



# Carlos Marín Herrón

Abogado

Cra 53 No. 82- 132; Tel: 313 – 510 9835, 358 23 82

E – mail: [camaherron@hotmail.com](mailto:camaherron@hotmail.com)

Barranquilla - Colombia

---

Honorables Magistrados:

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA**

**SALA CIVIL FAMILIA**

E.                      S.                      D.

**RADICADO No. 42.871**

**CÓDIGO No. 08001315301020180008902**

**PROCESO: DECLARATIVO DE PERTENENCIA.**

**DEMANDANTE: ISSA SAIEH & CIA LTDA**

**DEMANDADA: INVER MDSAIEH S.A.S.**

## **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**

**ASUNTO: REPAROS CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA PROFERIDA EN ESTRADO MEDIANTE VIRTUALIDAD EL DÍA 21 DE JULIO DE 2020 HABIENDO PRESENTADO RECURSO DE APELACION CONTRA LA MISMA.**

**CARLOS MARÍN HERRÓN**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la C.C No. 8.698.004 expedida en Barranquilla y con T.P No. 75.224 del C.S. de la J., obrando como apoderado judicial del señor **ELIAS MOISES SAIEH PACHECO**, con C.C. No. 7.441.292, Presidente y Representante Legal de la Sociedad **ISSA SAIEH & CIA LTDA**, distinguida con el NIT No. 890.100.891 - 4, me dirijo ante el despacho del señor Juez Décimo Civil del circuito oral de Barranquilla con el objeto de formular los **REPAROS CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA PROFERIDA EN ESTRADO MEDIANTE VIRTUALIDAD EL DÍA 21 DE JULIO DE 2020 HABIENDO PRESENTADO RECURSO DE APELACION CONTRA LA MISMA**, teniendo en cuenta que el recurso de apelación fue interpuesto de manera oportuna ante el despacho en la audiencia de instrucción y juzgamiento, para lo cual me dispongo a fundamentar los reparos de dicha decisión con base en los siguientes:

**FUNDAMENTOS:**



# Carlos Marín Herrón

Abogado

Cra 53 No. 82- 132; Tel: 313 – 510 9835, 358 23 82

E – mail: [camaherron@hotmail.com](mailto:camaherron@hotmail.com)

Barranquilla - Colombia

---

Fundo el presente escrito de reparos contra la decisión de primera instancia con base a lo establecido en el inciso segundo, numeral 3 del Art. 322 del C.G.P., el cual le asigna al apelante el deber de “precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace la decisión” le exige expresar de manera “exacta” y “rigurosa”, esto es, “sin duda, ni confusión”, ni vaguedad ni generalidad las censuras realizadas a la sentencia origen de su reproche, inconformidad que luego habrá de sustentar ante el superior.

En la presente sentencia se configuran errores de procedimiento al momento de realizar la valoración de todas las pruebas recaudadas y en las cuales se apoyó el juzgador para tomar su decisión pero estableciendo un juicio equivocado de dichas pruebas, por lo que me asiste el derecho en calidad de apoderado del demandante de precisar cada uno de los reparos a esta sentencia así:

## HECHOS NO PROBADOS:

La demandante en reconvención **INVER MDSAIEH S.A.S.**, representada legalmente por la señora **MARTHA SAIEH PACHECO** señaló en la demanda de reconvención por intermedio de apoderada “que ella compro el inmueble ubicado en la Calle 79 No. 60 – 49 de la Ciudad de Barranquilla en el año de 1995, con unos dineros producto de una liquidación, sin embargo, no apporto ningún documento que acreditara este hecho y mucho menos ningún documento relacionado con la compraventa, es decir, el contrato de compraventa que normalmente se estila firmar entre las partes una vez se acuerda el precio y las condiciones del negocio jurídico, que antecede a la formalización de las firmas de escrituras ante Notario Público, pues la anterior propietaria de este inmueble de nombre **ANA AMERICA ARAUJO MOLINA**, identificada con C.C. No. 22.298.641 solamente tuvo contacto con la señora **MAGDALENA SAIEH** el día 21 de Marzo de 1995 cuando comparecieron a la Notaria Quinta del Circulo de Barranquilla para firmar la escritura de compraventa previa autorización verbal que le dio su hermano **ELIAS MOISES SAIEH** a la vendedora para que extendiera la escritura a favor de su hermana **MAGDALENA SAIEH PACHECO** por hacer parte de la sociedad **ISSA SAIEH & CIA LTDA**, una empresa eminentemente



# Carlos Marín Herrón

Abogado

Cra 53 No. 82- 132; Tel: 313 – 510 9835, 358 23 82

E – mail: [camaherron@hotmail.com](mailto:camaherron@hotmail.com)

Barranquilla - Colombia

---

familiar.

En el interrogatorio rendido por la demandada **MAGDALENA SAIEH PACHECO** esta no pudo desvirtuar los actos posesorios del demandante en pertenencia y solo se limitó a decir que ella había comprado el inmueble en 1995 y que lo había dado en administración a la Sociedad **ISSA SAIEH & CIA LTDA** de la cual ella hace parte como socia, pero no aportó ningún documento que acreditara tal circunstancia, pues siendo ella socia le quedaba supremamente fácil llenar los formatos que se le entregan a todos los propietarios de inmuebles en la inmobiliaria y a la vez el contrato de administración que demuestra la relación de un vínculo comercial entre la inmobiliaria y el propietario del inmueble, hecho que tampoco pudo esta probar, pues no era suficiente su simple afirmación, tratándose de una relación jurídica entre propietario y administrador debía existir un contrato que acreditara tan situación y para el caso presente, la señora **MAGDALENA SAIEH PACHECO** nunca pudo probar en desarrollo del proceso que el inmueble que figura a su nombre y que por la confianza familiar de sus hermanos le fue confiada la titularidad del mismo sin que existiera el mas mínimo asomo de desconfianza que pudiera conducir a una enajenación arbitraria del mismo sin el consentimiento de sus hermanos todos miembros de la sociedad **ISSA SAIEH & CIA LTDA**.

En los alegatos de conclusión la señora **MAGDALENA SAIEH PACHECO** representada por su apoderado argumentó sobre la inexistencia de una autorización de la Junta de Socios para demandar en pertenencia por parte del representante legal de **ISSA SAIEH & CIA LTDA**, **ELIAS MOISES SAIEH PACHECO**, pero no era necesaria tales facultades, teniendo en cuenta que se encuentran expresas en el Certificado de Cámara de Comercio de Barranquilla, pero en cambio ella no pudo aportar a lo largo de este proceso una sola prueba documental en la que corroborara actos que la convalidaran como titular de los derechos de dominio, ya que ella en su conciencia sabía perfectamente que



# Carlos Marín Herrón

Abogado

Cra 53 No. 82- 132; Tel: 313 – 510 9835, 358 23 82

E – mail: [camaherron@hotmail.com](mailto:camaherron@hotmail.com)

Barranquilla - Colombia

---

por un acto de buena fe la Sociedad **ISSA SAIEH & CIA LTDA** había traspasado el inmueble a su nombre como un acto demostrativo de confianza y armonía familiar.

La demandada en reconvención se refirió en su interrogatorio a la existencia de un contrato de administración y este nunca existió y por tal razón no pudo desvirtuar la posesión que ostenta mi cliente por más de veintidós (22) años sobre el inmueble de la Calle 79 No. 60 – 49 de la Ciudad de Barranquilla.

La señora **MAGDALENA SAIEH PACHECO** dijo en el interrogatorio ante este despacho judicial que ella recibía el pago mensual de dos millones de pesos M/L (\$ 2.000.000.00) por la supuesta renta del inmueble, sin que exista prueba documental que así lo acredite ya que ella y los demás socios recibieron hasta el año 2017 un pago anticipado de las utilidades que producía la Sociedad Inmobiliaria **ISSA SAIEH & CIA LTDA**, pero ella no pudo aportar un documento que reafirmara lo dicho, ya que la propia gerente de la sociedad en su declaración manifestó que estos pagos se hacían a todos los socios por un acuerdo familiar y nada tenía que ver con el inmueble de la Calle 79 No. 60 – 49 de la Ciudad de Barranquilla cuya posesión la ha ostentado por más de veintidós (22) años.

## **Error factico del juzgador por hechos no probados:**

1. Muy respetuosamente me permito formular reparos a la valoración de la prueba testimonial rendida por los señores **LEOPOLDO KLEE PALACIOS Y PAUL MICHAEL KLEE SAIEH** quienes expresaron que tenían conocimiento de oídas que la señora **MAGDALENA SAIEH PACHECO** había comprado el inmueble con unas cesantías, pero en las mismas declaraciones reconocieron que recibían unos honorarios de la sociedad por un acuerdo de familia, sin que tales pagos constituyeran pago de una renta por el inmueble materia de litigio, sin embargo, el



# Carlos Marín Herrón

Abogado

Cra 53 No. 82- 132; Tel: 313 – 510 9835, 358 23 82

E – mail: [camaherron@hotmail.com](mailto:camaherron@hotmail.com)

Barranquilla - Colombia

---

señor Juez en su decisión de fondo estimo que este pago era por honorarios y por la venta lo cual es inexistente, ya que la demandada nunca desvirtuó los actos posesorios del demandante, cuales fueron el pago del impuesto predial del inmueble, servicios públicos de agua y luz y pago de celaduría, constituyendo estos hechos notorios de la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida que por más de veintidós (22) años ha ejercido mi representado, siendo estos argumentos desestimados por el juzgador al momento de proferir sentencia, muy a pesar de existir el elemento sustancial como es la **usucapión** siendo la piedra angular en el proceso de pertenencia que nos ocupa.

**2. Reparos por:** Ausencia de la prueba que demuestre un vínculo contractual de mandato o administración entre las partes: Este evento sucede y se ubica en el momento que la sociedad INVER MDSAIEH SAS por medio de la representante legal señora Magdalena Saieh afirma en su declaración de parte, que la sociedad ISSA SAIEH Y CIA le administraba el inmueble. Afirmación que no fue probada dentro del trámite del proceso, y que el a quo tomó como cierto dicho hecho, como si existiera un vínculo contractual de una administración o de un mandato, lo cual nunca existió prueba que así lo demostrará, y no puede ser demostrada por cuanto este hecho nunca ocurrió.

**3. Reparos por:** Yerro de orden probatorio por ausencia de la prueba para desconocer la posesión de **ISSA SAIEH & CIA LTDA** por veintidós (22) años y transformar la calidad que tiene de poseedor por la de un administrador: Este evento se presenta en las ausencia de prueba tanto documental, o testimonial que de rienda a demostrar que la sociedad **ISSA SAIEH & CIA LTDA** no era poseedor del inmueble, hecho que no pudo demostrar la sociedad INVER MDSAIEH SAS con las pruebas aportadas.



# Carlos Marín Herrón

Abogado

Cra 53 No. 82- 132; Tel: 313 – 510 9835, 358 23 82

E – mail: [camaherron@hotmail.com](mailto:camaherron@hotmail.com)

Barranquilla - Colombia

---

**4. Reparos por:** Yerro por carencia probatoria para demostrar que los honorarios fueron pagos por concepto de cánones de arriendo: Se ubica al momento de dictar sentencia, cuando no estando probado por parte de la sociedad **INVER DMSAIEH SAS**, procede el despacho en declarar como cierto no siéndolo el hecho de que los ingresos por **honorarios** que recibía la señora Magdalena Saieh por prestación de servicios, eran producto de los **arriendos** del inmueble, y no honorarios. Hecho que el Juzgador, dio por demostrado sin prueba alguna.

**Yerro de orden probatorio cometidos en la sentencia del 21 de julio de 2020 en donde no se dieron por demostrados unos hechos estando probados:**

**1. Reparos por:** Indebida valoración de las pruebas documentales que contienen las obligaciones atendidas por **ISSA SAIIEH & CIA LTDA** durante veinticinco (25) años: Por el contrario se puede observar en el material probatorio aportado en la demanda por parte de la sociedad **ISSA SAIIEH & CIA LTDA** su calidad de poseedor, realizando los pagos de las obligaciones derivadas del inmueble, como impuestos prediales, servicios públicos y celaduría con su propios recursos tal como da cuenta los recibos aportados y la certificación de la gerente aportada en la demanda, igual los ingresos derivados por arriendos, los mismos ingresan a las arcas de **ISSA SAIIEH & CIA LTDA** y no a nombre de la sociedad **INVER MDSAIEH SAS**.

**2. Reparos por:** Indebida valoración de la prueba documental contenida en la certificación que se presume autentica por no haber sido tachado de falso o desconocido: Sucede la eventualidad contraria a la valoración probatoria, cuando el despacho no tiene en cuenta al dictar la sentencia la certificación aportada en la demanda por parte de **ISSA SAIIEH & CIA LTDA**, al señalar que es un



# Carlos Marín Herrón

Abogado

Cra 53 No. 82- 132; Tel: 313 – 510 9835, 358 23 82

E – mail: [camaherron@hotmail.com](mailto:camaherron@hotmail.com)

Barranquilla - Colombia

---

documento elaborado por dicha sociedad, y por lo tanto no sirve para acreditar que el inmueble no se encontraba en administración. Siendo que la Gerente certifica que dicho inmueble no reporta consignado ni administrado a favor de la señora Magdalena Saieh ni de la sociedad INVER MDSAIEH SAS, ni se ha realizado acto alguno con respecto al inmueble con dichas personas. Y conforme a la regla de los documentos privados, se presume auténtico, por cuanto no fue tachado de falso o desconocido por la sociedad INVER MDSAIEH SAS.

## PETICIÓN:

Con fundamento a la sustentación de los reparos formulados a la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla en audiencia virtual celebrado el día 21 de Julio de 2020 a las 9:00 am, muy respetuosamente me permito solicitar al Ad Quen se sirva REVOCAR la sentencia teniendo en cuenta que no fue desvirtuada la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida que por más de veintidós (22) años ostenta la sociedad **ISSA SAIEH & CIA LTDA** y como consecuencia de esta decisión se declare la prescripción extraordinaria del dominio por más de diez (10) años sobre el inmueble de la calle 79 No. 60 – 49 de la Ciudad de Barranquilla al acreditar el poseedor el uso el goce y el disfrute de la cosa.

Del Señor Juez, Atentamente,



**CARLOS MARÍN HERRÓN**

C.C No. 8.698.004 de Barranquilla

T.P No. 75.224 del C.S. de la J.