



LEX-ADE CONSULTORES
VELÁSQUEZ ABOGADOS

Señores

JUZGADO 7 CIVIL CIRCUITO DE CALI (V) (2da instancia)
JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL (1er instancia)

Cali - Valle Del Cauca

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: FLOR DE MARIA SANTA GIRALDO
DEMANDADO: JORGE LUIS ORTIZ MORA Y PERSONAS
RADICADO: 2017-00782

SAMARA CERON PRIETO, identificada como aparece al pie de la firma, actuando en nombre y representación de la señora **FLOR DE MARIA SANTA GIRALDO**, por medio del presente escrito me dirijo a usted con fin de sustentar, recurso de apelación en contra de la Sentencia No. 025 proferida por el despacho de conocimiento en audiencia llevada a cabo el de fecha 19 de Julio de 2019 y la que se dispuso negar las pretensiones de la demanda y que refieren a la solicitud de declarar el derecho de prescripción extraordinaria de dominio sobre el bien inmueble ubicado en el barrio Belisario de la ciudad de Cali Calle 4 oeste 53 A-49 antes Calle 33 sur No. 9S-38 identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-443340, a favor de mi poderdante **FLOR DE MARIA SANTA GIRALDO**, basada en las siguientes consideraciones, las cuales dicho sea de paso, adicionan los argumentos a la impugnación dentro del plazo señalado en este numeral en los siguientes:

HECHOS:

PRIMERO: El 13 de Enero de 2017 el señor Jorge Luis Ortiz Mora invito a mi poderdante la señora Flor de María Santa Giraldo a la jurisdicción de paz, para dirimir un conflicto relación con la entrega de un bien inmueble para vivienda urbana para que se declarara la existencia y terminación de **un contrato de arrendamiento, la entrega del mismo amigablemente**; posteriormente llegado el día de la citación solicitada el señor Jorge Luis Ortiz Mora no asistió, sino que se presentó la señora **LILIANA ANACONA HERNANDEZ** en representación de su esposo **JORGE LUIS ORTIZ MORA** quien actuó por interés propio y mi poderdante **FLOR DE MARIA SANTA GIRALDO** en compañía de la abogada **BETSABE POSADA VASQUEZ**.

SEGUNDO: Una vez aperturada la diligencia que convocó la juez de paz de la **comuna 5** y escuchadas las partes fue declarada fracasada la audiencia por no ajustarse a una diligencia en equidad como quiera que mi poderdante nunca firmo ni realizó contrato verbal de arrendamiento con el señor **JORGE LUIS ORTIZ** ni mucho menos con la señora **LILIANA ANACONA HERNANDEZ** y la juez de paz que citaba a la diligencia no le corresponde la comuna 20 donde se encuentra ubicado el bien inmueble y tampoco el domicilio de mi poderdante aunado que los jueces de paz no tienen facultad ni competencia para crear y terminar contratos de arrendamiento



LEX-ADE CONSULTORES VELÁSQUEZ ABOGADOS

como quiera que de acuerdo al código civil es un acuerdo de voluntades y requiere solemnidad de ley.

TERCERO: En atención a esta situación la abogada Betsabé Posada Vásquez inicio demanda de pertenencia ante los juzgados civiles municipales en contra del señor JORGE LUIS ORTIZ MORA por tratarse de un proceso de menor cuantía en atención al avalúo catastral, quedando presentada el 03 de Febrero de 2017.

CUARTO: No obstante lo anterior, se evidencia que la señora Flor Maria Santa Giraldo, inicio proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio por ser mi poderdante merecedora del derecho que rige la normatividad de prescripción especial para vivienda de interés social, artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

SEXTO: A pesar de estar presentado el proceso ante la jurisdicción ordinaria, la juez de paz de la comuna 05 seguía insistiendo en dictar un fallo aparentemente en equidad aun así sin cumplir con lo reglamentado de la ley 497 de 1999, es decir sin competencia ya que por tratarse de un derecho no se puede definir en equidad, razón por la que mi poderdante la señora FLOR MARIA SANTA GIRALDO a través de su apoderada presentaron también acción de tutela en contra de la juez de paz de la comuna 05; fallo que dictaron a favor ordenando: 1) Amparar el derecho a la accionante SANTA GIRALDO, 2) Declaro la nulidad del acta de conciliación proferida por la juez de paz AMPARO OSPINA CARVAJAL (JUEZ DE PAZ DE LA COMUNA 05).

SEPTIMO: Situación que fue reconocida por la juez de paz de la comuna 5 en su fallo de justicia 1JPC5-027-17 del 04 de Septiembre del 2017, así como en el proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en contra del señor JORGE LUIS ORTIZ MORA bajo el radicado No. 2017-00071, del juzgado 14 civil municipal, hechos que dieron a conocer al despacho de la jurisdicción de paz el señor ORTIZ MORA vía celular y el abogado CALED CANO, razón suficiente y prueba documental que reposa en el expediente que cursa en el Juzgado 29 civil municipal de Cali (V)(documentos que fueron aportados en la contestación de la demanda por la parte demandada), para demostrar que la señora Santa Giraldo inició a tiempo su proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria y que posteriormente esto es en el mes de Octubre 03 de 2017 mi poderdante retira la demanda del Juzgado 14 civil municipal de Cali (V) bajo el radicado 2017-0071 por encontrarse una falla en la valla y nuevamente se presenta el 26 de Octubre de 2017.

OCTAVO: Es de aclarar su señoría, que la jurisdicción de paz aun siendo conecedora del proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio por cumplir los requisitos que exige la norma, persistía en un fallo de equidad que no le compete por no atemperarse a lo dispuesto en la ley 497 de 1999 y en gracia de discusión que existiera un contrato de arrendamiento la juez no estaba facultada para dictar una sentencia en ese orden, pero aquí no se está discutiendo el proceder de la juez de paz lo que se está discutiendo aquí es que cuando el señor JORGE LUIS ORTIZ



LEX-ADE CONSULTORES VELÁSQUEZ ABOGADOS

MORA reclamo en el año 2017 ya mi poderdante tenía adquirido el derecho consolidado.

NOVENO: El 23 de mayo de 1958, la señora HORTENCIA SANTOS DE SOLARTE (Q.E.P.D.), adquirió según consta en la Escritura Pública No. 2276 de la Notaría 1ª del Círculo de Cali, mediante compra venta efectuada a Juanita Guerrero de Penagos, el bien inmueble que se describe a continuación:

- Lote de terreno con su respectiva casa de habitación, ubicada en la Calle 5 Oeste 53 A- 49 antes Calle 33 sur No. 9 S 38; el cual se encuentra alinderado así: NORTE, con propiedad del señor EMILIO ERAZO, en extensión de 20 metros; SUR, con propiedad del mismo señor EMILIO ERAZO, en extensión de 20 metros; ORIENTE, con propiedad de la señora Carmen Peña L, en extensión de 6 metros y OCCIDENTE, con la calle 33 sur en extensión de 6 metros. Esto es con una cabida superficial de 120 metros cuadrados, al que corresponde la matrícula inmobiliaria No. 370-443340 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y No. de predio G043600280000., y cuyo avalúo catastral al 2017 está calculado en \$41'453.000 de pesos¹.

Este bien inmueble es de aquellos definidos como VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, toda vez que de acuerdo al artículo 117 del actual Plan Nacional de Desarrollo contenido en la Ley 1450 de 2011, que definió la Vivienda de Interés Social como "...la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv¹)", su avalúo no excede los 135 SMLMV.

Dentro de los argumentos que expone el juez de primera instancia refule que admita indica "que a pesar de tratarse una vivienda de interés social y ajustarse a derecho", la señora Santa Giraldo perdió ese derecho al "reconocer dominio de otra persona sobre el bien inmueble" cuando firmó el "acta de entrega a la señora Juez de Paz de la comuna 05", así como por el hecho de que "el abogado Daniel Artunduaga también la haya suscrito cuando ni siquiera tiene personería reconocida dentro del proceso de jurisdicción de paz por facultad expresa de la señora Flor de Maria Santa Giraldo por nunca ha otorgado poder ni tampoco tiene facultad para reconocer derechos el abogado en mención" sin tener en cuenta que al momento de la suscripción de dicho documento, como se ha venido manifestando, la demandante era objeto de constreñimiento, amenazas, presiones y actuaciones arbitrarias de la señora Juez de Paz quien no tiene competencia para actuar dentro de un proceso que se debe de fallar en derecho y del que ya tenía pleno conocimiento del proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que inicialmente le correspondió al juzgado 14 civil municipal de Cali y posteriormente juzgado 29 civil municipal aunado que al momento de reclamar el demandado ya estaba más que consolidado el derecho en mi

¹ 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, equivalen en el 2017 equivalen a \$99'591.795 pesos.



LEX-ADE CONSULTORES VELÁSQUEZ ABOGADOS

poderdante sumado a que fundamenta su reclamación como un supuesto arrendador y no como señor y dueño.

En suma se omite considerar por parte del Juzgador de primera instancia que la suscripción del documento de marras no solo se dio bajo amenazas sin que ni interrumpe ni suspende la prescripción alegada, toda vez que la demanda se presentó evidentemente con anterioridad a tal hecho.

Al respecto importa precisar que para ser declarado dueño debe sujetarse con rigor a los requisitos previstos para la prescripción extraordinaria de dominio, siguiendo el artículo 2531 *ibídem*, con la modificación que le introdujo el artículo 5º de la Ley 791 de 2002, cuando regla la usucapión extraordinaria de cosas comerciables: *"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:

1a.) 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". Sentencia de la Corte Suprema de Justicia SC11444-2016

En otras palabras, "la interrupción se predica cuando el deudor reconoce, tácita o expresamente el débito, o cuando se instaura demanda judicial sin haberse consumado la prescripción... Finalmente, la renuncia se configura si el obligado acepta la acreencia o reconoce el derecho de forma tácita o expresa, tras hallarse consolidada o consumada la prescripción, por haberse completado o expirado el término prescriptivo" Sentencia de la Corte Suprema de Justicia SC17213-2017 (subraya fuera de texto)

En la demanda se indicó expresamente que a la señora Flor Maria Santa Giraldo le asiste el derecho por estructurarse la prescripción extraordinaria de dominio sobre bien inmueble de interés social como quiera que desde el año 2009 ha estado ejerciendo actos de señora y dueña hasta la fecha a pesar de las actuaciones



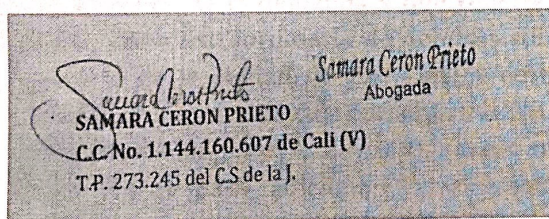
LEX-ADE CONSULTORES VELÁSQUEZ ABOGADOS

arbitrarias del demandado Jorge Luis Ortiz cuando sin ningún derecho reclama ante la jurisdicción de paz se le entregue el bien de marras con base en un contrato de arrendamiento inexistente. Así como de la señora juez de paz de la comuna 05 que adelantó dicho proceso excediendo las facultades a ella otorgadas por la Ley 497 de 1999 al dirimir un conflicto en equidad cuando siempre ha tenido un trámite especial dispuesto por la ley de arrendamiento y el Código General del Proceso.

De acuerdo al anterior marco normativo, la demanda cumple todos los requisitos legales para obtener todas las pretensiones solicitadas y declarar que la señora FLOR DE MARIA SANTA GIRALDO adquirió por prescripción extraordinaria el dominio del bien inmueble ubicado en la Calle 5 Oeste 53 A 49 antes Calle 33 sur No. 9 S 38, por haber poseído el bien inmueble por más de 5 años.

En tal orden se solicita se revoque el fallo de primera instancia y se acceda al petitum.

Del señor(a) Juez, atentamente:

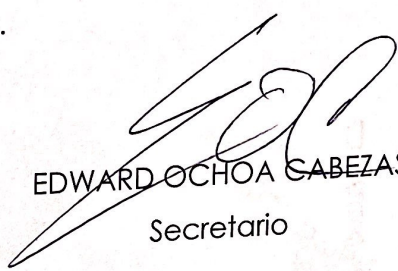


SAMARA CERON PRIETO
C.C. No. 1.144.160.607 de Cali (V)
T.P. 273.245 del C.S de la J.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE
CALI- VALLE

CONSTANCIA

Traslado de sustentación recurso sentencia a la parte demandada. Se fija por el término de Cinco (5) días. Corriendo los días 03, 06, 07, 08 y 09 de julio de 2020, de conformidad con el artículo 14 del decreto 806 del 04 de junio de 2020.



EDWARD OCHOA CABEZAS

Secretario

RAD: 201700782-01
02/7/2020

REPUBLICA DE COLOMBIA

Juzgado 007 Civil del Circuito de Cali

LISTADO TRASLADO

Informe de traslado correspondiente a: 02/07/2020

TRASLADO No. 02

Radicación	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Desc. Actuación	Fecha Registro	Folio	Cuaderno
76001400302920170078201	Verbal	FLOR DE MARIA SANTA GIRALDO	HEREDEROS INDETERMINADOS DE HORTENCIA SANTOS DE SOLARTE	Traslado C.G.P 5 Dias OBS. -- Sin Observaciones.	01/07/2020	50/52	1
76001400303320180023801	Verbal	GILMA LUCIA GARCIA GUTIERREZ	INMOBILIARIA GRUPO JURIDICO S.A.S	Traslado C.G.P 5 Dias OBS. -- Sin Observaciones.	01/07/2020	12/13	2

Numero de registros:2

Para notificar a quienes no lo han hecho en forma personal de las anteriores decisiones, en la fecha 02/07/2020 y a la hora de las 7:00 a.m. se fija el presente TRASLADO por el término legal de un (1) día y se deja en la misma a las 4:00 p.m.

EDWARD OCHOA CABEZAS

Secretario

