HUGO FERNANDO MURILLO GARNICA

ABOGADO

Centro Cial Metropolitano Oficina 246 / 247 Torre C. Tels 8712623 Cel 315-6486512 Neiva (Huila)
fernando.murillo3@hotmail.com

Señores (a)
TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL
Neiva – Huila
E. S. D.

REF: Proceso	:	VERBAL REIVINDICATORIO
Demandante	:	DIDIER CARDENAS PERDOMO
Demandado	:	UNIDAD RESIDENCIAL LA FLORESTA
Radicación	:	0085-01 / 2019.

SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

HUGO FERNANDO MURILLO GARNICA, actuando en mi calidad de apoderado judicial de la parte actora dentro del proceso en referencia y parte pasiva dentro de la demanda en reconvención, ante su despacho en la oportunidad procesal que corresponde me permito sustentar el RECURSO DE APELACION, contra el fallo proferido por el Juzgado 4 Civil del Circuito, conforme con los siguientes fundamentos.

Como quedo inserto en el escrito demandatorio en el proceso reivindicatorio, la situación fáctica del mismo y sus pretensiones, se plasman de forma sucinta así; que el aquí demandante adquirió en Octubre del año 2.014, el inmueble objeto de la reivindicación, que para el año 2.015, gravó el inmueble con hipoteca a favor de un tercero, que en el año 2.017, se registró una medida cautelar a cargo del Municipio de Neiva – Huila, por cobro coactivo, pues las obligaciones fiscales estaba en mora, que para el año 2.018, y luego de cancelar con su pecunio los saldos en mora levanto la medida cautelar, y procedió a tramitar ante la Curaduría en esta ciudad, los permisos para obtener licencias de construcción, trámite que incluyó visitas al predio y la exhibición y emplazamiento de las vallas que anuncian las obras a adelantarse en el predio por mi mandante adquirido, hasta aquí la comunidad o parte demandada Unidad Residencial La floresta, por medio de la administradora de la época siempre reconocieron al demandante como el nuevo propietario, posteriormente el aquí demandante inicia las obras a ejecutarse con base en las licencias de construcción que tramitó ante planeación y curaduría Urbana, de aquí en adelante a través de la representante legal de la demandada, impiden el ingreso al predio a mi apoderado, quien invoca el proceso respectivo pretendiendo recuperar su inmueble, así las cosas en la oportunidad procesal que corresponde a través de apoderado judicial la comunidad demandada presenta demanda en reconvención pretendiendo se declare que la Unidad Residencial La floresta, adquirió el predio por prescripción adquisitiva de dominio, sustentando la pretensión en los hechos, en que la comunidad ha mantenido posesión por más de 35 años, así que se afirma que al predio objeto de la reivindicación

HUGO FERNANDO MURILLO GARNICA

ABOGADO

Centro Cial Metropolitano Oficina 246 / 247 Torre C. Tels 8712623 Cel 315-6486512 Neiva (Huila)
fernando.murillo3@hotmail.com

y al conjunto residencial se accede por una sola vía, que el predio se dividió en dos lotes, el destinado a la comunidad y el segundo predio el objeto de la restitución y pretendido en reconvención, sin embargo del mismo escrito demandatorio se indicó de forma relevante que la comunidad ha ejercido la posesión "sin reconocer derecho ajeno", como se indicó que no ha existido interrupción ni natural ni civil porque han transcurrido más de 35 años de su tenencia como señor y dueño.

Por lo anterior para el sustento de sus pretensiones demandatorias en reconvención, la parte allí actora aportó la carga testimonial que no son otros que los copropietarios de la comunidad quien bajo un mismo libreto, apuntaron en declarar, que los actos de señorío los ejercieron, cuando parqueaban sus vehículos en el predio contiguo a la de la P.H , cuando celebraban en el mismo lote agasajos y actividades sin que nadie se opusiera, celebrando acuerdos para realizar mantenimiento al predio y finalmente que realizaron mejoras al mismo.

Corolario de lo anterior la parte demandada en reconvención, llamó como soporte probatorio pretendiendo derrumbar la pretensión, al representante legal de la sociedad BARROS SEGRERA, señor DANIEL BARROS SEGRERA, quien fungió como vendedor y anterior propietario del predio, quien declaró puntualmente las actividades de señor y dueño que ejerció en el lote de su propiedad, teniendo en cuenta que su domicilio es Bogotá y NO Neiva, aseguró que para el año 1.998, entregó en tenencia a Vallas Toro, parte del predio de la parte superior para publicidad, celebrado con ellos contrato de arrendamiento, afirmó que posteriormente removió escombros del predio y viajaba esporádicamente de Bogotá a esta ciudad, a encargar con comisionistas la venta del inmueble, obteniendo siempre no sólo el acceso al predio, si no el reconocimiento desde los porteros de la Unidad residencial como algunos de los comuneros, como el dueño del predio contiguo.

Ahora aquí viene el primer reparo concreto al fallo objeto del reproche, pues la decisión del fallador en primera instancia, resta valor al testimonio y da un alcance probatorio que no tiene el mismo, como resta valor probatorio al testimonio de la administradora MARIA ALVAREZ, quien fungió como representante legal del conjunto, para la época en que el aquí demandante adquirió el inmueble, testimonio que acreditó que para la época en que estuvo al frente de la comunidad, ella convocó a asamblea extraordinaria a los copropietarios, con el fin de presentar al nuevo dueño del predio y permitir que anunciara los proyectos que adelantaría y que con ello podrían beneficiar a los comuneros de la Unidad Residencial contigua, como segundo reproche concreto, el despacho NO da valor y menos alcance probatorio que amerita la prueba pericial que se arrimó al proceso, a través del dictamen del Auxiliar de la Justicia OMAR DE LA CRUZ JOVEL, que indicó claramente que son dos predio independientes con folios de matrícula separados, que el inmueble objeto de la restitución no está sometido a la propiedad horizontal, que los predios

HUGO FERNANDO MURILLO GARNICA

ABOGADO

Centro Cial Metropolitano Oficina 246 / 247 Torre C. Tels 8712623 Cel 315-6486512 Neiva (Huila)
fernando.murillo3@hotmail.com

Comparten un solo acceso por la Carrera 7 y que se evidencia en el predio objeto de reivindicación, una estructura abandonada, sin servicios públicos y con maleza en su interior, tan sólo advierte unas mejoras en el primer piso como lo son unas plantas ornamentales, dictamen que derrumba los testimonios de la actual representante legal de la comunidad y los testigos traídos al proceso, pues declararon que no sólo hacían mantenimiento al predio, si no que crearon un rubro en la comunidad para invertir en el lote contiguo, así pes que el despacho no atendió las conclusiones finales del dictamen.

Consecuencia de lo anterior el fallo atacado NO consideró el factor determinante cual es el acceso y la servidumbre que pesa sobre los predios contiguos y particularmente el predio objeto de la reivindicación, pues con el peritazgo quedo demostrado la independencia de uno y otro predio, es claro que sin lugar a duda la prescripción extintiva del dominio es un castigo para aquel propietario que abandona a su suerte los predios del cual ostenta dominio y el paso del tiempo permite que el poseedor, realice actos de señorío y mejoras ejerciendo entonces derechos como dueño, es por lo anterior que cobra relevancia las respuestas de la actual representante legal de la comunidad, cuando afirmó que Nunca realizaron pagos por conceptos de impuestos predial o valorización, sin embargo el despacho que emite sentencia desconoce el pago de impuestos y demás erogaciones que realizó mi mandante, pues para el caso en particular la copropiedad nunca tuvo posesión con ánimo de señor y dueño, menos de la forma ininterrumpida como se indicó en la demanda, ahora recordemos que las notificaciones persuasivas de cobro coactivo, por el no pago de impuestos los recibía en la dirección de la copropiedad, pues la correspondencia se recaudaba en la portería de la unidad residencial y allí podrían advertir los cobros que se efectuaban a los señores BARRROS SEGRERA, de dónde bien pudieron o realizar pagos o intentar acuerdos de pago, si se consideraban poseedores del inmueble, así mismo el despacho pasa por alto de igual forma una prueba documental arrimada al proceso, como es la comunicación del Señor CARLOS ARTURO SOLANO, administrador del condominio en la época en que el anterior propietario arrendo la parte superior del predio para exhibir publicidad y su arrendatario dejó abandonada una estructura metálica, escrito donde anuncia “apareció el dueño”, indicando a la comunidad sobre la remoción de escombros que reposaba en el predio vecino, interrupción que debió tener en cuenta el despacho si pretendía darle valor probatorio al dicho de la posesión ininterrumpida por los 35 años de los que se habla en demanda, cuando en el año 2.014, el aquí demandante en reivindicación, se presentó ante la administradora de la copropiedad y fue reconocido por algunos de los comuneros como el nuevo dueño del lote contiguo, siempre operó la interrupción del tiempo, cuando el demandante en reivindicación cede los espacios para parqueaderos y celebra contratos de arrendamiento con algunos propietarios de la comunidad, otra prueba documental que el despacho no tiene en cuenta y menos da el alcance y valor probatorio que amerita, pues estos contratos de arrendamiento celebrados entre

HUGO FERNANDO MURILLO GARNICA

ABOGADO

Centro Cial Metropolitano Oficina 246 / 247 Torre C. Tels 8712623 Cel 315-6486512 Neiva (Huila)
fernando.murillo3@hotmail.com

El señor DIDIER CARDENAS y residentes de la Unidad residencial, acreditan que estos últimos reconocían al allí arrendador como propietario del predio contiguo, finalmente es mi representado quien asume el pago total de las sanciones e impuestos atrasados del inmueble, prueba documental que se acreditó con el folio de matrícula inmobiliaria respectiva, de donde se extracta la anotación que da cuenta de la cancelación del gravamen.

El despacho desconoce flagrantemente lo señalado en el Art. 762 del C.C. que indica que la posesión de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, es decir que para pregonarse se requiere del animus y del corpus, por el lapso que dure la posesión, sin embargo como lo acredito el despacho pasó por alto el reconocimiento que realizó la administradora de turno y testigo del demandante DIDIER CARDENAS, señora MARIA ALVAREZ, quien aseguró una vez más, que una vez se presenta el nuevo dueño, hoy demandante en reivindicación, convocó a la asamblea de copropietarios para determinar las acciones conjuntas en beneficio de la comunidad, es decir allí reconoció dueño ajeno, hecho que el despacho restó valor probatorio, cuando claramente los predios aunque son colindantes tienen un solo acceso, la celaduría la paga la copropiedad, porque el predio vecino está pegado al objeto de la reivindicación, porque aprovechando que el propietario vivía fuera de la ciudad, los comuneros realizaban sin restricción alguna agasajos en el lote vecino, pero no por ello pueden predicar que desconocían dueño, pues sabían que en el predio estaba para la venta, pues siempre tuvieron la calidad de meros tenedores frente al proceso de pertenencia que se pretende en contravención, pasa por alto el despacho la prueba documental que demostró que el señor, CARLOS ARTURO SOLANO CORTES, informó al gerente general de Vallas Toro, que han dejado abandona una estructura metálica en el predio colindante y los vecinos reclaman por su remoción, pero que …gracias a Dios parece que resultó el real dueño… según la comunicación emitida el día 30 de Octubre del año 1.998, como de igual forma se aportó prueba documental de uno de los propietarios del predio, Señora NORYS SEGRERA DE BARROS y dirigido a YANUY SANDOVAL, con el fin de advertir que llevan dos años sin cancelar el valor del canon por la valla puesta en el mismo predio, aunado a que la nueva administradora para el año 2.014, MARIA ÁLVAREZ, no sólo reconoció al hoy demandado como nuevo propietario del inmueble, si no que autorizó expresamente ante los vigilantes del conjunto el acceso al mismo, así como de igual forma autorizó el ingreso al predio de los topógrafos y arquitectos, que realizarían trazos tendientes a la construcción que allí se pretendía establecer.

Corolario de lo anterior y no menos relevante, apunta a indicar que la representante legal a la fecha y quien funge como mandataria del proceso de pertenencia, es administradora de la copropiedad tan sólo desde el año 2.016, fecha desde la cual mi representado fue privado de su propiedad, del acceso al predio, guiada por la creencia que el paso del tiempo anterior ha permitido a la

HUGO FERNANDO MURILLO GARNICA

ABOGADO

Centro Cial Metropolitano Oficina 246 / 247 Torre C. Tels 8712623 Cel 315-6486512 Neiva (Huila)
fernando.murillo3@hotmail.com

Comunidad la pertenencia del predio, cuando ningún acto de señorío, más que utilizar el predio colindante como área social sin serlo, ha ejercido la comunidad, pues recordemos de igual forma que la copropiedad nunca ha cancelado ningún valor monetario por concepto de, impuestos o ha realizado actos como peticiones ante alguna entidad abogando por la propiedad vecina, tendiente a evitar sanciones o multas, rebajas etc, actos que son propios del dueño e interesado y que brillaron por la ausencia de quien el despacho reconoce hoy como poseedor con vocación de señorío.

Recordemos ahora el Art. 777 del C. C. diferencias entre la posesión y la tenencia, pues reza que el simple lapso de tiempo no muda la tenencia en posesión y es un claro ejemplo de lo aquí acontecido, pues contrario al hecho demandatorio en pertenencia los administradores anteriores, como el señor CARLOS ARTURO SOLANO y MARIA ALVAREZ, representantes legales de la comunidad, sí reconocían dueño ajeno como quedo evidenciado en el proceso con la prueba documental y testimonial que el despacho no analizó, a su turno el despacho da un alcance probatorio que no tienen los testimonios allegados como fueron los testigos de la copropiedad cuando declaran que realizaban actos de celebración en el predio vecino para san pedro y fechas especiales, pero recordemos que el Art. 2531 C.C. apunta a precisar que quien alegue posesión debió hacerlo sin la clandestinidad y tal hecho sí lo fue, porque no fueron hechos públicos o frente a quien se reputara dueño, porque los hechos de agasajos o celebración no fueron permanentes si no esporádicos.

Hacer justicia no es coger una norma de derecho y compararla con un comportamiento humano la labor es más juiciosa y requiere un mayor rigor, rigor en todo el sentido de la palabra, pues impone al fallador la obligación de analizar todas y cada una de las pruebas que soportan las alegaciones de forma individual, en consonancia con lo dispuesto en el Art. 42 No. 4 del C. G. P.

El despacho no valoró en debida forma los actos que realizó el demandante ante la curaduría urbana de esta ciudad, no valoró los pagos de impuesto que asumió el demandante, no valoró el valor documental que tiene la comunicación del Administrador de turno señor, CARLOS ARTURO SOLANO, como tampoco valoró el relato de la Señora MARIA ALVAREZ, quien fungió como administradora en el año 2.016 y convocó a la asamblea de copropietarios, para que conocieran el nuevo dueño, finalmente no dio valor probatorio alguno a los contratos de arrendamiento que celebro el Señor CARDENAS PERDOMO, con alguno de los residentes del conjunto para permitir el parqueadero en el predio contiguo al de la copropiedad, no tuvo en cuenta el despacho que el demandante en reivindicación canceló los rubros ante la curaduría urbana de esta ciudad, con el fin de obtener licencia de construcción y que el ingreso al conjunto vecino fue sin violencia y con el consentimiento de la administradora de turno, quien sí reconocía al señor CARDENAS PERDOMO como el nuevo propietario.

NO está probada la mutación de mero tenedor a poseedor, recordemos que el despacho no hizo ninguna manifestación del perito en su dictamen cuando advierte que es un predio abandonado, sin ningún tipo de mejoras menos servicios públicos y que encuentra musgo y maleza en sus estructuras, que tan

HUGO FERNANDO MURILLO GARNICA

ABOGADO

Centro Cial Metropolitano Oficina 246 / 247 Torre C. Tels 8712623 Cel 315-6486512 Neiva (Huila)
fernando.murillo3@hotmail.com

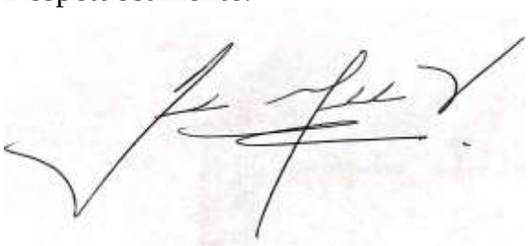
solo se evidencias mejoras en la implantación de plantas ornaméntales en el primer piso tasando su valor, dictamen que no fue objetado y derrumba el relato de los testigos de la comunidad, sin embargo el despacho invierte el valor probatorio que tal prueba merece.

La configuración de la posesión como lo reiterado la corte exige la concurrencia de animus y corpus entendido el primero como "*convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno",* y el segundo como *material o exterixo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de da misma, con actos o hechos tales cómo levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos, hechos que nunca realizó el demandante en reconvención y que el despacho da por sentado que estos actos tipificaron y legitimaron el derecho de la comunidad, para pregonar un fallo a su favor .*

Los anteriores fundamentos legales están soportados en la sentencia SC4275 del 9 de Octubre del año /2.019, MP Dr. ARIEL SALAZAR RAMIREZ, "la transferencia de la tenencia de un bien inmueble por haberlo dado en usufructo, no conlleva a la posesión y el simple paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión". Fallo que deberá tenerse como doctrina probable y antecedente jurisprudencial.

Por lo anterior el recurso tiene vocación de prosperidad y el fallo deberá ajustase a derecho.

Respetuosamente.



HUGO FERNANDO MURILLO GARNICA
C.C.No. 79.389.763 de Bogotá D.C.
T.P.No. 69.431del C.S.de la J.