

DIANA MARCELA PEDRAZA PEREZ  
ABOGADA  
CALLE 35 No. 12-62 OF. 303 EDIFICIO ELSA  
TEL. 6421174- 314-5760991 [diamarpe@hotmail.com](mailto:diamarpe@hotmail.com) Bucaramanga

Honorables

**TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA – SALA CIVIL-**

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA URBANA

DE: REYNALDO SANTOYO (Q.E.P.D)

CONTRA: FIDUCIARIA BANCO POPULAR

RAD: 2013-00316-01

**DIANA MARCELA PEDRAZA PEREZ**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 37.863.523 de Bucaramanga, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 147.694 C. S.J., en mi condición de apoderada judicial de la parte demandante, dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término legal para hacerlo, con todo respeto, procedo a sustentar el recurso de APELACION interpuesto en audiencia de trámite y sentencia, de la siguiente manera;

El juez de primera instancia, niega las pretensiones argumentando básicamente que;

1. No se cumplió con el requisito del tiempo, esto es, 10 años con anterioridad a la presentación de la demanda, sumado a que reconoce dominio ajeno, toda vez que para el año 2006, el demandante solicitó audiencia de conciliación ante el centro de conciliación de la cámara de comercio de Bucaramanga el día 30 de junio del 2006, convocando a la Federación Nacional De Vivienda Popular (FENAVIP) y fiduciaria popular S.A, para el despacho, esta solicitud de conciliación se reconoció dominio ajeno al haber presentado fórmulas de arreglo a fin de obtener la titularidad, así como frente a la unidad entregada se debían dineros, toda vez que se presentó la demanda 16 de septiembre del 2013,.

Frente este argumento expuesto por el despacho, se respeta pero no se comparte, toda vez que conforme a los testimonios arrojados por la parte demandante los señores ALIX HELENA NEIRA DUARTE, INES VELAZQUES DE AYALA, MARTHA EUGENIA VIVIESCAS HERNANDEZ, HENRY OLARTE y el interrogatorio de la señora GLADYS ANGULO DE SANTOYO, esposa del demandante, al unísono dan fe que el señor REYNALDO SANTOYO, inicio sus actos de posesión perceptibles al ser humano y de manera inequívoca, **desde el mes de abril del 2003**, cuando por cuenta propia, bajo su propia voluntad y con su propio peculio, entro a la franja de terreno que se solicita usucapir, arreglando la casa, con pisos, techos, paredes; construcciones que se pudieron evidenciar en la inspección judicial practicada por el despacho el 28 de junio del 2021, donde se prueba que la casa se encuentra en condiciones óptimas para su uso, que además por su propia voluntad le da el destino de vivienda y la da en arriendo y fruto de dicha explotación la toma para sí y a nadie debe rendir cuentas, ni nadie ha venido a

perturbarle, actos que solo aquellos que se creen dueños realizan y de los cuales nadie le repudio mejor derecho, nadie le objeto ni se opuso a los mismos, sumado a que estos actos han sido públicos, pacíficos e ininterrumpidos, toda vez que nunca ha abandonado en tal sentido para la época de presentación de la demanda **16 de septiembre del 2013**, contaba con más de 10 años de conformidad con la ley 791 del 2002.

Lo referente a que, en audiencia de conciliación donde participo el demandante buscando solucionar la titulación del predio, realizada en el año 2006, se reconoció dominio ajeno, por haber presentado tal solicitud ante terceros; tal como se expuso en audiencia, con gran asombro debo refutar este argumento, toda vez que, es conocido por los profesionales en derecho que todos lo que se exponga, dentro de dichas diligencias, desde la misma presentación de la solicitud la diligencia como tal y su resultado cuando no es conciliación, no se pueden tomar como confesión de renuncia y/o aceptación de derechos, pues gozan de una reserva y así lo recordó la Corte Suprema. Sala de Casación Laboral. Radicación No. 71828 (SL175-2021). 03 de febrero de 2021. Magistrada ponente: Jimena Isabel Godoy Fajardo, en la cual estableció que " No constituyen confesión, ni pueden ser esgrimidas como tal, las afirmaciones hechas por las partes durante una audiencia de conciliación, dentro del juego de las ofertas y contrapropuestas, sobre los hechos y razones que fundamentan sus distintas posiciones para reclamar o rechazar un determinado derecho, pues de otro modo, se haría imposible toda negociación ante el temor suscitado entre las partes de comprometer su reclamación o excepción, en caso de no lograrse acuerdo. La confesión presunta no puede desprenderse de lo dicho en la audiencia de conciliación ya que este es un escenario en el que las partes pueden concurrir de manera desprevenida con plena confianza en que lo allí tratado, no servirá como puntal para derruir sus pretensiones futuras, por lo que entenderla de otro modo desnaturalizaría y haría inoperante dicho mecanismo de solución de conflictos"

Nótese honorable tribunal, que el juez de primera instancia, no solo viola la ley 640 del 2001 ( ley de conciliación), sino que además en la audiencia hace una lectura de todas las fórmulas de arreglo (pretensiones y/o solicitudes) que propuso el convocante y las toma como una confesión de aceptación de dominio ajeno, de aceptación de obligaciones y lo peor indica que no hay plena identidad, en la confusión de la identificación de la franja de terreno a usucapir porque, en ese mismo escrito se habla de casa 3 y no de 80, basando su fallo negatorio en ese solo documento que consiste en SOLICITUD DE CONCILIACION, el cual en sí, no genera efectos como negocio jurídico, está bien se tratara de una transacción, o la conciliación como tal, pero una solicitud de conciliación ??????. el juez de primera instancia le está dando el valor probatorio a un documento (solicitud de conciliación) que la

misma ley 640 del 2001, prohíbe darle valor probatorio, pues en caso de conciliación es el acta de la misma la que presta mérito ejecutivo, hace tránsito a cosa juzgada y la que declara el fracaso de la misma solo permite que las partes acudan a las instancias judiciales para su solución, sin que sea prueba de su contenido más que certificación de haberse celebrado.

Así las cosas, es ilegal permitir que lo solicitado en conciliación, la cual concluyo en fracaso por falta de ánimo de conciliación, en este juicio la juez la tenga como confesión de reconocimiento de dominio ajeno, máxime cuando los hechos que se probaron dan cuenta que la posesión que el demandante ejerció y a la postre sus herederos desde el mes de abril del 2003.

2. Que no hay plena identificación del predio a usucapir, por cuanto el mismo no se encuentra debidamente segregado o venta parcial como una unidad jurídica independiente que se identifique como casa 80 y sometido a régimen de propiedad horizontal a la luz de ley 675 del año 2001, y que no se allega levantamiento topográfico, pues en el certificado de libertad y tradición no se evidencia la venta parcial o segregación.

Argumentos que no se comparten, toda vez que la ley no prohíbe que de un predio de mayor extensión se posea una franja de terreno de menor extensión y que por tal motivo se solicite su usucapión, segregándose dicha franja naciendo un predio independiente al de mayor extensión, pues como quedo probado en este proceso de manera diáfana el demandante ejerció actos de señor y dueño sobre una franja de terreno con un área aproximada de 54 metros cuadrados, a la cual dentro de la autonomía del demandante se le dio el nombre de casa 80. Que en la inspección judicial antes mencionada, se recorrió por todos sus linderos, donde el despacho de primera instancia corroboró sus colindantes, así como su ubicación.

Ahora exige el juez de primera instancia para demostrar su plena identificación un levantamiento topográfico, como única prueba para determinar este aspecto, dejando de un lado primero los demás medios de certeza allegados tales como la misma inspección judicial, en la cual el juez tuvo mediación de la prueba, por medio del cual se delimitó la porción en concreto que se ejerce la posesión, los testimonios que describieron la franja de terreno a usucapir denominada casa 80 y sobre el área de 54 metros cuadrados, además dejando a un lado que el proceso se presentó en vigencia del código de procedimiento civil, la cual no exige prueba técnica como el levantamiento topográfico, es más el mismo despacho hace mención a la jurisprudencia de la sala de casación civil que establece que la carga probatoria al poseedor es que se pruebe por cualquier medio esa franja de terreno este plenamente determinado como un cuerpo cierto,

Aquí en este proceso se arrimaron pruebas testimoniales, con declaraciones espontáneas, certeras, confiables de las cuales no se les resto por la pasiva credibilidad, de la ubicación de la franja de terreno a usucapir la cual se ha denominado casa 80, sus colindancias y el área de 54 metros, el cual se la pasiva se opone la carga probatoria se traslada y era esta quien debía probar lo contrario pues, como se ha dicho reiteradamente en la inspección judicial la juez, puedo corroborar que efectivamente la franja de terreno hace parte de un predio de mayor extensión cuáles son sus colindantes, la recorrió por todos sus lados, quedando de esta manera probada su plena identidad.

Ahora, exigir que esta franja de terreno este sometida al régimen de propiedad horizontal como mecanismo legal de identificación, se torna ilegal pues, es precisamente lo que se busca con este proceso, poder a través del modo de la prescripción, adquirir el pleno dominio para efectos de someterse al régimen de propiedad horizontal para efectos de las áreas comunes y/o sociales, mas no porque la ley exija dicho presupuesto en tratándose de posesiones de franjas de terreno dentro de mayor extensión, creo que el despacho ha confundido las instituciones exigiendo preceptos por fuera de la ley y la jurisprudencia.

En este orden de ideas, honorable tribunal por parte del demandante si se probó todos los elementos legales y jurisprudenciales para obtener la usucapión para lo cual se allegaron las siguientes pruebas;

1. El certificado especial, donde la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, donde se refleja quien es el titular del pleno derecho del predio de mayor extensión, su ubicación, identificación con matrícula inmobiliaria, área y linderos, el cual no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.
2. Las declaraciones ALIX HELENA NEIRA DUARTE, INES VELAZQUES DE AYALA, MARTHA EUGENIA VIVIESCAS HERNANDEZ, HENRY OLARTE y el interrogatorio de la señora GLADYS ANGULO DE SANTOYO, manifestaron que el demandante ejerció desde el mes de agosto del año 2000, la posesión sobre una franja de terreno de un área aproximada de 54 metros cuadrados que se encuentra dentro de un predio de mayor extensión denominado portal siglo XXI, que esos actos se concretaron en que el mismo demandante recibió una casa en obra negra de dos plantas y con su propio peculio y bajo su autonomía le puso pisos de cerámica, paredes con friso y estuco y pintada, techos con machimbre, baños enchapados cocinas y demás arreglos para tenerla en óptimas condiciones, que siempre la ha dado en arriendo y fruto de ese arriendo la toma para si y que a nadie rinde cuenta que saben de los actos de posesión porque ellos lo han visto, porque han sido públicos, nunca a abandonado el predio ni nadie lo ha despojado, nadie le ha venido a reclamar mejor derecho.

DIANA MARCELA PEDRAZA PEREZ  
ABOGADA  
CALLE 35 No. 12-62 OF. 303 EDIFICIO ELSA  
TEL. 6421174- 314-5760991 [diamarpe@hotmail.com](mailto:diamarpe@hotmail.com) Bucaramanga

3. Inspección judicial, en la cual se recorrió la franja de terreno a usucapir, sus dimensiones, su ubicación, sus características, su mejoras, su destinación y el uso que se le ha dado y de parte de quien ha sido, en la cual no se presentó ninguna clase de oposición.
4. Por la parte pasiva, se allego una solicitud de conciliación convocada por el demandante a FENAVIP Y FIDUCIARIA POPULAR que data del 30 de junio del 2006.
5. Y frente a la contradicción de la prueba testimonial, por parte de los demandados, no se desvirtuó la credibilidad de los testimonios y si por el contrario se confirme el ánimo de señor y sueño, la relación del duelo con la cosa y los actos inequívocos como señor y dueño.
6. No existe prueba alguna que impidiera la usucapión de la franja de terreno solicitada, ni la oposición a la misma.

En tal virtud solicito se revoque la sentencia apelada y en consecuencia se dicte providencia decretando todas las pretensiones solicitadas.

Atentamente,



**DIANA MARCELA PEDRAZA PEREZ**

T.P. No. 147694 del C. S. J.

C.C. No. 37.863.523 de Bucaramanga