

Barranquilla, mayo 19 de 2021.

Señores Honorables

Magistrados Tribunal Superior de Barranquilla.

Sala Tercera. Civil-Familia.

MP. Dra. CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ.

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA DE SOCIEDAD VALORES Y ARRIENDO LTDA. – VALAR LTDA. contra el señor LEO JAIME CARROL VILORIA.

RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DE FECHA ABRIL 27 DE 2021, PROFERIDA POR EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO

RADICACIÓN: 08- 001- 31- 53-012-2018-00140-01 <43.305>

MELVIN GERMAN COHEN HEREIRA, Abogado Titulado e inscrito, identificado con C.C. 8.671.294 y T.P. 19588 del C.S.J., correo electrónico: hnoscohen@hotmail.com, debidamente registrado ante el Registro Nacional de Abogados, actuando en mi condición de apoderado judicial de la **SOCIEDAD VALORES Y ARRIENDO LTDA. – VALAR LTDA** dentro del proceso de la referencia, respetuosamente, vengo ante usted, estando dentro del segmento legal reglado en el decreto 806 de 2020 art. 14, numeral 1º en correspondencia con su auto fechado del pasado 11 de mayo, notificado por estado No 81 del pasado 12 de mayo a fin de sustentar el Recurso de Apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el Juzgado 12º Civil del Circuito de fecha 27 de abril de 2021, la cual negó las suplicas de nuestra demanda de Pertenecía en favor de nuestro poderdante, declarando que pertenencia en dominio pleno y absoluto a la masa sucesoral del causante Cesar Carroll, ordenando la restitución del inmueble situado en la carrera 40 No. 69D-32 al señor Leo Carroll Viloría, conforme a los siguientes fundamentos fácticos jurídicos:

Para tal efecto, dividiré mi escrito de sustentación del Recurso de Apelación incoado señalando los reparos concretos contra la Sentencia apelada, en 3 capítulos, a saber:

- 1.- Los argumentos de la sentencia inicial que nos causa agravio y su carencia de fundamentos.*
- 2.- Contradicción-Sustentación.*
- 3.- Peticiones finales.*

1.- Los argumentos de la sentencia inicial que nos causa agravio y su carencia de fundamentos

*1.1.- La Sentencia que nos perjudica, proferida por el Juzgado 12º Civil del Circuito dictada el día 27 de abril de 2021, la cual negó las suplicas de nuestra demanda de Pertenecía en favor **SOCIEDAD VALORES Y ARRIENDO LTDA. – VALAR LTDA**, declarando que pertenencia en dominio pleno y absoluto a la masa sucesoral del causante Cesar Carroll, ordenando la restitución del inmueble situado en la carrera 40 No. 69D-32 al señor Leo Carroll Viloría; declarando no probadas las excepciones de mérito propuestas contra la demanda de reconvención de Acción Reivindicatoria por el demandado LEO JAIME CARROLL VILORIA, no consulta la realidad procesal recabada dentro del plenario, en donde se demuestra fehacientemente la posesión regular, quieta, pacífica, pública, a la vista de todos que ejerce VALAR LTDA. sobre el inmueble objeto de la Litis.*

2.- Contradicción-Sustentación.

2.1.- Disentimos de la Sentencia que nos perjudica, porque a través del proceso demostramos, la posesión regular, quieta, pacífica, ininterrumpida, pública, a la vista de todos que ejerce VALAR LTDA. sobre el inmueble sito en la carrera 40 No. 69D-32 en esta ciudad, desde el mes de octubre del año 1987, fecha en que se rebela expresa y públicamente, muta su condición de mera tenedora a

poseedora con ánimo de señor y dueña del precitado inmueble, desconociendo por completo dominio alguno sobre el citado inmueble, ante el abandono total del inmueble realizado por el demandado LEO JAIME CARROL VILORIA, como expresamente confesó al absolver el interrogatorio propuesto por el a quo, sin que en la sentencia atacada, se haga alusión a este hecho relevante en las pretensiones de mi poderdante.

*Disentimos por completo de las valoraciones que el a quo dentro de la sentencia recurrida pondera los testimonios presentados, que según su dicho consignado en la misma, los pondera bajo “**Protesta de reserva**” “por la condición de ex trabajadores y contratista de los testigos señores Julia Beatriz Romero Tapias y Eliecer Figueroa Ballesteros respectivamente, empero son testigos de excepción de los actos posesorios, mejoras realizadas al interior del inmueble a usucapir, que el a quo deslegitima y desconoce en la sentencia atacada.*

Con todo el respeto, que nos merece el honorable togado titular del juzgado 12º Civil del Circuito, no compartimos la forma de escindir el dicho de los testigos, como hace la sentencia cuestionada, lo cual distorsiona en grado superlativo la finalidad del conocimiento y dicho de los mismos.

Al respecto, la testigo Julia Beatriz Romero Tapias, testigo de excepción de primera fila de todos y cada uno de los actos de posesión, de señorío y dueña ejercidos por VALAR LTDA al interior del precitado inmueble, le consta, por ser trabajadora de la gerencia de mi poderdante, el abandono y desprendimiento total que del mismo hizo el demandado CARROLL VILORIA, le consta todos y cada uno de los esfuerzos realizados por VALAR LTDA para tratar de conseguir, de localizar al demandado CARROLL VILORIA para que se pronunciara sobre el cobro de los cánones de arrendamiento consignados hasta el mes de septiembre de 1987, le consta todos y cada uno de los esfuerzos y diligencias realizadas por VALAR LTDA. en tratar de conseguir y contactar al demandado CARROLL VILORIA, le consta y así lo manifestó en su deponencia que fue la persona encargada de cancelar todas las mejoras realizadas por VALAR LTDA. en el inmueble a usucapir, le consta, todas y cada

una de las mejoras realizadas en el citado inmueble, porque así lo declara en su declaración jurada rendidas ante el juzgado.

Empero, el a quo al valorar y ponderar esta prueba, la deslegitima y deshecha por completo, al escindir y quebrar su testimonio, al consignar en los considerandos de la sentencia impugnada “que tiene el inconveniente de no dar fe de la ciencia de su dicho”, apreciación totalmente errada, señora magistrada, como pasamos a explicar:

A una pregunta del a quo a esta testigo, relacionada, si la inmobiliaria VALAR LTDA realiza reparaciones y mejoras a los inmuebles sometidos a su administración. Contesto: “La inmobiliaria normalmente, como administradora, no hace mejoras, sino reparaciones solicitadas por los inquilinos y con autorización de los propietarios, que, en este caso, actuando como señor y dueña del inmueble realizó remodelaciones y reparaciones sin pedir autorización a nadie y que esas reparaciones habían sido pagadas por Valar Ltda. (destacamos las negrillas, para llamar la atención.)

El a quo al ponderar este testigo, escinde su dicho, y solo toma en cuenta para deslegitimar su deponencia “una parte aislada de su dicho” como lo fue: “Que la inmobiliaria normalmente, o sea como administradora, no hace mejoras sino reparaciones solicitadas por los inquilinos”, De la simple lectura de ese pedazo escueto de su dicho, es lógico inferir, como lo hace al a quo, que mi poderdante VALAR LTDA no hace mejoras, sino reparaciones solicitadas por los inquilinos, deslegitimando para sentenciar, que VALAR LTDA nunca hizo mejoras ni reparaciones sobre el inmueble objeto de la Litis.

Empero, señora Magistrada, si tomamos todo el contexto del dicho de esta testigo, podemos concluir, que efectivamente, VALAR LTDA si realizó mejoras y reparaciones al interior del inmueble objeto de la Litis, que para realizarlas actuó como señora y dueña del citado inmueble, no tuvo que consultarle, ni pedir autorización a ningún propietario para realizarlas, las enumera, y pago como VALAR LTDA. como poseedora el valor de esas mejoras y reparaciones. Igualmente, en su deponencia, esta testigo, informa al despacho, que VALAR LTDA. siguió explotando económicamente el bien inmueble sito en la carrera

40 No. 69D-32 a la vista de todo el mundo, como tal lo anunciaba y celebraba contratos de arrendamientos, sin pedir autorización, ni rendirle cuentas a ninguna persona sobre su gestión, ante el total desprendimiento y abandono del bien por parte del demandado CARROLL VILORIA.

Igualmente, bajo esta óptica, analiza y deslegitima el a quo en la sentencia atacada, el testimonio del señor ELIECER FIGUEROA BALLESTEROS, al escindir su dicho, dándole un giro totalmente diferente, concluyendo el a quo en su valoración que, al testigo, no le consta que las mejoras que realizó al interior del citado inmueble, hayan sido realizadas como actos de señorío y dueño por parte de Valar Ltda.

A una pregunta del a quo a este testigo, sobre qué relaciones mantiene o ha mantenido con VALAR LTDA, Contesto: Que desde hacía tiempo era contratista de Valar Ltda. Que, como contratista, reconoció siempre VALAR LTDA como la dueña del inmueble situado en la carrera 40 No. 69D-32 y que, como dueña de ese bien, siempre VALAR LTDA. le había cancelado el valor de las mejoras y reparaciones realizadas al interior del mismo.

El a quo al ponderar su dicho, en sus consideraciones de la sentencia atacada, equivocadamente, sostiene, que el testigo había reconocido a VALAR LTDA como administradora del bien inmueble, apreciación errónea, porque este testigo reconoció como propietaria del bien inmueble a Valar Ltda. en varios apartes en su deponencia.

*Si bien es cierto, como lo dijo en su deponencia la testigo Julia Romero Tapias que no había estado en el inmueble objeto de la Litis, como lo consigna el a quo en los considerandos de la sentencia atacada, esta testigo no puede dar fe de los actos de posesión, **TAMBIÉN ES CIERTO**, que esta señora es testigo de excepción, de primera línea, porque es la única testigo de la Inmobiliaria que tiene o tuvo un conocimiento directo de los hechos sometidos al escrutinio de la justicia civil, es persona que le constan las MEJORAS y REPARACIONES realizadas al inmueble objeto de la Litis, porque ella fue la persona que pago el valor de los trabajos de esas mejoras al contratista ELIECER FIGUEROA*

*BALLESTEROS después que esos trabajos fueran recibidos a satisfacción por la poseedora y dueña, la Inmobiliaria Valar Ltda., **TAMBIÉN ES CIERTO**, como lo manifiesto en su deponencia que era la persona encargada en la Inmobiliaria de manejar a los Propietarios, y durante todo el tiempo laborado en la misma, nunca recibió una orden, requerimiento, conminación o reclamación alguna por parte del demandado CARROL VILORIA oponiéndose a los trabajos de mejora y reparaciones ejecutados por la Inmobiliaria, o lo más elemental, nunca como secretaria de gerencia de la inmobiliaria recibió comunicación alguna del demandado relacionada con el inmueble a usucapir.*

Asimismo, acreditamos con la deponencia de la señora JULIA ROMERO que Valar Limitada desde el mes de octubre de 1987 mutó la calidad de mera tenedora a la de poseedora, explicando las razones de su dicho, y que desde esa fecha remota (octubre de 1987) al entrar en rebeldía, entró a desconocer al demandado CARROL VILORIA en todo lo relacionado con el inmueble a usucapir, narrando en su dicho con una precisión quirúrgica los hechos que les constan sobre la posesión, quieta pacífica y publica, ininterrumpida, los actos de explotación económica realizados por VALAR LIDA sobre el inmueble objeto de la Litis.

El a-quo en los considerando de la Sentencia atacada, sin razones de peso desconoce deslegitima el Testimonio de esta testigo y del señor ELICER FIGUEROA al sostener que de tales deponencias no se infieren actos de señor y dueño referenciados por VALAR, disintiendo de tal postura, porque dentro del plenario no encontramos ninguna contradicción, ninguna objeción a tales deponencias, aunado al desprendimiento y abandono total del inmueble por parte del demandado CARROL VILORIA, confesado en su interrogatorio, circunstancias de modo, tiempo y lugar que acreditan en grado superlativo el tiempo de posesión para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio a favor de VALAR LTDA, el inmueble sito en la carrera 40 No.69D-32 en esta ciudad.

Asimismo, se logró establecer con el acta No. 9 de reunión ordinaria de la Junta de Socios de VALAR LTDA, con fecha 10 de mayo de 2017, elevada a Escritura

Pública la decisión unánime de la junta de socios, de considerar la formulación de la demanda de pertenencia sobre el inmueble de la carrera 40 No.69D-32 en esta ciudad, registrado como propiedad del ciudadano CESAR AGUSTO CARROL OSORIO, conforme al folio de matrícula inmobiliaria No. 040-179073, y de esta forma formalizar legalmente la posesión material ejercida de manera pública, quieta, pacífica y continua por más de 20 años con ánimo de señor y dueño, por lo que la demanda de Pertenencia se orienta a buscarle solución legal a través de una declaración judicial con efectos jurídicos de carácter definitivo, general, inmutables y absoluto contra el propietario inscrito, causahabientes y cualquiera otra persona con interés sobre el inmueble. Esta decisión queda aprobada por la junta de socios.

2.2.- Asimismo la sentencia impugnada, en el numeral 3 de su parte resolutive declara que Pertenece en Dominio pleno y absoluto a la Masa Herencial del causante CESAR AGUSTO CARROL OSORIO el bien inmueble objeto de esta Litis y como consecuencia de esa declaración ordena la Restitución del mismo a favor del demandado LEO CARROL VILORIA, declaración que nos opusimos abierta y rotundamente por existir una dicotomía entre lo solicitado y lo declarado en demanda de reconvención de acción reivindicatoria.

El artículo 950 del Código Civil, dispone:” la acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”.

El artículo 951 ibídem contempla una excepción a la regla general del artículo 950, que se concede la misma acción, aunque no se pruebe dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción.

En ninguna de las pruebas aportadas al proceso por parte del demandante en reconvención CARROL VILORIA satisfacen las exigencias legales anotadas como propietario del bien usucapir sito en la carrera 40 No.69D-32 en esta ciudad, por lo tanto, carece de legitimación activa por no ser el titular del derecho de dominio que reclama.

Si bien es cierto que presentamos **copia de un auto** del Juzgado Primero Civil del Circuito de fecha 15 de junio de 1979 (es decir hace 42 años), en donde se reconoce como heredero al señor LEO JAIME CARROL VILORIA del causante CESAR AUGUSTO CARROL OSORIO, no se trata de una sentencia aprobatoria de un eventual trabajo de partición y adjudicación sucesoral, que no la ha conferido ningún derecho al demandante en reconvención CARROL VILORIA para pedir la reivindicación del inmueble objeto de Litis, como lo confeso a responder una pregunta al interrogatorio formulada por el suscrito, relacionada que si había terminado la demanda de sucesión presentada, respondiendo al unísono: **NO porque he tenido dos abogados y ambos fallecieron.** Ese mero auto no lo habilita en causa activa como propietario del inmueble para pedir su reivindicación, en ese sentido me permito citar apartes de las sentencias del 9 de abril 1956, 24 de junio de 1975 y abril 6 de 1976 que sostienen: “que la legitimatio ad causam, consisten en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley le concede la acción(legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción(legitimación pasiva)” de manera, para que esa pretensión reivindicatoria, haya sido despachada favorablemente en la sentencia, era menester que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el Derecho que reclama, cosa que nunca sucedió dentro del proceso cuya sentencia apelamos.

El demandante en reconvención no logro demostrar que haya tenido la posesión efectiva de la herencia la cual se confiere por ministerio de ley según las voces del artículo 757 de Código Civil, pero esta posesión legal no lo habilita para disponer de manera alguna de un inmueble mientras no proceda según el texto citado, A) el decreto judicial que da la posesión efectiva, y B) el registro del mismo decreto judicial y de los títulos que confiere el dominio.

La sentencia que nos causa agravio en su numeral 3° de la parte resolutive, declaro que pertenece de dominio pleno y absoluto a la masa herencial del

causante CESAR AUGUSTO CARROL OSORIO, el bien inmueble objeto a prescribir, declaración que constituye una dicotomía, con respecto a lo solicitado en la demanda de reconvención.

En la demanda de reconvención presentada por el señor LEO JAIME CARROL VILORIA al momento de descorrer el traslado de la demanda de pertenencia, **solicita para sí**, que se declare en cabeza suya el dominio pleno y absoluto, en su condición de heredero del bien inmueble objeto a usucapir por parte de VALAR LTDA, como puede observar la Honorable Magistrada el demandante en reconvención, desea en su demanda de reconvención tal declaratoria en su favor.

El a-quo, para fundamentar su decisión se basó en el artículo 1325 del Código Civil que faculta al heredero para hacer uso de la acción reivindicatoria.

Si bien es cierto, que esta puede ser una excepción de los artículos 950 y 951 citados, no es menos cierto, como lo ha sostenido la reiterada jurisprudencia entre las cuales podemos citar, sentencia de casación del 26 de febrero de 1913, que en uno de sus apartes consigna: “aunque el heredero sea único, él no puede ejercitar para sí, si no para la sucesión las acciones (reales o personales) que correspondía al causante, el no adquiere legalmente el derecho de ejercitar una acción de esta si no cuando le ha sido adjudicada”

En idéntico sentido nos cae como anillo al dedo la sentencia de casación de la Honorable Corte Suprema de Justicia de fecha de 20 de febrero de 1958. Al explicar las acciones que tiene el heredero al solicitar acción reivindicatoria, cuyos apartes principales podemos transcribir.

“Tres situaciones diferentes puede abarcar el art.1325 del C. C. 1) **los herederos antes de la partición y adjudicación, de la herencia pueden reivindicar bienes pertenecientes a la masa herencial que se encuentren poseídos por terceros. En este caso el heredero demandante debe reivindicar para la comunidad hereditaria.**

Las negrillas y lo subrayado fuera de texto, para resalir.

*Al declarar la sentencia apelada que el bien a usucapir por parte de mi poderdante VALAR LTDA pertenece en dominio pleno y absoluto a la Masa Herencial del causante Cesar Augusto Carroll Osorio, reconociendo y accediendo a las pretensiones de la demanda de reconvención de acción reivindicatoria propuesta por el demandado en pertenencia, existe una dicotomía e incongruencia de la misma, conforme a lo normado en el art. 281 del C.G.P., porque aquel **solicita para si** en su demanda de reconvención de acción reivindicatoria el dominio pleno y absoluto del inmueble sito en la carrera 40 No. 69D-32 en esta ciudad, y aquella (sentencia impugnada) confiere el dominio pleno y absoluto a la MASA HERENCIAL DEL CAUSANTE CESAR AUGUSTO CARROLL OSORIO.*

3.- Peticiones finales.

*Acreditada la posesión regular, quieta, pacífica, ininterrumpida en el tiempo, a la vista de todo el mundo ejercida por VALAR LTDA, la mutación e introversión del título de mera tenedora a poseedora con ánimo de señor y dueño del precitado inmueble desde oct de 1987, el desprendimiento y abandono total del bien realizado por el demandado con sus actos negativos respecto del mismo, las mejoras y reparaciones realizada por VALAR LTDA. al inmueble a usucapir acreditadas con el peritaje realizado sobre el inmueble, elementos de juicio contundentes y suficientes, constituyen los fundamentos fácticos Jurídicos que sirven de sustento a los reparos concretos contra la Sentencia cuestionada, para que Sala Tercera. Civil-Familia del H. Tribunal Superior de Barranquilla, en su leal saber y entender **REVOQUE ÍNTEGRAMENTE** la sentencia apelada y en su lugar, declarar que pertenece en dominio pleno y absoluto por haber adquirido por Prescripción Extraordinaria adquisitiva de dominio a la **SOCIEDAD VALORES Y ARRIENDO LTDA. – VALAR LTDA.** el bien inmueble situado en la carrera 40 No. 69D-32 en esta ciudad.*

NOTA ESPECIAL:

Obrando en correspondencia con el Decreto. 806 del 2020, simultáneamente, estoy enviando escrito de esta Sustentación a la parte Demandada, a su correo electrónico.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Melvin G. Cohen Hereira', written over a horizontal line.

MELVIN G. COHEN HEREIRA.

T.P. 19.588 del C.S.J.

C.c. 8.671.294 de B/quilla.

Correo electrónico: hnoscohen@hotmail.com