

Honorable

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

SALA SEPTIMA DE DECISION CIVIL-FAMILIA

SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA

Magistrada Sustanciadora

La Ciudad.-

Proceso: DEMANDA VERBAL DE PERTENCIA

Demandante: RAMON SELIAR JACOME

Demandados: MIGUEL MARIANO SILVA, MERY SOFIA SILVA NICOLAS SILVA BELEÑO, KATTY JOHANA SILVA RONALD RAFAEL SILVA, CARMEN REGINA PAYARES GLORIA MATILDE SILVA.

Radicación: 08001315301420190021601

Radicación Interna: 44.940

SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION

LUZ MERY MARTINEZ OSPINO, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma , en mi condición de abogada de la parte Demandante RAMON SELIAR JACOME y de los sucesores procesales NEUDY YADITH JACOME ANAYA, JAINER RAMON JACOME AMAYA, MABEL LUZ JACOME AMAYA Y JHON JAIRO JACOME AMAYA, en el proceso que señala la referencia, parte apelante, por medio del presente escrito de manera respetuosa, y estando dentro del término legal de descorrer traslado para sustentar el recurso de apelación presentado previamente y aceptado por esta corporación contra la sentencia de fecha 09 de agosto de 2023 emitido por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Barranquilla, vengo ante Ud., a SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACION formulado lo cual hago de la siguiente guisa:

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACION:

1.- DE LA SENTENCIA APELADA

La sentencia de fecha nueve (09) de agosto del año dos mil veintitrés (2023), proferida por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Barranquilla, dictada en este asunto, no accedió a las pretensiones de la demandante. Y Ordénense la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-0157530. Líbrese el oficio respectivo al Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

PROCEDENCIA FACTICA

Mi poderdante RAMON SELIAR JACOME SANTIAGO, presentó dentro del término oportuno demanda de Verbal de Pertencia por prescripción adquisitiva Ordinaria de dominio, contra los señores MIGUEL MARIANO SILVA, MERY SOFIA SILVA NICOLAS SILVA BELEÑO, KATTY JOHANA SILVA RONALD RAFAEL SILVA, CARMEN REGINA PAYARES GLORIA MATILDE SILVA, HEREDEROS DETERMINADOS E Y PERSONAS INDETERMINADOS. Basándose en los siguientes hechos más relevantes:

PRIMERO: Con fecha del 14 de mayo de 2008, mi poderdante, señor Ramon Jácome Santiago, celebró con la señora Gloria Silva Payares, contrato de compraventa sobre bien inmueble localizado en la carrera 25 #61-08 Barrio Los Andes, en el Municipio do Barranquilla. Con Matrícula Inmobiliaria N.° 040-0157530.

SEGUNDO: El precio de dicha transacción fue de CIEN MILLONES DE PESOS M/TE (\$100.000.000.). Que fueron cancelados de la siguiente manera:

a) La suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS M/TE (\$90.000.000), en Cheque de Gerencia del Banco AV Villas a nombre de la señora Gloria Silva Payares quien lo recibió a la firma de la promesa de compraventa.

b) El saldo, es decir, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/TE (\$10.000.000) a la entrega material del bien inmueble.

TERCERO: La señora Carmen Regina Payares de Salive enajeno los Derechos Sucesorales de cuerpo cierto al señor Alberto Ramiro Silva Payares por medio de Escritura Publica N°1778 de fecha 14-05-1996 otorgada por la Notaria 5 del Círculo de Barranquilla, el cual fue inscrito en el folio de matrícula No. 040-157530, anotación 7 el 02-12-1998.

CUARTO: La señora Carmen Regina Payares de Salive enajeno los Derechos Sucesorales de cuerpo cierto sobre la cuota parte al señor Miguel Mariano Silva Payares por medio de Escritura Publica N°1779 do fecha 14-05-1996 otorgada por la Notaria 5 del Círculo de Barranquilla, el cual fue inscrito en el folio de matrícula N.º 040-157530, anotación 8 el 02-12-1998.

QUINTO: La señora Gloria Matilde Silva Payaros enajeno los Derechos Sucesorales de cuerpo cierto sobre la cuota parte a los señores Nicolás Silva Belego, Emma del Carmen Silva Belego, Pamela Silva Belego, Luz Marina Silva Bolego, Beatriz Helena Silva Belego, Jorge Luis Silva Belego y Mery Sofia Silva Belego por medio de Escritura Publica N°3736 de fecha 06-09-1996 otorgada por la Notaria 5 del Círculo do Barranquilla, el cual fue inscrito en el folio de matrícula N.º 040-157530, anotación 9 el 02-12-1998.

SEXTO: La señora Gloria Matilde Silva Payaros, recibió poder especial de los señores Katty Johana Silva Tarazona, Ronald Rafael Silva Tarazona para la venta y firma de la escritura pública de venta del inmueble objeto do esta demanda a favor de mi poderdante.

SEPTIMO: La señora Gloria Matilde Silva Payaros lo hizo entrega material del bien inmueble objeto de esta litis el 15 de agosto del año 2008 y desde esta fecha han ejercido actos de señor y dueño sobre el bien inmueble antes mencionado.

OCTAVO: La señora Gloria Matilde Silva Payaros no pudo firmar la escritura pública de compraventa el día estipulado en el contrato de promesa do compraventa ya que se deterioró su salud, la cual se fue complicando y la llevo hasta su muerte.

NOVENO: Lo cierto es que mi mandante viene ocupando el inmueble ya indicado desde el 15 de agosto del año 2008, fecha en que le fue entregado como producto de la compra venta celebrada efectuándole adecuaciones , construcciones y mejoras al bien inmueble objeto de la litis.

SUSTENTACION DEL RECURSO

MANERA COMO LOS DEMANDADOS OCUPAN EL INMUEBLE

El demandante, están en posesión del inmueble con el ánimo de señor y dueños, en la creencia de buena fe que hicieron una contratación a través de un justo título (contrato de venta) con quien se presentaba como legitimo titular del dominio, presunción que se ampara en el hecho de haber pagando un precio y efectuando las adecuaciones y mejoras que era menester para habitarlo y usufructuarlo.

Tiene dicho la doctrina y la jurisprudencia, que el poseedor que entro en el inmueble en razón de un contrato legalmente realizado, no puede ser objeto de reivindicación sino previa ruptura del convenio que posibilito su estancia y permanencia.

Mi poderdante canceló de buena fe, un dinero por la compra del bien inmueble y a la vez gastaron para su adecuación, efectuando construcciones y mejoras en calidad de poseedores regulares, es decir con justo título y buena fe y por tanto están llamados a adquirir el dominio por PRESCRIPCIÓN ORDINARIA de cinco (5) años.

DEMANDA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL TIPO ORDINARIO:

La demanda de reconvención de Declaración de Pertenencia el despacho judicial en sus consideraciones sustenta para no acceder a las pretensiones de la demanda de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio solicitada por mis poderdantes, el señor Juez de la siguiente forma: “los demandantes en reconvención no acreditaron su calidad de poseedores regulares, no demostraron la prueba de un justo título, es decir, como sostiene la doctrina el existente y formalmente valido para cada caso. Es más aun, en el texto de la demanda, cuando el “justo título” a que hacen alusión es un título inexistente, a la luz del legislador, y por tanto no se demostró la posesión regular, no cumpliéndose así uno de los requisitos exigidos para que opere en su favor la prescripción adquisitiva ordinaria alegada, razón para no acceder a las pretensiones de la demanda de reconvención”.

La Corte tiene explicado que “ por justo títulos se n tiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título o hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa” 1 . 1 Sentencia de 26 de junio de 1964, CVII - 372.

Siguiendo al artículo 2527 del Código Civil, las dos modalidades de prescripción, ordinaria y extraordinaria, la parte actora debe demostrar la posesión regular del bien cuya pertenencia reclama, la que, según el artículo 764 ídem es aquella que procede de justo título y buena fe, así ésta concurra sólo al momento de adquirir la posesión. Y el justo título, acorde con el artículo 765 ídem, es constitutivo, o traslativo de dominio como la venta o la permuta. Se trata, dice, “de un acto que da la impresión de transferencia real del dominio, lo cual implica que en su otorgamiento necesariamente se satisfagan las formalidades de Ley”. O “el que consistiendo en un acto o contrato celebrado con quien tiene actualmente la posesión, da pie para persuadir al adquirente de que la posesión que ejerce en adelante es posesión de propietario” (JVR exp. 00471-2001).

Aclarando que la prescripción adquisitiva de dominio invocada era la ordinaria, el Juez, en el estudio del requisito atinente que no existe justo título, entendiendo como tal el que no es apto para atribuir el dominio o transferir la propiedad, conllevando con esto a la distinción entre el título y el modo. En el justo título sólo surgen obligaciones para las partes, que pueden consistir en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Y que, en cuanto a la obligación de dar, ella implica la obligación de hacer la tradición de la cosa material objeto del contrato. “Pero la tradición no se

requiere para perfeccionar un contrato, sino para cumplir un contrato válido y extinguir así la obligación de dar, salvo en algunos contratos” (fl, 21, cdno. Corte).

Por ello, prosigue, en virtud de la distinción entre título y modo es válida la venta de cosa ajena, a diferencia del derecho francés. De allí parte para reiterar que el vendedor no está obligado propiamente a transferir la propiedad de la cosa vendida pues le basta hacer “tradición” de ella al comprador y mantenerlo en la posesión pacífica y útil de la cosa vendida, por lo que el bien paso a ser propio del adquirente demostrando con ello el justo título uno de los presupuestos para la prosperidad de la acción adquisitiva de dominio por el fenómeno de la prescripción ordinaria de dominio, se decantan por la ley la siguiente:

i. Posesión material por el término legal. ii. Justeza del título de adquisición. iii. Buena fe.

Conforme el artículo 2518 del C.C., mediante la prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si la cosa sobre las cuales recaen los mismos han sido poseídas en la forma y durante el tiempo requerido por el legislador.

La prescripción de la especie arriba expresada, que fue la que hicieron valer los pretensos usucapientes, tiene como fundamento esencial la tenencia del bien como ánimo de señor y dueño, y que necesita respaldarse en un “título” en tanto que la buena fe del poseedor se presume de derecho, bastándole a este comprobar que lo estuvo poseyendo en forma ininterrumpida, por el tiempo legalmente exigido, plazo que en la actualidad es de 5 años - artículo 1º de la Ley 791 de 2002- le corresponde probar que la ha ejercido durante tales anualidades continuas.

El artículo 762 del C.C. ha definido la posesión como “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...” , es decir que requiere para su existencia del animus y del corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquella, que por construir manifestaciones visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestre lo contrario, y el elemento externo, esto es, la retención física o material de la cosa.

Estos principios son acreditados plenamente por los prescribientes para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve a la Honorable Sala Civil a declarar la pertenencia deprecada a favor de mis poderdantes.

Por otra parte, tanto las leyes, como la doctrina y la jurisprudencia, en forma unánime han reiterado que en relación con las cosas, las personas pueden encontrarse en una de tres posiciones, cada una de las cuales tiene diversas consecuencias jurídicas e igualmente le confiere a su titular distintos derechos subjetivos, así; a) Como mero tenedor, cuando simplemente ejerce un poder externo y material sobre el bien reconociendo dominio ajeno (art. 775 C.C.); b) Como poseedor , cuando, además de detentar materialmente la cosa, tiene el ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el art. 762 ibídem, es reputado como tal mientras otro no justifique serlo; c) Como propietario, cuando efectivamente posee un derecho real en ella, con exclusión de todas las demás personas, que lo autoriza para usar, gozar y disfrutar de la misma dentro de la ley y de la función social que a este derecho corresponde (art. 669 del C.C.).

En consecuencia, cuando se invoca la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, el demandante debe acreditar no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, sino que ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley. Pero, además, el lazo jurídico de unión con la cosa, con la prueba fehaciente de ese título.

El justo título está contenido en el artículo 765 del código civil, pero dicha norma no define el concepto, por lo que recurrimos a la definición que de él hizo la sala civil de la Cortes suprema de justicia en sentencia 41001 del 19 de diciembre de 2011 con ponencia del magistrado Pedro Octavio Munar Cadena:

«La jurisprudencia ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio” (G.J.t. CVII, pág.365; en similar sentido, G.J.t.CXLII, pág.68 y CLIX, pág.347, sentencia de 23 de septiembre de 2004, entre otras). En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar.»

El justo título es necesario para que se configure la posesión regular, según lo señala expresamente el segundo inciso del artículo 764 del código civil colombiano:

«Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.»

Como se observa, la posesión regular exige el cumplimiento de dos requisitos: La existencia de un justo título. Como anotamos, para el Código Civil artículo 1871 la condición de ser “verdadero” no se altera si el que hace la tradición no es el propietario porque la venta de cosa ajena vale y tiene efectos de justo título.

Así las cosas, la posesión “regular”, el “tiempo y los actos públicos como amo y señor”, se demostraron con las mejoras para la conservación del bien inmueble y el pago de los servicios públicos, de los impuestos prediales y las solicitudes realizadas al Gerente de Gestión de Ingreso de la Alcaldía de Barranquilla como poseedores y usufructuarios de buena”; acreditando los actos posesorios.

Se puede observar que mi poderdante cumplen con lo establecido en el artículo 407 del C. de P.C., “La declaración de pertenencia puede ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción”.

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas por no haberse poseído ni ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los requisitos legales (art. 2512 del C.C.).

Son presupuestos de la prescripción adquisitiva:

1° La posesión material de una cosa con el ánimo de señor y dueño, bien que se tenga la cosa u otros en su lugar y nombre.

La posesión está compuesta por dos elementos: Uno material objetivo, el corpus, y el otro subjetivo, el animus.

El primero, el corpus, no es más que la aprehensión material del bien y el conjunto de actos materiales que ejecuta el individuo, tales como los citados por el legislador en el artículo 981 del Código Civil.

El segundo elemento, el animus, es el comportamiento del individuo de considerarse titular del bien y se manifiesta por medio de actos materiales. Por lo tanto, el elemento esencial de la posesión es el animus, su ausencia convierte al individuo en tenedor y no poseedor de la cosa.

No sobra advertir, la posesión debe ser pública, pacífica, tranquila, continua e inequívoca.

2° Que la cosa sea susceptible de adquirir por prescripción.

Por lo anterior solicito,

PETICIONES

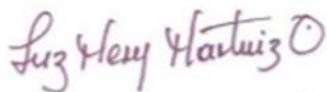
Por todo lo expuesto, solicito a la Honorable Sala Civil- Familia del Tribunal Superior a la Magistrada Sustanciadora Sonia Esther Rodríguez Noriega, se sirva a REVOCAR LA SENTENCIA, en todas sus partes de no acceder a las pretensiones de la parte demandante, instaurada por el señor RAMON JACOME SANTIAGO: 1. La pertenencia del dominio pleno y absoluto por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio al demandante RAMON SELIAR JACOME del inmueble de la Cra 25 No 61-08 a favor de los sucesores procesales NEUDY YADITH JACOME ANAYA, JAINER RAMON JACOME AMAYA, MABEL LUZ JACOME AMAYA Y JHON JAIRO JACOME AMAYA, persona que de buena fe y con justo título adquirió el bien inmueble objeto de litigio.

2. Que se ordene la inscripción de la Sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Publicas de Barranquilla en el folio de matrícula inmobiliaria N.º 040-0157530.

NOTIFICACION

El suscrito las recibirá en la Diagonal 4A # 14-173 Interior 3 en el municipio de Puerto Colombia (Atl). Al correo electrónico: luzmaos@yahoo.es al celular: 3016828301.

Con respeto,



LUZ MERY MARTINEZ OSPINO

C.C. No. 22.548.516 DE Barranquilla

T.P. No. 130.340 del C. S. de la J.