcción del segundo piso, refirió también que el inmueble tenía una puerta de madera y que siempre se le ponía un candado a la puerta, porque ahí se guardaba mercancía. Preciso que nunca se dio limitación al ingreso y que el señor Ángel era tratado como el hijo de la propietaria sin ningún tipo de limitación. Mencionó un incidente con el señor Ángel Darío, pues manifiesta que la llamó muy bravo porque de la administración habían dado la orden de impedirle el ingreso al predio, impidiéndole incluso ir a visitar a otras personas, y que en varias ocasiones quiso ingresar al mismo negándosele ese derecho.

Estos tres testigos no tienen problemas de credibilidad, no recibirán ningún beneficio ni son dependientes laborales o contractuales de mi representada, y fueron concordantes en sus manifestaciones en lo que refiere para qué se usaba el bien, refirieron la puerta de madera y la facilidad con que mi poderdante podía acceder al predio, restando total credibilidad a los 3 testigos citados por la parte demandante urbanización Alcalá que además de estar parcializados (tacha de parcialidad) fueron contradictorios en sus dichos.

7. Como puede evidenciarse de las pruebas aportadas, la entidad demandante no acredita los elementos necesarios para ser declarada como propietaria del bien, pues no ha demostrado ejercicio de la posesión desde el 28 de febrero de 20105 o anterior a esa fecha, con el agravante que en convocatoria del 18 de marzo de 2006 aceptó a inversiones campamento como propietario del predio lote 12 manzana C, desvirtuando con ello uno de los elementos esenciales de la posesión y desvirtuando con ello también la posesión física del bien.

Nótese que incluso se acreditó que la aludida “posesión” alegada por la parte demandante solo comenzó para el año 2015 y se hizo por la fuerza, negando el ingreso al conjunto a mi poderdante y sus familiares para que mantuvieran la posesión que en derecho ejercían, hecho en el que concurren cuatro testigos, tiempo que no puede ser tenido en cuenta como posesión por contrariar el artículo 771 del C.C. (norma que limita el ejercicio de la posesión con uso de la fuerza) circunstancia que se acredita también del libro de actas, donde desde el año 2015 ya se registra como propietario del bien a urbanización Alcalá. Fuera de ello, los testigos fueron enfáticos en expresar los actos de fuerza ejercidos para tomarse por la fuerza el predio.

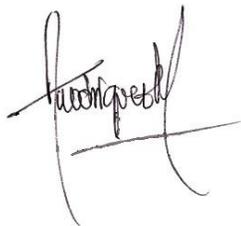
Por el contrario, procuramos en representación de la señora BONILLA acreditar la existencia de los elementos necesarios para soportar la posesión por más de 10 años, pues demostrado está que mi representada firmó un contrato de promesa de compraventa, y realizó unos pagos, todos documentos que fueron expedidos hace más de 10 años anteriores a la radicación de la intervención excluyente (10 de julio de 2015). Fuera de ello se acreditó un acto de señor y dueño fehaciente como es solicitar para ese mismo año la prescripción del impuesto predial y se acreditó el tiempo de uso del bien al mantenerlo como bodega por los siguientes periodos: testigo EVER ALFREDO año 1996 hasta el 2010; testigo LIBARDO GUZMAN año 1999 a 2015 y testigo Angelica Zuluaga del año 2011 a 2015.

Resulta palmario de lo anterior, deducir, que, lo que se pretende por la demandante urbanización Alcalá es asumir su posición dominante para

despojar a los copropietarios que no han podido aún legalizar sus papeles de propiedad en razón del reconocido incumplimiento de la constructora, para abusando del derecho a permitirles ingresar a sus predios hacerse con la propiedad de los mismos a cualquier costa e incluso con el ejercicio de la fuerza y lo que es peor con la anuencia de la judicatura de primera instancia, despacho que sin ningún miramiento, y bajo premisas inentendibles en la lectura de un fallo de manera desorganizada antitécnica y claramente parcializada, llega a deducciones que violan no solo la sana crítica del estudio probatorio, sino las normas positivas básicas que rigen los principios y exigencias de la prescripción adquisitiva de dominio en Colombia.

Bajo los anteriores argumentos, ruego respetuosamente al superior, se sirva revocar la sentencia impugnada, para en su vez, despachar negativas las pretensiones de la demandante y consecuentemente con ello, favorecer las pretensiones de mi representada con fundamento en los argumentos de prueba y de sustancia allegados en este escrito y/o los que Su Señoría estime pertinentes.

De la señora juez, con todo comedimiento,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Amadeo Rodríguez Muñoz', written over a horizontal line.

AMADEO RODRIGUEZ MUÑOZ

C.C. 76305798 de Popayán

T.P. No. 63746 del C.S.J.