

Señor Juez Doctor:
ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO – BOLÍVAR
E. S. D.

PROCESO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
RADICADO: 13052-4089-001-2017-00446-00
DEMANDANTE: CARLOS ANDRÉS OCAMPO OCAMPO
DEMANDADO: JUAN ARANGO RESTREPO Y OTROS

ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN DE LA SENTENCIA DE PERTENENCIA

GUSTAVO DE JESÚS LONDOÑO PÉREZ, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Cartagena de Indias D. T. y C., en el barrio de San Diego Calle 36 No. 10-75, Centro Comercial Invercrédito, tercer Piso, identificado con la cédula ciudadanía No. 9.090.559 expedida en Cartagena, portador de la Tarjeta profesional N° 108.130 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: abocontasas@gmail.com y teléfono celular: 3157883889; en mi calidad de apoderado principal de la parte demandante, por medio del presente escrito me dirijo a su despacho para **SUSTENTAR** el recurso de apelación de la sentencia de pertenencia del asunto arriba señalado, de acuerdo con lo ordenado en el auto interlocutorio No. 0224 del 08 de abril de 2022 y publicado en el estado de fecha 18 de abril de 2022; por lo que se presenta en la oportunidad regulada por el código general del proceso y tiene por objeto el examen de la cuestión decidida por el Juzgado promiscuo municipal de Arjona para que ella sea revocada.

1.- Reparos concretos:

Error en la apreciación conjunta de las pruebas de acuerdo con las reglas de la sana crítica practicadas por parte del juez de conocimiento, con falta de exposición razonada del mérito que le asignó a cada prueba; sobre todo al desconocer la calidad de poseedor antecesor a **“EL CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** y en cambio darle, erradamente, la calidad de antecesora poseedora a la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR.

Entonces, por ello, porque el juez trastocó el antecesor poseedor, erró en la contabilización del tiempo para reconocer la suma de posesiones y negó las pretensiones de la demanda.

2.- Argumentación para demostrar los yerros del Juzgado promiscuo municipal de Arjona.

El despacho se equivocó al empezar motivando, en la página primera, en el numeral 1; que la señora Luz Estela Botero fue poseedora... Ella no fue poseedora en ningún momento. La poseedora del lote No. 14, después de que fuera abandonado fue **“EL CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”**

En los hechos nunca se dijo que la señora Luz Estela Botero hubiera sido poseedora del lote No. 14 y de las pruebas decretadas y practicadas no se puede deducir, ni con un solo indicio, que dicha señora hubiera tenido en cualquier tiempo dicha calidad.

En el hecho tercero se ratificó y en los demás hechos se **ESPECIFICÓ, CLARAMENTE**, que: **“EL CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** era la poseedora y

tenedora y su ejercicio lo hacía con ánimo de señor y dueño, de manera pública, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad alguna (...).

Cuando en el punto primero de la sentencia el juez de instancia asegura que la señora Luz Estela Botero Salazar venía ejerciendo la posesión y la tenencia con ánimo de señora y dueña hasta la fecha de la celebración del contrato de compraventa del inmueble con el hoy demandante; contradice el hecho tercero redactado arriba y lo funda en pruebas inexistentes de lo que afirma porque tanto ella como los testigos depusieron que **“EL CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** era la poseedora.

En ninguna prueba aparece un asomo de duda de que la copropiedad era la poseedora, desde el año 2004 hasta el día 25 de enero de 2017, fecha en que se vendió el lote No. 14 por parte de la administradora al prescribiente.

No se comprende como el señor juez hizo la valoración al interrogatorio de mi prohijado, el señor **CARLOS ANDRÉS OCAMPO**. Miremos el expediente en la página 166.

El interrogado, quien compró el lote No. 14 a la representante legal de la copropiedad, dice espontáneamente al preguntarle el juez: “quien venía en ocupación antes de usted.” CONTESTÓ: *Tengo entendido la finca como tal eran todos los dueños de la sociedad, entonces ese lote en representación de todos los socios me hizo el ofrecimiento y la venta del lote* “

La respuesta que entrega el interrogado al juez es que la posesión la ejercía el **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** ... Lo dice en sus palabras.

El interrogado no dijo que la posesión la ejerciera la señora LUZ ESTELA BOTERO. Hubo una valoración equivocada de la prueba recabada.

Pero sigamos indagando cómo valoró el juez el testimonio que dio la señora NICOLE MENDEZ NISPERURZA. Página 167.

La señora Nicole dijo que era la copropiedad la que era poseedora del lote porque su dueño lo había abandonado desde el año 2004. Que a ella le constaba porque había comprado un lote en esa copropiedad en el año 2007 y que la venta la había hecho la señora LUZ ESTELA BOTERO porque la asamblea de copropietarios la había autorizado para hacerlo.

Es decir, la señora Luz Estela negoció el predio No. 14 como representante de la copropiedad.

El juez también recibió el testimonio del señor EDUARDO GULLOSO PÉREZ y el deponente fue muy claro en su testimonio al decir al despacho que la señora Luz Estela Botero fue, siempre, la administradora de la copropiedad y lo podemos corroborar en las Páginas 168 final y 169, al principio.

Sigo hablando del testimonio de Eduardo Guloso quien manifestó al despacho que había estado en la copropiedad por un espacio de 14 años. Siguió diciendo que le constaba que la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR era la administradora de la copropiedad y que el lote había estado abandonado y a cargo de la copropiedad por todo el tiempo en que él había laborado en la finca. Es más, el señor juez vuelve a preguntarle si la señora Luz Estela había ejercido las mismas funciones de administración en tiempos pasados y el mayordomo le dijo que siempre había sido la administradora.

La señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, en algunos apartes de su testimonio dijo que el lote No. 14 estaba abandonado desde el año 2004 y que desde el año 2010 decidieron, los copropietarios, vender el lote porque la copropiedad estaba atendiéndolo, pagando los impuestos, el mantenimiento, los servicios públicos, servicios de administración. Que todo sobre el lote lo ha cubierto la sociedad. Que en el año 2017 llegó el comprador y le vendieron el lote (en plural - los copropietarios).

Cuando se le preguntó si tuvo permiso de la copropiedad para vender el lote, respondió que el permiso de venta se lo dio la asamblea.

La señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR nunca dijo que ella como persona natural había sido poseedora, muy por el contrario, siempre ratificó que la venta la hizo en representación de la copropiedad finca la primavera.

Todas las personas que rindieron testimonio depusieron en el sentido que la copropiedad había autorizado a la administradora para vender el lote No. 14

El juez siempre indagó si la señora Luz Estela Botero tenía la calidad de administradora y vendió el lote en esa calidad y ella se lo ratificó siempre. Por ejemplo, en su declaración en este párrafo de la página 168.

La señora Luz Estela Botero contesta al ser interrogada por el juez que “explicara SI ANTES DEL 25 de enero de 2017 quien estaba poseyendo el lote que actualmente” y contestó: “La sociedad la administración, (...) ella era la administradora desde el 2010 y era la que se encargaba de pagar todo, limpieza, servicios, todo.

Entonces, el señor juez se equivocó al valorar la declaración de la señora Luz Estela Botero Salazar y asumir, el mismo, sin prueba, que ella había poseído en algún tiempo el lote No. 14. Siempre ella dijo que lo había vendido en nombre de la copropiedad.

Ella si declaró que era dueña del lote No. 15, como efecto lo es. Dentro de la escritura que se presentó como prueba de la copropiedad se puede corroborar. Es dueña del No. 15. No del lote No. 14. Este último, todos lo declararon sin ninguna contradicción, estaba en posesión del **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** desde el año 2004.

Entonces que se puede extractar del testimonio de ella: que la persona jurídica **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** venía ejerciendo la posesión y la tenencia del lote No. 14 con ánimo de señor y dueño.

El razonamiento errado por parte del juez en la redacción de la sentencia lo condujo a desconocer la suma de posesiones entre la persona jurídica **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** y mi prohijado.

B) Error en la apreciación conjunta de las pruebas.

Como apoderado de mi cliente observo en la sentencia que impugno que el señor juez erró al apreciar conjuntamente las pruebas.

Mi reproche radica en que el juez no tuvo en cuenta las pruebas documentales. Por ejemplo:

Prueba 1.- Escritura pública No. 0205 de fecha 25 de enero de 2017 de la Notaria Séptima del Círculo Notarial de Cartagena. En ella la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, administradora de la copropiedad, vendió al señor CARLOS ANDRÉS OCAMPO. Ella misma lo confirma. Vendió al demandante porque fue autorizada por la asamblea del **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”**.

Con respecto a esta escritura hay que observar que para la fecha de 25 de enero de 2017 la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, a pesar de ser administradora de la copropiedad, no estaba registrada como administradora en el municipio de Arjona.

Es por ello por lo que firmó la escritura como persona natural. Ya desde la demanda, en la redacción de los hechos, se dejó claro que había actuado en representación del **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”**.

En su testimonio ratificó que actuó en representación de la copropiedad porque era su administradora de hecho ya que todavía no estaba registrada en el municipio de Arjona. Nunca depuso que ella como persona natural hubiera sido la poseedora del lote. Siempre reconoció la posesión, primero de la copropiedad **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** y luego del demandante, lo que corrobora que la posesión deviene desde el año 2004

Sólo el 14 de junio del año 2017 se inscribe a la señora Luz Estela Botero como administradora del **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** en la secretaria general de gobierno y asuntos comunitarios de la Alcaldía de Arjona – Bolívar. Ese mismo día se reconoce persona jurídica a la copropiedad.

En la prueba No. 9 se aporta la Resolución N.º 2017061403.

Entonces, al comparar las dos fechas se observa que la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, el 25 de enero de 2017, podía firmar como persona natural la venta del lote No. 14 representando a la copropiedad como lo declaró ella y todos los testigos.

El 25 de enero de 2017 vendió ella, pero en beneficio de la copropiedad.

En enero de 2017 era la administradora de la copropiedad, pero no había registro de ella ni de su representación legal en el municipio de Arjona

En la demanda informé al despacho la calidad en que la señora Luz Estela Botero había actuado y lo demostré a lo largo del proceso con todas las pruebas practicadas sin ninguna duda.

Todos los testigos corroboraron que los actos de la señora Luz Estela Botero los hacía en nombre del **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”**.

Ella misma, siempre manifestó que actuó en nombre de la persona jurídica. En ninguno de los testimonios se afirmó que la señora Luz Estela Botero hubiera sido poseedora.

Otro reparo que se le hace a la sentencia es porqué el juez no se refirió a la inspección judicial que practicó el día primero de agosto de 2018 en la cual escuchó a los copropietarios que estuvieron allí decir que el predio era de la copropiedad del **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”**, desde el año 2004 y hasta el día 25 de enero de 2017, fecha en que la asamblea autorizó a su administradora de hecho la venta del lote No. 14 a ANDRÉS OCAMPO.

Ninguna de las personas que el señor juez tuvo ocasión de conocer y con las cuales se entrevistó depuso sobre la supuesta posesión de la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR.

Solo la reconocieron como administradora y manifestaron que la posesión la había ejercido siempre la copropiedad **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** con ánimo de señor y dueño, que nunca se había interrumpido esa posesión y que la copropiedad **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** había decidido vender el lote por intermedio de su administradora.

Por supuesto el mayor reparo es desconocer las pruebas recaudadas en el interrogatorio y todos los testimonios, las cuales coinciden en que la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, nunca tuvo física y materialmente el lote No. 14 y que vendió el lote objeto de prescripción al señor ANDRÉS OCAMPO en su calidad de administradora del **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”**, copropiedad que era la que exteriorizaba actos de señor y dueño pagando los servicios, la administración, haciendo mantenimiento al lote y cuidándolo desde el año 2004 hasta el día 25 de enero de 2017.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. La señora Luz Estela Botero nunca dijo reputarse dueña, lo que dijo fue que el **“CONJUNTO CERRADO DE LA**

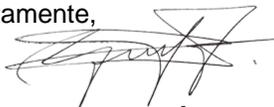
PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA” era el dueño desde el año 2004, fecha en que fue abandonado hasta el día 25 de enero de 2017.

En el curso del proceso se probó que desde el año 2004 el **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** detentaba la posesión del lote No. 14 y vendió su derecho, por intermedio de su administradora, el día 25 de enero de 2017 al señor Andrés Ocampo.

Se demostró que la suma de posesiones del **“CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA”** con la del demandante supera el tiempo que ordena la ley para que se declare que Andrés Ocampo ganó por prescripción extraordinaria el dominio del lote No 14.

Por lo anteriormente expuesto se solicita que el despacho examine la cuestión decidida por el Juez promiscuo municipal de Arjona por los reparos formulados. Que revoque la sentencia que se está controvirtiendo con este recurso de apelación y que, en cambio se concedan las pretensiones planteadas en la demanda.

Atentamente,



GUSTAVO DE JESÚS LONDOÑO PÉREZ.

C.C. N° 9.090.559 de Cartagenera.

T.P. N° 108.130 del C. S. J.