

Honorable Magistrada
GILMA LETICIA PARADA PULIDO
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva
E. S. D.

REF. : Verbal de Diana Constanza Sandoval Rincón contra Leonor Arce Mora.
Radicación: 2016 – 00159.

CESAR A. NIETO VELASQUEZ, de condiciones conocidas en el asunto de la referencia, estando dentro del término legal, sustentó el recurso de apelación propuesto contra la sentencia de primera instancia, que solicito sea revocada, con fundamento en las siguientes razones:

En primer lugar, porque la señora DIANA CONSTANZA SANDOVAL RINCON en lo que concierne a la señora LEONOR ARCE MORA, no es poseedora sino depositaria porque recibió el bien de manos de la secuestre LUZ STELLA CHAUX SANABRIA, por lo que su situación está contemplada por los artículos 2236 y siguientes del Código Civil en especial en la modalidad del depósito llamado secuestro.

El artículo 2273 del Código Civil define el secuestro como el depósito de una cosa que se disputan dos o más individuos, en manos de otro que debe restituirla al que obtenga una decisión a su favor. El depositario se llama secuestre. Como usted puede apreciar señora magistrada, el depositario se llama también secuestre y tiene como una primera y principal obligación, restituir la cosa como lo confirma el artículo 2281 de la misma obra.

En Neiva el 28 de noviembre de 2013, la Inspección Quinta de Policía Urbana de Neiva, practicó la diligencia de secuestro del derecho de cuota de LEONOR ARCE MORA sobre el inmueble de que trata este proceso, ordenada por el juzgado Séptimo Civil Municipal de Neiva en el proceso ejecutivo con radicación 2013 – 00101, de MARÍA LOURDES VARGAS MARTINEZ contra LEONOR ARCE MORA. Para probarlo a folios 79 y 80 del cuaderno número 1 del expediente, está una copia de la diligencia de secuestro.

Embargado y secuestrado el derecho de cuota sobre el inmueble el señor Inspector procedió a entregárselo a la señora secuestre LUZ STELLA CHAUX ZANABRIA quien manifestó: “se recibe como ha sido descrito y procedo a dejarlos (sic) en depósito voluntario y gratuito a DIANA CONSTANZA SANDOVAL a quien el despacho le informa las obligaciones legales sobre el depósito”. A continuación aparecen las firmas de quienes intervinieron en la diligencia entre quienes están LUZ STELLA CHAUX ZANABRIA y DIANA CONSTANZA SANDOVAL.

Este proceso ejecutivo y la medida cautelar de embargo y secuestro del derecho de cuota de LEONOR ARCE MORA están vigentes. Para probarlo, a folio 81 del cuaderno 1 de éste expediente, se encuentra una constancia del juzgado Séptimo Civil Municipal de Neiva al respecto, además de un escrito suscrito por el abogado ARNOLDO TAMAYO ZUÑIGA, en donde informa que en ese proceso actúa como apoderado de la señora MARÍA DOMINGA MEDINA RAMÍREZ, quien acumuló una demanda al proceso de la señora MARÍA LOURDES VARGAS MARTINEZ.

En este proceso y para confirmar lo antes indicado, declaró el doctor ARNOLDO TAMAYO ZUÑIGA y la señora MARIA DOMINGA MEDINA RAMIREZ.

En conclusión, DIANA CONSTANZA SANDOVAL no es poseedora sino una depositaria-secuestre por delegación que le hizo la secuestre LUZ STELLA CHAUX SANABRIA y no está en condiciones de ganar por prescripción el bien que pertenece a la señora LEONOR ARCE MORA, porque tiene la carga de restituir dicho bien a la conclusión del encargo como lo disponen los artículos 2273 y 2281 del Código Civil.

Perseverar en acceder a las pretensiones de la demanda, sospecho yo, puede conducir a una responsabilidad patrimonial de la administración de justicia, porque un bien que quedó bajo su custodia terminará siendo perdido por la parte demandada y sus acreedores, que dudo se resignen a aceptarlo, porque probablemente pretenderán que la pérdida la asuma LA NACIÓN-ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.

En segundo lugar no se debe acceder a las pretensiones, porque aún en el hipotético caso que DIANA CONSTANZA SANDOVAL RINCON fuera poseedora del bien y no depositaria-secuestre, tampoco reúne los requisitos para adquirir por prescripción ordinaria y menos extraordinaria de dominio.

Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieran que para el caso de los inmuebles es de cinco (5) años, como lo establecen los artículos 2528 y 2529 del Código Civil.

Posesión regular significa que se adquirió de buena fe y que procede de justo título, aunque la buena fe no persista una vez se tenga la posesión; lo que caracteriza y diferencia la posesión regular de la irregular es el justo título en la primera.

El justo título lo define el artículo 765 del Código Civil, respecto del cual dijo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de junio 21 de 2002 expediente 6889:

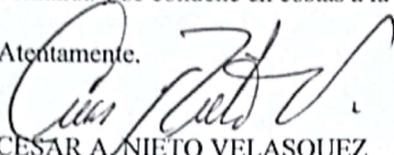
«Para efectos de la prescripción ordinaria recibe el nombre de justo título traslativo el que consistiendo en un acto o contrato celebrado con quien tiene actualmente la posesión seguido de la tradición a que el obliga (inc. 4 del artículo 764 del código civil), da pie para persuadir al adquirente de que la posesión que ejerce en adelante es posesión de propietario. Precisamente por esta condición especial es que la ley muestra aprecio por tal clase de poseedores, distinguiéndolos de los que poseen simple y llanamente; y denominándolos regulares los habilita para que el dominio que, en estrictez jurídica no les llevo, puedan alcanzarlo mediante una prescripción sucinta, que para el caso de los inmuebles, es de diez años.» Ahora cinco años.

El artículo 765 del Código Civil menciona cuales son los títulos traslativos del dominio como por ejemplo la venta, la permuta, la donación entre vivos, entre ellos no está la promesa de compraventa, porque este no es un acto o contrato al que pueda seguir la tradición, porque al ser un inmueble requiere de la escritura pública la cual debe ser registrada para que opere la tradición.

En el caso que nos ocupa existe una escritura pública de compraventa celebrada sobre bien inmueble embargado y secuestrado, por lo tanto está viciada de nulidad absoluta por recaer sobre un objeto ilícito y por esta razón no fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. Esta escritura pública fue firmada como consecuencia de una procesos de suscripción de documento, por parte del señor juez Quinto Civil del Circuito de Neiva, al que se le advirtió que no lo debía hacer por existir una medida cautelar vigente sobre el inmueble. La advertencia fue desatendida por el despacho.

Por lo expuesto solicito que se revoque la sentencia, se nieguen las pretensiones de la demanda y se condene en costas a la demandante.

Atentamente,



CESAR A. NIETO VELASQUEZ
C. C. #14.224.549 de Ibagué
T. P. #31.487 del C. S. de la J.

Honorable Magistrada
GILMA LETICIA PARADA PULIDO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL
Neiva-Huila

REF. Proceso Declarativo de Pertenencia

Demandante: DIANA CONSTANZA SANDOVAL RINCÓN

Demandado: JORGE MAURICIO ESCOBAR LOPEZ Y OTRO

Radicado: 41001310300520170015903

Como apoderado judicial de la señora **MARÍA DOMINGA MEDINA RAMIREZ**, en su condición de tercera interesada en el referenciado, concurre a su Despacho con mi acostumbrado respeto dentro del término de ley, para Coadyuvar la **Sustentación del Recurso de Apelación**, presentada por el Dr. Cesar A. Nieto Velásquez., contra la sentencia proferida el día 18 de diciembre de 2020, con fundamento en los siguientes:

RAZONAMIENTOS FACTICOS Y EN DERECHO

Alude la demandante que ejerce posesión pacífica sobre el inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 200-185916 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Neiva; sin embargo, es preciso traer a comento la diligencia de secuestro practicada dentro del proceso ejecutivo adelantado en el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Neiva, hoy Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, bajo radicación 41001-40-03-007-2013-00101-00; en el cual, se embargó el inmueble objeto de la Litis y se practicó la diligencia de secuestro el día 28 de noviembre de 2013, fungiendo como secuestre la señora LUZ STELLA CHAUX SANABRIA, diligencia atendida por la demandante en el presente proceso de pertenencia, quien **no hizo oposición alguna y a quien se le entregó en depósito gratuito y voluntario el bien inmueble.**

De acuerdo a esto su señoría, en primer lugar, la señora DIANA CONSTANZA SANDOVAL RINCÓN, no ha ejercido una posesión pacífica como lo sostiene en el petitum demandatorio, pues se ha visto sometida a la medida de embargo del inmueble, fue perturbada en la realización de la diligencia de secuestro en la cual reconoció el dominio de la señora LEONOR ARCE

MORA, sobre el inmueble, donde además no hizo oposición al desarrollo de la misma, ni mucho menos mencionó que era la poseedora del bien.

En segundo lugar, la señora LUZ STELLA CHAUX SANABRIA, en la diligencia de secuestro, entregó en depósito el bien inmueble a la tenedora (DIANA CONSTANZA SANDOVAL RINCÓN) por haber reconocido como dueña a la señora LEONOR ARCE y no en favor del poseedor, pues la señora SANDOVAL RINCÓN, nada dijo al respecto y aceptó el depósito encomendado.

En este sentido, la señora DIANA CONSTANZA SANDOVAL RINCÓN, tiene la calidad de depositaria y no de poseedora, pues fue una labor encomendada por la auxiliar de justicia, donde se le permite su guarda y cuidado al servicio de la administración de justicia dentro del proceso adelantado en el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, sin con ello decir que pueda pretender la posesión por el tiempo que se ha dejado en depósito el inmueble, pues debe restituirlo tal como lo ha señalado en el Código Civil, en sus artículos 2273 y 2281.

Ahora, frente a la buena fe, traigo a colación los postulados de la Corte Suprema de Justicia, donde señala:

“(...) Tratándose de la adquisición de inmuebles, la buena fe se funda en un elemento externo consistente en el registro inmobiliario, que es, conforme al art. 1° del decreto 1250 de 1970, ‘un servicio del Estado’ que se presta por funcionarios públicos, y que permite a toda persona que desea celebrar actos o contratos sobre bienes de tal naturaleza, indagar mediante la obtención de un certificado de tradición y libertad, cuál es la situación jurídica de un determinado bien raíz, cuáles sus titulares, sus limitaciones etc., y por ello, si una persona, confiada en la información reflejada en uno de tales documentos, obtiene, por vía de ilustración, de manos de su verdadero propietario el derecho de dominio, sin que aparezca que existe alguna limitación, gravamen o medida cautelar que pueda afectarlo, la ley protege la buena fe de ese tercero, así con posterioridad apareciere que sobre tal inmueble existía una específica restricción, acordada o decretada ex ante, pero no inscrita oportunamente (...)”¹

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 19 de diciembre de 2006, rad. 8158

Quiere decir lo anterior, que la señora DIANA CONSTANZA SANDOVAL RINCÓN, no actuó de buena fe, por cuanto esta alega un justo título que no fue elevado a registro ya que conocía las condiciones jurídicas que recaían sobre el inmueble que pretende adquirir por prescripción adquisitiva.

De acuerdo a lo anterior, por tratarse de un bien inmueble sujeto a registro, la escritura que la demandante pretende hacer valer como justo título, no es prueba de la tradición pues para que esta operara, debía registrarse en el folio de Matrícula Inmobiliaria como lo ordena la Ley.

Así las cosas, la demandante no logró probar la validez del justo título, se demostró la mala fe de esta al pretender una posesión por prescripción ordinaria de dominio conociendo de la situación jurídica del inmueble y además no logró probar la posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida sobre el bien materia de la Litis.

Con fundamento en los anteriores razonamientos, de manera respetuosa solicito, revocar la sentencia que en este proceso de Pertenencia dictó el Juzgado Quinto Civil del Circuito y en su lugar, negar las pretensiones de la demanda y condenar en costas.

Cordialmente,



ARNOLDO TAMAYO ZUÑIGA
T.P. 99.461 del C.S.J
C.C. No. 7.698.056 de Neiva