

Barranquilla, 03 de Agosto del 2023.

1

MARIO CUELLO CUELLO
ABOGADO TITULADO
ESPECIALIZADO EN ADMINISTRACION PÚBLICA
Cra. 41D No. 75 C - 63. Apto. 102. Cel. 310-7329343.
Email: mcuellocuello@hotmail.com
mjcuellocuello@gmail.com
BARRANQUILLA

SEÑOR
HONORABLE MAGISTRADO
Dr. GUILLERMO RAUL BOTTIA BOHORQUEZ
TRIBUNAL SUPERIOR
CIUDAD.

REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
D/te: GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON
D/do: LUIS ANTONIO HUDGSON LEVER.

RAD:080013153006-2022-00116-00
RAD. INTERNA : 44859

MARIO CUELLO CUELLO, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la C.C.No. 8.728.018 de B/quilla, y con la T.P.No. 54.176 del C.S.J. correo electrónico mcuellocuello@hotmail.com mjcuellocuello@gmail.com Abogado en ejercicio, en calidad de apoderado judicial dela señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, correo electrónico guillitaalvarez65@gmail.com por medio del presente me permito presentar sustentación del **RECURSO DE APELACION**, de la sentencia de Primera Instancia, proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, en el presente proceso, para que el Honorable Magistrado **MODIFIQUE O REVOQUE** la sentencia recurrida.

Se inicia el proceso verbal de pertenencia por los siguientes hechos

1.- La señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, se encuentra ubicado el inmueble en la calle 87 No. 71 - 24, en la ciudad de Barranquilla, en calidad de poseedora y dueña desde hace más de doce (12) años y desde esa fecha ha ejercido con amino de señor y dueño sobre el inmueble antes mencionado.

2

2.- El bien inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado en la ciudad de Barranquilla en la en la calle 87 No. 71 - 24, Juntos con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con las medidas y linderos así: NORTE: Una extensión de veinte cuatro punto treinta y uno (24.31) metros, con Lote No. 14 del mismo bloque. Por el SUR: Diecinueve metros (19.00) metros, con Lote No. 15 del mismo Bloque. Por el ESTE: Siete punto treinta (7.30) metros, con el Lote No. 16 del mismo Bloque. Por el OESTE: Dieciséis punto cincuenta (16.50) metros. Con calle 87 en medio con terrenos de cementos del caribe S.A. Declaración de construcción sobre el inmueble descrito se construyó una casa. Y se encuentra registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Barranquilla, con matricula inmobiliaria No. 040-76536.

3.- La señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, ha ejercido actos de señor y dueño en calidad de propietario hasta la fecha de presentación es esta demanda en los siguientes:

a). - pago de los servicios públicos para uso domésticos como son luz eléctrica. Agua, gas e internet. Por la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, Para lo cual adjunto las correspondientes facturas, relacionados en el capítulo de pruebas.

b). - Las mejoras sobre el bien inmueble, todas realizadas y canceladas por la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**.

4.- La señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, Mediante escritura pública No. 6058, de fecha 29 - 09 - 2009, de la notaria quinta (5º) del circulo de B/quilla, compra el cincuenta por ciento (50%) de la casa, que el otro cincuenta por ciento (50%) fue comprado por el señor **LUIS ANTONIO HUDGSON LEVER**. Quien abandonó el hogar en fecha dos (2) de julio del año 2011, y hasta la fecha se desconoce su paradero. Como la estable la señora Guillermina, en su declaración jurada ante la notaria cuarto (4º) del circulo de Barranquilla. En fecha dieciocho (18) de julio del año 2011.

De esta unión marital no quedo hijos.

Aporto escritura pública de compra venta.

5.- En virtud que la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, ha ejercido su posición de manera libre, no clandestina, pacifica, interrumpida, conociéndose como propietaria por más de doce (12) años, se solicita atreves de este proceso que se declare la correspondiente propiedad, a mi mandante por la vía de prescripción extraordinaria de Dominio.

6.- Aporto las declaraciones juradas de la señora ZUNEY ISABEL REDONDO SARMIETO, y del señor NELSON ENRIQUE MEDRANO PEREZ. Donde manifiestan que conocen a la señora GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON, que tiene la posesión desde el año 2009, hasta la fecha como propietaria con el aminor de posesión y dueña del inmueble.

En el desarrollo del proceso se escucharon las declaraciones de los testigos quienes manifestaron que conocen de vista trato y comunicación a la señora GUILLEMINA ALVAREZ CALDERON.

El señor NELSON ENRIQUE MEDRANO PEREZ. Que él es persona que le realiza los mantenimientos preventivos de la casa desde el año 2010 a la fecha manifestó que la señora GUILLEMINA, es quien le paga o cancela los trabajos que en algunas ocasiones también le entrega el dinero para los materiales que se requieren para y el mismo es quien los compra y los lleva a la casa a realizar los trabajos.

También la señora ZUNEY ISABEL REDONDO SARMIETO, manifestó que conoce a la señora GUILLEMINA, desde hace más de treinta (30) años, y conoció también al señor LUIS ANTONIO HUDGSON LEVER, que abandono el hogar en el año 2011, dice que se fue por "otra mujer que se enamoró", y hasta la fecha se desconoce su paradero o está permanente.

Se realizó la inspección judicial en donde se comprobó el estado actual de la casa con sus dependencias y anexidades más la mejoras requeridas para el uso y goce de la misma sin dejar deterior la vivienda.

También se escuchó en declaración a la señora GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON, en donde manifestó como compro la casa que desde que la compro está viviendo en ella con el aminor de señor y dueño, vivió con su hijo quien es mayor de edad tiene hogar aparte con su señora madre quien falleció es la misma casa,

La señora GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON, es la persona que está al frente con su trabajo y sus ingresos de los mantenimientos, pagos de servicios públicos e impuestos distritales y del gobierno. Ha vivido en la casa desde que la compro hasta la fecha de hoy.

El señor JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, niega las pretensiones solicitadas porque no ve los mantenimientos requeridos y suficientes para la otorgación del derecho.

SUSTENTACION DEL RECURSO.

Señor HONORABLE MAGISTRADO, solicito este Recurso de alzada ante su Despacho, para que REVOQUE O MODODIFIQUE la sentencia recurrida.

4

Como se ha constado en todas las pruebas presentadas la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, se ha demostrado que tiene el derecho pretendido por la permanencia con el aminor de señor y dueño de la casas desde el año 2009, fecha que la compro y está viviendo en ella con el carácter de dueña respondiendo económicamente por todos los gastos habidos y por haber de la casa.

La señora **GILLERMINA**, trabaja en su propia casa como cosmetóloga, adecuo el espacio del garaje para realizar su trabajo desde que está viviendo en la casa.

Dice el señor Juez en la sentencia, que no se evidencia mayores mantenimientos a la vivienda.

En la inspección judicial realizada a la casa, se constató que es una vivienda de estrato medio que no existe abundancia de dinero es una mujer, solo que mantiene su casa que compro con sus propios recursos de su trabajo pagando los servicios públicos domiciliarios e impuestos como el impuestos predial de la casa, a más de eso se debe tener en cuenta la sustancia alimenticia de la señora Guillermina, y las personas que utiliza para su ayuda en el trabajo.

Señor Magistrado, la peticionaria ha cumplido con los requisitos a cabal de la pertenencia de acuerdo al artículo 375 del C.G.P.

Está demostrado que la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, es propietaria y poseedora de la casa donde ella habita desde el año 2009, cuando realizo la compra del inmueble a los señores Gabriel Gutiérrez de Piñeres y Alexandra Margarita del Rio Aparicio, como se demuestra en el contrato de compra venta firmado por los vendedores y la compradora señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**. En fecha 1/08/2009, (primero de Agosto del año 2009). Y autenticado en la notaria quinta (5º.) De Barranquilla.

Aporto como PRUEBAS

A.- Copia del **CONTRATO DE COMPRA VENTA** de la casa entre los señores Gabriel Gutiérrez de Piñeres y Alexandra Margarita del Rio Aparicio. Como vendedores y la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**. Como compradora.

Dos (2) recibos de pagos.

B.- De fecha B/quilla, 7/2009. Por valor de veinte siete millones de pesos (\$27.000.000.00)

C.- otro recibo de pago de fecha Baq 17/9/2009, por valor de cincuenta y cinco millones de pesos (\$55.000.000.00) Todo pagados por la señora GUILLERMINA ALVAREZ.

Donde se demuestra que la señora GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON, es propietaria y poseedora de buena fe de su propia casa quien la ha habitado desde la fecha de la compra hasta el día de hoy. Así mismo ella mantiene y paga todos los servicios públicos domiciliarios más los impuestos derivados de la casa y el mantenimiento de la casa.

Anexo las pruebas aportadas.

Con el respeto que usted merece le solicito al Honorable Magistrado, que **MODIFIQUE O REVOQUE** la sentencia recurrida. Y ordene la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio sobre el bien inmueble (casa de habitación) ubicada en la ciudad de Barranquilla en la en la calle **87 No. 71 - 24**, Juntos con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con las medidas y linderos así: **NORTE:** Una extensión de veinte cuatro punto treinta y uno (24.31) metros, con Lote No. 14 del mismo bloque. Por el **SUR:** Diecinueve metros (19.00) metros, con Lote No. 15 del mismo Bloque. Por el **ESTE:** Siete punto treinta (7.30) metros, con el Lote No. 16 del mismo Bloque. Por el **OESTE:** Dieciséis punto cincuenta (16.50) metros. Con calle 87 en medio con terrenos de cementos del caribe S.A. Declaración de construcción sobre el inmueble descrito se construyó una casa. Y se encuentra registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Barranquilla, con matrícula inmobiliaria No. 040-76536.

Agradezco la atención.

Cordialmente


MARIO CUELLO CUELLO
C.C.No. 8.728.018 de B/quilla
T.P.No. 54.176 del C.S.J.
Cel. 310-732 9343.
Correo electrónico mcuellocuello@hotmail.com.

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre **GABRIEL GUTIERREZ DE PIÑERES Y ALEXANDRA MARGARITA DEL RIO APARICIO**, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, sociedad e identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 8.747.198 de Barranquilla y 51.999.674 expedidas en Bogotá, quienes actuarán como **LOS PROMETIENTES VENEDORES** y **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON** mayor de edad, vecina de Barranquilla, titular de la Cédula de Ciudadanía No: 32.690.165 expedida en Barranquilla, quien obra en su propio nombre y en adelante se denominará **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, hemos acordado celebrar el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto por ellas por el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887, el Código de Comercio, el Código Civil y su legislación complementaria: **PRIMERA.** Objeto. **EL PROMETIENTE VENEDOR** se obliga a vender al **PROMETIENTE COMPRADOR** quien se obliga a comprar a aquel los derechos de dominio y posesión de que él primero es titular sobre el siguiente inmueble en la Calle 87 No. 71-24 de manera exclusiva para vivienda en la de la ciudad de Barranquilla, *con, cuyas medidas y linderos son:*

NORTE: 24.31 metros, linda con el lote número 14 del mismo bloque;

SUR: Mide 19.00 metros, linda con el lote número 15 del mismo bloque

ESTE: Mide 7.30, linda con el lote número 16 del mismo bloque.

OESTE: Mide 16.50, linda con la calle 87 en medio, con terrenos de propiedad de Cementos del Caribe S.A. -----

----- le corresponde el folio de matrícula Inmobiliaria número 040-76536 de la ciudad de Barranquilla

BIA
A

LOMBIA
tico
INTA
LA

SEGUNDA. El cual debe venderse como una sola unidad, consistente en una Vivienda, que consta de: Sala, Comedor, Estudio , 2 Baños, Cocina, Labores, alcoba de servicio con baño, hall de circulación, Tres alcobas, uno de ellos con baño interior, patio y un garaje.

TERCERA. BIENES COMUNES: En la enajenación de los inmuebles se entiende comprendido el dominio común indivisible e inalienable asignada privada. **CUARTA. TRADICION:** EL PROMETIENTE VENDEDOR adquirió la propiedad por una compra a la Sra. AMALIA DEL ROSARIO DEL RIO APARICIO Y FREDY RAFAEL DEL RIO APARICIO CON UNA HIPOTECA A FAVOR DE LA CORPORACION DE AHORRO VIVIENDA A.V. VILLAS- Barranquilla-Atlántico, según consta en la Escritura Pública No 414. **QUINTA: PRECIO:** Como precio Único del Inmueble prometido en venta mediante acuerdo entre las partes, se fija La suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES PESOS** , pagaderos así: **CONTADO INICIAL: LA SUMA DE CUATRO MILLONES DE PESOS ML** (\$4.000.000.00) con la firma de la presente promesa de compraventa en fecha AGOSTO 11 DEL 2009 en la ciudad Barranquilla,: **SALDO: DE NOVENTA MILLONES DE PESOS M/L**, la suma de(90.000.000), EN SEPTIEMBRE 7 en la ciudad de Barranquilla, ese día se hará la cancelación de la hipoteca de La Corporación A.V.VILLAS a la firma de las escrituras o antes si fuera posible, con todos los requisitos que estas exigen. **PARAGRAFO:** Para el evento de impago o retardo en el pago de las sumas señaladas anteriormente, se establecen intereses en la tasa máxima legalmente permitida, conforme el artículo 884 del Código de Comercio, 191 del C.P.C. y 305 del C.P, liquidables sobre todos los saldos insolutos, sin que por ello se condone la pena por incumplimiento. **SEXTA ENTREGA:** El PROMETIENTE VENDEDOR hará la entrega real y material del inmueble prometido en venta el día 30 de Septiembre del 2009-08-11 , una vez que se hubieren producido en su favor y efectivos la totalidad de los valores señalados en la cláusula **Quinta**. Desde la fecha de corrimiento de la escritura de compraventa que perfeccione la presente venta, los prometientes compradores asumirán los gastos que demande el conjunto de acuerdo a los coeficientes de copropiedad, y todos los cargos básicos de los

públicos del inmueble aun sin haberlo ocupado. **SEPTIMA. OTRAS OBLIGACIONES:** El PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis y en general de toda limitación de dominio, por lo cual saldrá al saneamiento en los casos de la ley. Igualmente se obliga el **PROMETIENTE VENDEDOR** a entregar a paz y salvo por concepto de impuestos nacionales, departamentales y municipales, al igual que el pago de los servicios públicos (agua, luz, gas, alcantarillado, etc.) hasta la fecha de la firma del presente Contrato de Compraventa. Para el caso de los Impuestos de Valorización y del Impuesto Predial El PROMETIENTE VENDEDOR entregara el inmueble a paz y salvo .

OCTAVA. CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato del PROMETIENTE COMPRADOR facultara al PROMETIENTE VENDEDOR para hacer efectivas las arras confirmatorias por valor de CUATRO MILLONES DE PESOS ML (\$4,000.000.00), suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente al del vencimiento del termino pactado para el otorgamiento de la escritura publica, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos a los cuales desde ya renuncia el PROMETIENTE COMPRADOR. El PROMETIENTE COMPRADOR autoriza al PROMETIENTE VENDEDOR para retener, deducir y compensar esta suma de la cantidad que le hubiere pagado por concepto de cuota inicial.

NOVENA. GASTOS: Los gastos que ocasione esta promesa tales como: otorgamiento de la Escritura pública, registro y los del impuesto de registro y anotación, correrán por cuenta DE LOS PROMETIENTES COMPRADORES; la retención en la fuente y el pago de la estampilla Pro-hospital Niveles 1, 2 y 3 será por cuenta de El PROMETIENTE VENDEDOR. **DECIMA. REGLAMENTO:** El PROMETIENTE COMPRADOR asume las siguientes obligaciones:

a.- Pagar el valor de los impuestos nacionales, departamentales o municipales que se causen con posterioridad a la fecha de la firma de la escritura pública del inmueble.

b.- **LOS PROMETIENTE VENDEDORES** entregará el inmueble con los derechos cancelados de los servicios públicos y dotados de las redes principales para los servicios de energía, agua potable, gas natural y teléfono.

DECIMA PRIMERA. El presente documento constituye título ejecutivo suficiente para exigir con el mismo, el cumplimiento de las obligaciones pactadas. Las partes convienen en que será el primer instrumento de interpretación de la escritura de compraventa y que el silencio que se guarde en dicha escritura sobre obligaciones previstas en este contrato, no significa su condonación, a menos que así expresamente se diga. Este documento perderá vigencia y validez legal cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que se hayan cancelado todas las obligaciones económicas al **PROMETIENTE VENDEDOR**.
2. Que se haya entregado el inmueble al **PROMETIENTE COMPRADOR** a satisfacción.

DECIMA SEGUNDA. CESION DE ESTE CONTRATO: Este contrato de Promesa de venta puede ser cedido siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- Notificar al **PROMETIENTE VENDEDOR** con la debida anticipación (en un termino no mayor de 15 días calendario) y
- El Visto Bueno del **PROMETIENTE VENDEDOR** el cual es el único requisito valido para llevar a cabo la Cesión.

DECIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO DE ESTE CONTRATO:

EL presente contrato será perfeccionado mediante la firma de la escritura pública entre las partes que intervienen en el presente documento, en la Notaria Quinta del Círculo de Barranquilla el día de la corrida de las escrituras. **DECIMA QUINTA: ARRAS DE**

RETRACTACION: La parte que se retracte pagara a la otra a titulo de Arras la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS ML (\$4.000.000.00).

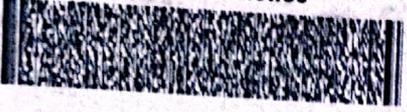
DECIMA SEXTA. DOMICILIO CONTRACTUAL: Las partes acuerdan como domicilio contractual así: El **PROMETIENTE VENDEDOR** Calle 87 Numero 71 -24 de la ciudad de Barranquilla y para El **PROMETIENTE COMPRADOR:** Calle 90 Numero 71-35, Teléfono 3570116 de la ciudad de Barranquilla.

11

AL SUBSCRIBIDO DEL USUARIO LA SUSCRIPCIÓN IV) NOTARIA (O) CERTIFICA QUE EN SU DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA

COMPARECENCIA PERSONAL Y AUTENTICACION DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones



Fecha: **GUTIERREZ DE PIÑERES BARVO GABRIEL** Hora: **16:21**
11/08/2009 Doc No: 8.747.198

No _____ Y manifestó: Que la presente firma fue colocada personalmente por él y acepta el contenido del mismo como cierto y verdadero

Gutierrez Barvo Gabriel
FIRMA AUTOGRAFA



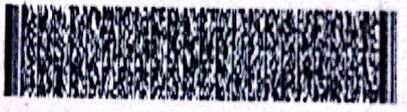
[Signature]

NOTARIO QUINTO DE BARRANQUILLA

AL SUBSCRIBIDO DEL USUARIO LA SUSCRIPCIÓN IV) NOTARIA (O) CERTIFICA QUE EN SU DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA

COMPARECENCIA PERSONAL Y AUTENTICACION DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones



Fecha: **ALVAREZ CELEDON GUILLERMINA DE JESUS** Hora: **16:21**
11/08/2009 Doc No: 32.690.165

No _____ Y manifestó: Que la presente firma fue colocada personalmente por él y acepta el contenido del mismo como cierto y verdadero

Alvarez Celdon
FIRMA AUTOGRAFA



[Signature]

NOTARIO QUINTO DE BARRANQUILLA



AL SUBSCRIBIDO DEL USUARIO LA SUSCRIPCIÓN IV) NOTARIA (O) CERTIFICA QUE EN SU DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA

COMPARECENCIA PERSONAL Y AUTENTICACION DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones



Fecha: **DEL RIO APARICIO ALEXANDRA MARGARITA** Hora: **16:19**
11/08/2009 Doc No: 51.999.674

No _____ Y manifestó: Que la presente firma fue colocada personalmente por él y acepta el contenido del mismo como cierto y verdadero

Del Rio Aparicio Alexandra
FIRMA AUTOGRAFA



[Signature]

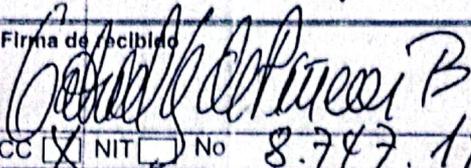
NOTARIO QUINTO DE BARRANQUILLA



12.

Entregado a
Gabriel Gutierrez de Pineros
de parte de:
Cristina Alvarez

**Recibo de
Caja Menor**
Productos **Eco**

Ciudad	Bquilla	Dia	7	Mes	9	Año	2009	No
Entregado a	Gabriel Gutierrez de Pineros							\$27.000.000
Objeto	Abono a compra de casa							
	Calle 87 # 71-24. Con cheque							
	Boo Regula # 7265242							
Valor (en letras)	Veintisiete millones de pesos v/c							
Código	Firma de recibido							
Aprobado	 CC <input checked="" type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> No 8.747.198							

13.

Entregados a
Alvaro Gutierrez de Páez
de parte
Guillermo Alvarez

**Recibo de
Caja Menor**
Productos Eco

Ciudad	Bogotá	Día	17	Mes	9	Año	2009	No
Pagado a	Gabriel Gutierrez de Páez							\$55.000.000=
Concepto	Abono a compra de de cero Calle 87 # 71-24.							
Valor con letras	Entregados a Alvaro Gutierrez de Páez							
Código	Firma de recibido Guillermo Alvarez							
Aprobado								
		CC	<input checked="" type="checkbox"/>	NIT	<input type="checkbox"/>	No	8747197	

Barranquilla, 03 de Agosto del 2023.

1

MARIO CUELLO CUELLO
ABOGADO TITULADO
ESPECIALIZADO EN ADMINISTRACION PÚBLICA
Cra. 41D No. 75 C - 63. Apto. 102. Cel. 310-7329343.
Email: mcuellocuello@hotmail.com
mjcuellocuello@gmail.com
BARRANQUILLA

SEÑOR
HONORABLE MAGISTRADO
Dr. GUILLERMO RAUL BOTTIA BOHORQUEZ
TRIBUNAL SUPERIOR
CIUDAD.

REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
D/te: GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON
D/do: LUIS ANTONIO HUDGSON LEVER.

RAD:080013153006-2022-00116-00
RAD. INTERNA : 44859

MARIO CUELLO CUELLO, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la C.C.No. 8.728.018 de B/quilla, y con la T.P.No. 54.176 del C.S.J. correo electrónico mcuellocuello@hotmail.com mjcuellocuello@gmail.com Abogado en ejercicio, en calidad de apoderado judicial dela señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, correo electrónico guillitaalvarez65@gmail.com por medio del presente me permito presentar sustentación del **RECURSO DE APELACION**, de la sentencia de Primera Instancia, proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, en el presente proceso, para que el Honorable Magistrado **MODIFIQUE O REVOQUE** la sentencia recurrida.

Se inicia el proceso verbal de pertenencia por los siguientes hechos

1.- La señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, se encuentra ubicado el inmueble en la calle 87 No. 71 - 24, en la ciudad de Barranquilla, en calidad de poseedora y dueña desde hace más de doce (12) años y desde esa fecha ha ejercido con amino de señor y dueño sobre el inmueble antes mencionado.

2

2.- El bien inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado en la ciudad de Barranquilla en la en la calle 87 No. 71 - 24, Juntos con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con las medidas y linderos así: NORTE: Una extensión de veinte cuatro punto treinta y uno (24.31) metros, con Lote No. 14 del mismo bloque. Por el SUR: Diecinueve metros (19.00) metros, con Lote No. 15 del mismo Bloque. Por el ESTE: Siete punto treinta (7.30) metros, con el Lote No. 16 del mismo Bloque. Por el OESTE: Dieciséis punto cincuenta (16.50) metros. Con calle 87 en medio con terrenos de cementos del caribe S.A. Declaración de construcción sobre el inmueble descrito se construyó una casa. Y se encuentra registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Barranquilla, con matricula inmobiliaria No. 040-76536.

3.- La señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, ha ejercido actos de señor y dueño en calidad de propietario hasta la fecha de presentación es esta demanda en los siguientes:

a). - pago de los servicios públicos para uso domésticos como son luz eléctrica. Agua, gas e internet. Por la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, Para lo cual adjunto las correspondientes facturas, relacionados en el capítulo de pruebas.

b). - Las mejoras sobre el bien inmueble, todas realizadas y canceladas por la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**.

4.- La señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, Mediante escritura pública No. 6058, de fecha 29 - 09 - 2009, de la notaria quinta (5º) del circulo de B/quilla, compra el cincuenta por ciento (50%) de la casa, que el otro cincuenta por ciento (50%) fue comprado por el señor **LUIS ANTONIO HUDGSON LEVER**. Quien abandonó el hogar en fecha dos (2) de julio del año 2011, y hasta la fecha se desconoce su paradero. Como la estable la señora Guillermina, en su declaración jurada ante la notaria cuarto (4º) del circulo de Barranquilla. En fecha dieciocho (18) de julio del año 2011.

De esta unión marital no quedo hijos.

Aporto escritura pública de compra venta.

5.- En virtud que la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, ha ejercido su posición de manera libre, no clandestina, pacifica, interrumpida, conociéndose como propietaria por más de doce (12) años, se solicita atreves de este proceso que se declare la correspondiente propiedad, a mi mandante por la vía de prescripción extraordinaria de Dominio.

6.- Aporto las declaraciones juradas de la señora ZUNEY ISABEL REDONDO SARMIETO, y del señor NELSON ENRIQUE MEDRANO PEREZ. Donde manifiestan que conocen a la señora GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON, que tiene la posesión desde el año 2009, hasta la fecha como propietaria con el aminor de posesión y dueña del inmueble.

En el desarrollo del proceso se escucharon las declaraciones de los testigos quienes manifestaron que conocen de vista trato y comunicación a la señora GUILLEMINA ALVAREZ CALDERON.

El señor NELSON ENRIQUE MEDRANO PEREZ. Que él es persona que le realiza los mantenimientos preventivos de la casa desde el año 2010 a la fecha manifestó que la señora GUILLEMINA, es quien le paga o cancela los trabajos que en algunas ocasiones también le entrega el dinero para los materiales que se requieren para y el mismo es quien los compra y los lleva a la casa a realizar los trabajos.

También la señora ZUNEY ISABEL REDONDO SARMIETO, manifestó que conoce a la señora GUILLEMINA, desde hace más de treinta (30) años, y conoció también al señor LUIS ANTONIO HUDGSON LEVER, que abandono el hogar en el año 2011, dice que se fue por "otra mujer que se enamoró", y hasta la fecha se desconoce su paradero o está permanente.

Se realizó la inspección judicial en donde se comprobó el estado actual de la casa con sus dependencias y anexidades más la mejoras requeridas para el uso y goce de la misma sin dejar deterior la vivienda.

También se escuchó en declaración a la señora GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON, en donde manifestó como compro la casa que desde que la compro está viviendo en ella con el aminor de señor y dueño, vivió con su hijo quien es mayor de edad tiene hogar aparte con su señora madre quien falleció es la misma casa,

La señora GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON, es la persona que está al frente con su trabajo y sus ingresos de los mantenimientos, pagos de servicios públicos e impuestos distritales y del gobierno. Ha vivido en la casa desde que la compro hasta la fecha de hoy.

El señor JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, niega las pretensiones solicitadas porque no ve los mantenimientos requeridos y suficientes para la otorgación del derecho.

SUSTENTACION DEL RECURSO.

Señor HONORABLE MAGISTRADO, solicito este Recurso de alzada ante su Despacho, para que REVOQUE O MODODIFIQUE la sentencia recurrida.

4

Como se ha constado en todas las pruebas presentadas la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, se ha demostrado que tiene el derecho pretendido por la permanencia con el aminor de señor y dueño de la casas desde el año 2009, fecha que la compro y está viviendo en ella con el carácter de dueña respondiendo económicamente por todos los gastos habidos y por haber de la casa.

La señora **GILLERMINA**, trabaja en su propia casa como cosmetóloga, adecuo el espacio del garaje para realizar su trabajo desde que está viviendo en la casa.

Dice el señor Juez en la sentencia, que no se evidencia mayores mantenimientos a la vivienda.

En la inspección judicial realizada a la casa, se constató que es una vivienda de estrato medio que no existe abundancia de dinero es una mujer, solo que mantiene su casa que compro con sus propios recursos de su trabajo pagando los servicios públicos domiciliarios e impuestos como el impuestos predial de la casa, a más de eso se debe tener en cuenta la sustancia alimenticia de la señora Guillermina, y las personas que utiliza para su ayuda en el trabajo.

Señor Magistrado, la peticionaria ha cumplido con los requisitos a cabal de la pertenencia de acuerdo al artículo 375 del C.G.P.

Está demostrado que la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**, es propietaria y poseedora de la casa donde ella habita desde el año 2009, cuando realizo la compra del inmueble a los señores Gabriel Gutiérrez de Piñeres y Alexandra Margarita del Rio Aparicio, como se demuestra en el contrato de compra venta firmado por los vendedores y la compradora señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**. En fecha 1/08/2009, (primero de Agosto del año 2009). Y autenticado en la notaria quinta (5º.) De Barranquilla.

Aporto como PRUEBAS

A.- Copia del **CONTRATO DE COMPRA VENTA** de la casa entre los señores Gabriel Gutiérrez de Piñeres y Alexandra Margarita del Rio Aparicio. Como vendedores y la señora **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON**. Como compradora.

Dos (2) recibos de pagos.

B.- De fecha B/quilla, 7/2009. Por valor de veinte siete millones de pesos (\$27.000.000.00)

C.- otro recibo de pago de fecha Baq 17/9/2009, por valor de cincuenta y cinco millones de pesos (\$55.000.000.00) Todo pagados por la señora GUILLERMINA ALVAREZ.

Donde se demuestra que la señora GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON, es propietaria y poseedora de buena fe de su propia casa quien la ha habitado desde la fecha de la compra hasta el día de hoy. Así mismo ella mantiene y paga todos los servicios públicos domiciliarios más los impuestos derivados de la casa y el mantenimiento de la casa.

Anexo las pruebas aportadas.

Con el respeto que usted merece le solicito al Honorable Magistrado, que **MODIFIQUE O REVOQUE** la sentencia recurrida. Y ordene la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominó sobre el bien inmueble (casa de habitación) ubicada en la ciudad de Barranquilla en la en la calle **87 No. 71 - 24**, Juntos con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, con las medidas y linderos así: **NORTE:** Una extensión de veinte cuatro punto treinta y uno (24.31) metros, con Lote No. 14 del mismo bloque. Por el **SUR:** Diecinueve metros (19.00) metros, con Lote No. 15 del mismo Bloque. Por el **ESTE:** Siete punto treinta (7.30) metros, con el Lote No. 16 del mismo Bloque. Por el **OESTE:** Dieciséis punto cincuenta (16.50) metros. Con calle 87 en medio con terrenos de cementos del caribe S.A. Declaración de construcción sobre el inmueble descrito se construyó una casa. Y se encuentra registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Barranquilla, con matricula inmobiliaria No. 040-76536.

Agradezco la atención.

Cordialmente


MARIO CUELLO CUELLO
C.C.No. 8.728.018 de B/quilla
T.P.No. 54.176 del C.S.J.
Cel. 310-732 9343.
Correo electrónico mcuellocuello@hotmail.com.

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre **GABRIEL GUTIERREZ DE PIÑERES Y ALEXANDRA MARGARITA DEL RIO APARICIO**, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, sociedad e identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 8.747.198 de Barranquilla y 51.999.674 expedidas en Bogotá, quienes actuarán como **LOS PROMETIENTES VENEDORES** y **GUILLERMINA DE JESUS ALVAREZ CELEDON** mayor de edad, vecina de Barranquilla, titular de la Cédula de Ciudadanía No: 32.690.165 expedida en Barranquilla, quien obra en su propio nombre y en adelante se denominará **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, hemos acordado celebrar el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto por ellas por el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887, el Código de Comercio, el Código Civil y su legislación complementaria: **PRIMERA.** Objeto. **EL PROMETIENTE VENEDOR** se obliga a vender al **PROMETIENTE COMPRADOR** quien se obliga a comprar a aquel los derechos de dominio y posesión de que él primero es titular sobre el siguiente inmueble en la Calle 87 No. 71-24 de manera exclusiva para vivienda en la de la ciudad de Barranquilla, con, cuyas medidas y linderos son:

NORTE: 24.31 metros, linda con el lote número 14 del mismo bloque;

SUR: Mide 19.00 metros, linda con el lote número 15 del mismo bloque

ESTE: Mide 7.30, linda con el lote número 16 del mismo bloque.

OESTE: Mide 16.50, linda con la calle 87 en medio, con terrenos de propiedad de Cementos del Caribe S.A. -----

----- le corresponde el folio de matrícula Inmobiliaria número 040-76536 de la ciudad de Barranquilla

BIA
A

LOMBIA
tico
CITA
LA

SEGUNDA. El cual debe venderse como una sola unidad, consistente en una Vivienda, que consta de: Sala, Comedor, Estudio , 2 Baños, Cocina, Labores, alcoba de servicio con baño, hall de circulación, Tres alcobas, uno de ellos con baño interior, patio y un garaje.

TERCERA. BIENES COMUNES: En la enajenación de los inmuebles se entiende comprendido el dominio común indivisible e inalienable asignada privada. **CUARTA. TRADICION:** EL PROMETIENTE VENDEDOR adquirió la propiedad por una compra a la Sra. AMALIA DEL ROSARIO DEL RIO APARICIO Y FREDY RAFAEL DEL RIO APARICIO CON UNA HIPOTECA A FAVOR DE LA CORPORACION DE AHORRO VIVIENDA A.V. VILLAS- Barranquilla-Atlántico, según consta en la Escritura Pública No 414. **QUINTA: PRECIO:** Como precio Único del Inmueble prometido en venta mediante acuerdo entre las partes, se fija La suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES PESOS** , pagaderos así: **CONTADO INICIAL: LA SUMA DE CUATRO MILLONES DE PESOS ML** (\$4.000.000.00) con la firma de la presente promesa de compraventa en fecha AGOSTO 11 DEL 2009 en la ciudad Barranquilla, : **SALDO: DE NOVENTA MILLONES DE PESOS M/L**, la suma de(90.000.000), EN SEPTIEMBRE 7 en la ciudad de Barranquilla, ese día se hará la cancelación de la hipoteca de La Corporación A.V.VILLAS a la firma de las escrituras o antes si fuera posible, con todos los requisitos que estas exigen. **PARAGRAFO:** Para el evento de impago o retardo en el pago de las sumas señaladas anteriormente, se establecen intereses en la tasa máxima legalmente permitida, conforme el artículo 884 del Código de Comercio, 191 del C.P.C. y 305 del C.P, liquidables sobre todos los saldos insolutos, sin que por ello se condone la pena por incumplimiento. **SEXTA ENTREGA:** El PROMETIENTE VENDEDOR hará la entrega real y material del inmueble prometido en venta el día 30 de Septiembre del 2009-08-11 , una vez que se hubieren producido en su favor y efectivos la totalidad de los valores señalados en la cláusula **Quinta**. Desde la fecha de corrimiento de la escritura de compraventa que perfeccione la presente venta, los prometientes compradores asumirán los gastos que demande el conjunto de acuerdo a los coeficientes de copropiedad, y todos los cargos básicos de los

públicos del inmueble aun sin haberlo ocupado. **SEPTIMA. OTRAS OBLIGACIONES:** El PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis y en general de toda limitación de dominio, por lo cual saldrá al saneamiento en los casos de la ley. Igualmente se obliga el **PROMETIENTE VENDEDOR** a entregar a paz y salvo por concepto de impuestos nacionales, departamentales y municipales, al igual que el pago de los servicios públicos (agua, luz, gas, alcantarillado, etc.) hasta la fecha de la firma del presente Contrato de Compraventa. Para el caso de los Impuestos de Valorización y del Impuesto Predial El PROMETIENTE VENDEDOR entregara el inmueble a paz y salvo .

OCTAVA. CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato del PROMETIENTE COMPRADOR facultara al PROMETIENTE VENDEDOR para hacer efectivas las arras confirmatorias por valor de CUATRO MILLONES DE PESOS ML (\$4,000.000.00), suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente al del vencimiento del termino pactado para el otorgamiento de la escritura publica, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos a los cuales desde ya renuncia el PROMETIENTE COMPRADOR. El PROMETIENTE COMPRADOR autoriza al PROMETIENTE VENDEDOR para retener, deducir y compensar esta suma de la cantidad que le hubiere pagado por concepto de cuota inicial.

NOVENA. GASTOS: Los gastos que ocasione esta promesa tales como: otorgamiento de la Escritura pública, registro y los del impuesto de registro y anotación, correrán por cuenta DE LOS PROMETIENTES COMPRADORES; la retención en la fuente y el pago de la estampilla Pro-hospital Niveles 1, 2 y 3 será por cuenta de El PROMETIENTE VENDEDOR. **DECIMA. REGLAMENTO:** El PROMETIENTE COMPRADOR asume las siguientes obligaciones:

a.- Pagar el valor de los impuestos nacionales, departamentales o municipales que se causen con posterioridad a la fecha de la firma de la escritura pública del inmueble.

b.- **LOS PROMETIENTE VENDEDORES** entregará el inmueble con los derechos cancelados de los servicios públicos y dotados de las redes principales para los servicios de energía, agua potable, gas natural y teléfono.

DECIMA PRIMERA. El presente documento constituye título ejecutivo suficiente para exigir con el mismo, el cumplimiento de las obligaciones pactadas. Las partes convienen en que será el primer instrumento de interpretación de la escritura de compraventa y que el silencio que se guarde en dicha escritura sobre obligaciones previstas en este contrato, no significa su condonación, a menos que así expresamente se diga. Este documento perderá vigencia y validez legal cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que se hayan cancelado todas las obligaciones económicas al **PROMETIENTE VENDEDOR**.
2. Que se haya entregado el inmueble al **PROMETIENTE COMPRADOR** a satisfacción.

DECIMA SEGUNDA. CESION DE ESTE CONTRATO: Este contrato de Promesa de venta puede ser cedido siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- Notificar al **PROMETIENTE VENDEDOR** con la debida anticipación (en un termino no mayor de 15 días calendario) y
- El Visto Bueno del **PROMETIENTE VENDEDOR** el cual es el único requisito valido para llevar a cabo la Cesión.

DECIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO DE ESTE CONTRATO:

EL presente contrato será perfeccionado mediante la firma de la escritura pública entre las partes que intervienen en el presente documento, en la Notaria Quinta del Círculo de Barranquilla el día de la corrida de las escrituras. **DECIMA QUINTA: ARRAS DE**

RETRACTACION: La parte que se retracte pagara a la otra a titulo de Arras la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS ML (\$4.000.000.00).

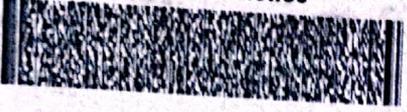
DECIMA SEXTA. DOMICILIO CONTRACTUAL: Las partes acuerdan como domicilio contractual así: El **PROMETIENTE VENDEDOR** Calle 87 Numero 71 -24 de la ciudad de Barranquilla y para El **PROMETIENTE COMPRADOR:** Calle 90 Numero 71-35, Teléfono 3570116 de la ciudad de Barranquilla.

11

AL SUBSCRIBIDO DEL USUARIO LA SUSCRIPCIÓN IV) NOTARIA (O) CERTIFICA QUE EN SU DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA

COMPARECENCIA PERSONAL Y AUTENTICACION DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones



Fecha: **GUTIERREZ DE PIÑERES BARVO GABRIEL** Hora: **16:21**
11/08/2009 Doc No: 8.747.198

No _____ Y manifestó:
que la presente firma fue colocada personalmente por él y acepta el contenido del mismo como cierto y verdadero
Barranquilla

Gutierrez Barvo Gabriel
FIRMA AUTOGRAFA



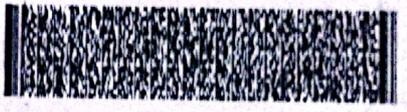
[Signature]

NOTARIO QUINTO DE BARRANQUILLA

AL SUBSCRIBIDO DEL USUARIO LA SUSCRIPCIÓN IV) NOTARIA (O) CERTIFICA QUE EN SU DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA

COMPARECENCIA PERSONAL Y AUTENTICACION DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones



Fecha: **ALVAREZ CELEDON GUILLERMINA DE JESUS** Hora: **16:21**
11/08/2009 Doc No: 32.690.165

No _____ Y manifestó:
que la presente firma fue colocada personalmente por él y acepta el contenido del mismo como cierto y verdadero
Barranquilla

Alvarez Celedon
FIRMA AUTOGRAFA



[Signature]

NOTARIO QUINTO DE BARRANQUILLA



AL SUBSCRIBIDO DEL USUARIO LA SUSCRIPCIÓN IV) NOTARIA (O) CERTIFICA QUE EN SU DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA

COMPARECENCIA PERSONAL Y AUTENTICACION DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones



Fecha: **DEL RIO APARICIO ALEXANDRA MARGARITA** Hora: **16:19**
11/08/2009 Doc No: 51.999.674

No _____ Y manifestó:
que la presente firma fue colocada personalmente por él y acepta el contenido del mismo como cierto y verdadero
Barranquilla

Del Rio Aparicio
FIRMA AUTOGRAFA



[Signature]

NOTARIO QUINTO DE BARRANQUILLA



12.

Entregado a
Gabriel Gutierrez de Pineros
de parte de:
Cristina Alvarez

**Recibo de
Caja Menor**
Productos **Eco**

Ciudad	Bogotá	Día	7	Mes	9	Año	2009	No	
Entregado a	Gabriel Gutierrez de Pineros							\$27.000.000	
Concepto	Abono a compra de casa								
	Calle 87 # 71-24. Con cheque								
	Bole Regula # 7265242								
Valor (en letras)	Veintisiete millones de pesos v/c								
Código	Firma de recibido								
Aprobado	<i>Gabriel Gutierrez de Pineros B</i>								
	CC	<input checked="" type="checkbox"/>	NIT	<input type="checkbox"/>	No	8.747.198			

13.

Entregados a
Alvaro Gutierrez de Páez
de parte
Guillermo Alvarez

**Recibo de
Caja Menor**
Productos Eco

Ciudad	Bogotá	Día	17	Mes	9	Año	2009	No
Pagado a	Gabriel Gutierrez de Páez \$55.000.000=							
Concepto	Abono a compra de de cero Calle 87 # 71-24.							
Valor con letras	Entregados a Alvaro Gutierrez de Páez							
Código	Firma de recibido Guillermo Alvarez							
Aprobado	CC <input checked="" type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> No 8747197							