

SEÑORES

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

SALA OCTAVA CIVIL FAMILIA

E. S. D.

RAD. 42.932

Cód. 08001315301120150043001

REF. PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA

DTE. GUSTAVO ADOLFO OSPINO CASTRO

DDOS. CLARIBEL MORENO DE VARGAS

Y ROBERTO VALDERRAMA SOTAQUIRA

M. P. ABDÓN SIERRA GUTIERREZ

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.

En mi condición de procurador judicial del demandante interpuse el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia proferida por el juzgado 11 civil del circuito de oralidad, donde no se accedió a las pretensiones de la demanda a la cual le manifesté los siguientes reparos:

PRIMER REPARO: No se tuvo en cuenta las declaraciones del demandante y de los terceros, en las circunstancias de modo, tiempo o término de la posesión que se ejerce sobre el bien inmueble.

SUSTENTACION: En la sentencia no se tuvo en cuenta la declaración del demandante **GUSTAVO OSPINO CASTRO**, quien manifestó ante el Ad-Quo que inació el proceso porque hizo un negocio de compraventa con el señor Roberto Valderrama Sotaquira sobre el inmueble de la Cra. 15Sur No. 46F-19 Ciudadela 20 de Julio. Que éste quedó en darle la documentación o sea las escrituras del inmueble mencionado y se perdió, y no lo pudo localizar, por eso pide la posesión del bien. Que entró en posesión desde Enero de 2009, la demanda la presentó en el 2015, por cuanto su posesión se ajusta al tiempo exigido por el art. 51 de la Ley 9ª. De 1989 de cinco (5) años.

Fue enfático al manifestar que hizo varios arreglos, pisos, la fachada, el piso de afuera, las puertas y las ventanas las cambió, arregló el baño. Ninguna persona lo ha requerido, ni autoridad para que entregue el inmueble. Que canceló el impuesto predial del 2017, el agua y luz.

Testigos:

SIMON HERRERA PEÑA: Reside en la 43B No. 67-03 Mora 4a. etapa.

Siempre ha visto a Gustavo Ospino Castro como dueño poseedor. Lo conoce desde el 2008 en el inmueble ya que vive cerca, frecuenta el inmueble regularmente, ya que le lleva domicilios (negocio de comidas rápidas). Se corrige la dirección Cra. 15Sur No. 46F-19. Expresa en su jurada que Gustavo Ospino castro **ejecuto o modifico el patio lo en cementó o pavimentó**, se dio cuenta hace 1 año y ½. **Nadie lo ha requerido para solicitarle el inmueble, no lo han requerido hasta ahora.** Tiene la posesión desde el 2008.

CESAR ALBERTO LOPEZ NUÑEZ. Reside en la calle 27C No. 43-03.

Manifestó que tiene conocimiento sobre **la posesión del señor Gustavo Ospino Castro sobre el inmueble desde el 2009**, que siempre ha vivido en ese inmueble, que esta posesionado en esa vivienda. Que Gustavo Ospino le compró a un señor por 20 y pico de millones, que Gustavo le dio un dinero a dicho señor. Que Gustavo estaba posesionado primero y después hicieron negocio.

Reconoce a Gustavo Ospino Castro en calidad de propietario. **Que Arregló las ventanas, echo los pisos, recién mudado le cambio las ventanas y el techito de atrás en el 2010.** Que Gustavo paga los servicios públicos y los impuestos. **Que nadie lo ha requerido para solicitarle el inmueble.** Cuando vivió cerca del inmueble todas las noches frecuentaba a Gustavo. La dirección es la **Cra. 15Sur No. 46F-19 Ciudadela 20 de Julio.**

SEGUNDO REPARO: No se analizó la posesión del demandante ajustada al término de la prescripción establecida en la ley 9a. de 1989, para establecer si esta se consolidó como derecho adquirido en los primeros cinco años de posesión.

SUSTENTACIÓN: La demanda verbal de pertenencia que se instauró por parte del demandante esta reglada por la Ley 2ª. De 1991, la cual determina cuales son las viviendas de interes social. Entendiéndose por Vivienda DE INTERES SOCIAL "Todas aquella soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición....c. inferior a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales." Además que dichas viviendas se encuentren en ciudades que cuenten con más de 500.000 mil habitantes.

El inmueble que pretende mi mandante reúne estos requisitos ya que su avalúo alcanzó la suma de \$22.355.000. Junto con este requisito la Ley 9ª. De 1989 exige el término de cinco (5) años, para adquirir por prescripción dicho bien inmueble.

Mi mandante ha venido ejerciendo la posesión desde el 2009 y la demanda fue presentada el 13 de Agosto de 2015, por lo que se mantuvo durante los cinco años exigidos por la Ley en comento ejerciendo la posesión sobre el inmueble de manera continua, clara, pacífica, ininterrumpida y pública. Y así dan cuenta los testimonios que se recepcionaron dentro del proceso ya mencionados. Durante este lapso legal de tiempo no hubo ninguna interrupción de su posesión.

TERCER REPARO: No se estableció en la providencia el orden cronológico de las demandas que presuntamente interrumpieron la prescripción del demandante, con sus fechas de presentación, auto admisorio, fecha de fallo y ejecutoria. Sin tener en cuenta que el demandante no puede interrumpir su propia posesión.

SUSTENTACIÓN:

Argumenta el Ad-Quo su fallo además, en que la posesión de mi mandante no ha sido pacífica, ni ininterrumpida debido a la existencia de procesos sobre el inmueble mencionándolos sin orden de desarrollo de las providencias así: Un ejecutivo en el año 2006, este proceso no fue instaurado en contra de mi mandante Gustavo Ospino Castro, como es sabido la finalidad del proceso ejecutivo es hacer efectiva una obligación que consta en un título valor, en este caso el ejecutado fue el señor Roberto Valderrama Sotaquira, acción que en ningún momento podía interrumpir la posesión que viene ejerciendo el demandante en pertenencia.

En sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia, el 13 de Julio de 2009, dentro del proceso con referencia 11001-3103-031-1999-01248-01 M. P. Dr. Arturo

Solarte Rodríguez. Se dejó sentado en este fallo que el embargo y secuestro de un bien inmueble no interrumpe la prescripción. Por tanto el proceso ejecutivo que originó dichas medidas cautelares no cumpliría tal fin legalmente.

Un proceso de Nulidad de contrato de compraventa en el año 2010, el cual fue instaurado por la señora Yamaris Reneth Mendoza Peñaloza. Acción judicial totalmente ajena a lo pretendido por mi mandante como lo es la posesión del inmueble en comento.

Un proceso de Pertenencia que Instauró el Gustavo Ospino Castro, el cual se tramitó ante el juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, jurídicamente no puede tenerse el hecho de haberse propuesto esta acción de pertenencia sobre el inmueble que se viene mencionando como una interrupción de la posesión que viene ejerciendo el mencionado; ya que él no puede interrumpirse su propia posesión.

En cuanto al reivindicatorio como se dijo el señor Roberto Valderrama Sotaquira no estaba legitimado en causa para ejercerla, ya que dejó de ostentar la calidad de propietario del inmueble. Tanto así que el juzgado Quinto Civil del Circuito revocó la sentencia de primera instancia mediante providencia de Octubre 16 de 2018, basándose en que el reivindicante no era titular del inmueble tal como se demostró con el certificado de tradición expedido por la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. En este proceso se estableció tanto en la diligencia de Inspección judicial practicada sobre el inmueble, como en el dictamen pericial rendido en este proceso que el señor Gustavo Ospino Castro tiene la posesión del inmueble.

CUARTO REPARO: No se determinó que el demandado Roberto Valderrama Sotaquira no estaba legitimado en causa para reivindicar el inmueble a través del proceso 1467-2015 que instauró ante el juzgado 6o. civil municipal de Barranquilla, cuya sentencia fue revocada por el juzgado 5o. civil del circuito, lo cual origina la no interrupción judicial de la posesión.

SUSTENTACIÓN: El juzgado 11 civil del circuito en su providencia objeto del recurso de alzada manifestó que el señor Roberto Valderrama, al haber instaurado demanda reivindicatoria contra el señor Gustavo Ospino Castro, esta interrumpía el término de la prescripción para adquirir el inmueble y por tanto su posesión.

Honorables Magistrados, primeramente al momento de iniciar la acción reivindicatoria el señor Roberto Valderrama Sotaquira no estaba legitimado en causa para ejercerla. Puesto que se observa en el certificado de tradición que el inmueble objeto del proceso de pertenencia era de propiedad del mencionado y de la señora Claribel Moreno de Vargas, tal como se desprende de la anotación No. 003 de Marzo 3 de 1988, que aparece en el certificado de tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

En el mismo certificado de tradición en la anotación 011 aparece la inscripción de unas medidas cautelares, decretadas por el juzgado 1º. Civil municipal de Barranquilla, en contra del demandado Roberto Valderrama Sotaquira sobre el 50% del inmueble referido. Ocurrió Honorables Magistrados que la parte del inmueble embargado fue adjudicado a la señora Martha Isabel Flórez López, tal como se demuestra con la anotación No. 016 del 29 de Mayo de 2018. En consecuencia el demandado Roberto Valderrama Sotaquira, a sabiendas que su parte del inmueble (50%) fue embargada y posteriormente adjudicada en remate

mediante providencia de Mayo 15 de 2012, tal como dan cuenta los documentos incorporados al informativo y que no estaba legitimado en causa para ejercer la acción reivindicatoria ante el juzgado 6º. Civil Municipal de Barranquilla pretendió reivindicar el inmueble. Tanto así que el juzgado 5º. Civil del Circuito de Barranquilla, en providencia de segunda instancia de 16 de Octubre de 2018 revocó la sentencia que había proferido el juzgado 6º. Civil municipal, teniendo en cuenta que el mencionado no era titular o propietario del inmueble, absolviendo al señor Gustavo Ospino Castro. Obsérvese que a pesar que el bien fue adjudicado en su 50% a la ejecutante en mayo de 2012, el señor Roberto Sotaquira inició el proceso reivindicatorio en Julio del 2015, actuando con mala fe e incurriendo en un presunto fraude procesal, puesto que no era propietario en ese momento del inmueble referido. Colorario de lo anterior la acción reivindicatoria que inició Roberto Valderrama no interrumpía la posesión del señor Gustavo Ospino Castro.

En conclusión: Se desprende de las pruebas recaudadas y entre ellas de las declaraciones rendidas por los testigos, de la inspección judicial y los documentos aportados como acervo probatorio, que mi poderdante Gustavo Adolfo Ospino Castro cumple con los elementos que integran la posesión como lo son el corpus o el cuerpo de la posesión, el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto al hombre y el animus que por su parte, es el elemento interno u subjetivo, es el comportarse como "señor y dueño" del bien cuya propiedad se pretende respecto al inmueble que pretende adquirir por prescripción descrito en la demanda.

Mi mandante en Pertenencia cumplió con el término de cinco (5) años de posesión material que establece la Ley 9ª. De 1989, para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble descrito dentro del proceso, como vivienda de Interes Social.

Su posesión siempre ha sido quieta, pacífica e ininterrumpida tal como se expresó en la sustentación de los reparos en el presente escrito.

En consecuencia sírvanse Honorables Magistrados revocar la sentencia proferida por el juez Ad-Quo y en consecuencia decretar que mi mandante Gustavo Adolfo Ospino Castro, ha adquirido mediante el fenómeno jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio el inmueble objeto de la presente Litis, en atención a lo probado en el proceso. Y en aplicación a las normas que regulan la adquisición de vivienda de interes social a través del proceso de pertenencia.

De los Honorables Magistrados:

LUIS CARLOS CANTILLO SANJUANELO.
C. C. No. 8.675.353 de Barranquilla.
T. P. No. 33.407 del C. S. J.