

PRESENTACION REPAROS FRENTE A SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

mary rangel <lumrao@hotmail.com>

Mié 13/12/2023 9:32 AM

Para:Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Luz Delia Higuabita Rey <luzdeliahr-80@hotmail.com>;rochigualdron2017@gmail.com <rochigualdron2017@gmail.com>;hernandopico.17@gmail.com <hernandopico.17@gmail.com>;vforero30@gmail.com <vforero30@gmail.com>;Usuga Abogados Asociados <usugaabogadosasociados@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (292 KB)

RECURSO DE APELACION PROCESO DE PERTENENCIA.pdf;

Doctor,**ELKIN JULIÁN LEÓN AYALA****JUEZ DÉCIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co**Radicado:****680013103010-2022-00144-00.****Proceso:****VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA.****Demandante:****ROSA INÉS GUALDRÓN NIÑO.****Demandados:****ALBA PAULINA RIVERO BUENO Y OTROS.**

Asunto: REPAROS CONTRA LA SENTENCIA PROFERIDA EL 07 DE DICIEMBRE DEL 2023- RECURSO DE APELACIÓN.

Cordial Saludo,

De manera respetuosa me permito presentar escrito relacionado en el asunto, para el tramite pertinente.

Con Respeto,

LUZ MARY RANGEL OBREGON**ABOGADA***Luzmary Rangel Obregón*

Email: lumrao@hotmail.com - Movil: 320 20 24 788
Tel. 6 82 80 25 - Oficina 501 - Calle 35 N° 14-17
Edificio Bucana - Bucaramanga Santander



Doctor,
ELKIN JULIÁN LEÓN AYALA
JUEZ DÉCIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicado: 680013103010-2022-00144-00.
Proceso: VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA.
Demandante: ROSA INÉS GUALDRÓN NIÑO.
Demandados: ALBA PAULINA RIVERO BUENO Y OTROS.

ASUNTO: REPAROS CONTRA LA SENTENCIA PROFERIDA EL 07 DE DICIEMBRE DEL 2023- RECURSO DE APELACIÓN.

LUZ MARY RANGEL OBREGON, identificada con la cédula de ciudadanía Numero 63.553.220 expedida en Bucaramanga y portadora de la T.P. 26.80.34 del C.S.J. por intermedio del presente escrito, me permito dirigirme al Despacho, con el objeto de hacer los reparos contra la sentencia adiada el 07 de diciembre del 2023, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

Me encuentro dentro del término y oportunidad legal pertinente para hacer los reparos contra el fallo antes citado, en razón a que la sentencia objeto de apelación fue notificada por estrados en la fecha de su pronunciamiento, y de conformidad con el inciso 2 del numeral 3 del artículo 322 del C.G. del P, el término para interponer los reparos se extiende a los 3 días siguientes a la finalización de la audiencia, esto es, hasta el 13 de diciembre del 2023.

II. FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURÍDICOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

1.- PRIMER REPARO: DEFECTO SUSTANTIVO POR INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DE LOS FUNDAMENTOS NORMATIVOS QUE CONTEMPLA LOS REQUISITOS PARA LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA:

De manera respetuosa esta defensa se aparta de los planteamientos que el señor Juez de primera instancia aplicó en el caso *sub examine*, relacionados al cumplimiento de los requisitos en cabeza de la señora GUALDRÓN NIÑO para adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva el dominio del inmueble ubicado en la calle 51 No. 51 – 23 Barrio los Cedros de la ciudad de Bucaramanga, fundamentándose en el artículo 2531, de la prescripción extraordinaria y la sentencia SC 8751 del 20 de junio del 2017, de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, que indica que para que se configure la prescripción se requiere de 4 requisitos a saber:

1. Posesión material del usucapiente
2. Que dicha posesión haya durado el término que está previsto en la ley.
3. Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida.
4. Que la cosa sobre la cual se ejerce la acción sea susceptible de adquirirse por usucapión.



Luz Mary Rangel Obregon

El despacho indica que se cumple con los dos primeros requisitos indicando lo siguiente “*que las posesiones sean regular o irregular siempre se apoyan sobre dos elementos el **corpus y el ánimo** que se desprende de lo preceptuado por el artículo 762 del código Civil, y 981*”

“En cuanto el corpus elemento objetivo de la posesión, que se concentra en los actos jurídicos y materiales realizados sobre la cosa, relacionados con el uso, el frutus y el abusos tales como la explotación económica del bien, los pagos de tributos la realización de mejoras realizadas al predio etc.”

*“En cuanto al ánimos este no es más que el elemento psicológico de la posesión, es decir el señorío o intención del poseedor y comportarse como si fuese el dueño de la cosa poseída, **con autonomía e independencia**, acótese que por implicar una negación indefinida como lo es no reconocer dominio ajeno debe presumirse, mientras no aparezcan pruebas que demuestren lo contrario, el animus debe desprenderse de los elementos que conforman el corpus”*

Indica su señoría que; se desvirtuó cabalmente que la demandante hubiese ingresado al inmueble en calidad de arrendataria o prima, toda vez que quedo demostrado que era pareja del señor Emilio Palacio, durante muchos años, que además se estaba cursando un proceso de declaración de unión marital de hecho, igualmente hizo un pronunciamiento frente al contrato de compraventa, con ello manifestando que el señor Emilio Palacio, es el verdadero propietario quien ejercía la posesión del inmueble desde el día 10 de enero del 2010, aspectos que no son relevantes para la demostración de los requisitos de la prescripción adquisitiva.

Lo verdaderamente relevante para este asunto, y que para el Juez quedo plenamente demostrado, con fundamento en el interrogatorio de la demandante, quien fue enfática al sostener que reconocía como dueño a su esposo el señor Emilio Palacio, que era quien se encargaba de todos los gastos y arreglos que requería el inmueble, de pagar incluso los impuestos, que ella lo acompañó en dos oportunidades.

Igualmente manifestó que, su pareja abandono el inmueble NO voluntariamente SI NO de manera forzosa con origen al proceso de violencia intrafamiliar, el día 31 de enero del 2021, momento desde el cual en términos de la propia Demandante, fue desde entonces que empezó a explotar el inmueble económicamente, arrendando las habitación en la plataforma para estudiantes y a realizar algunos arreglos como se evidencia en los recibos aportados como prueba documental, además NO cumple con el requisito de pagar los tributos como quedó demostrado en el interrogatorio absuelto por la real propietaria señora ALBA PAULINA RIVERA BUENO, que existe una deuda de más de treinta millones (30) de pesos y que por ello ha sido objeto de requerimientos por parte de la oficina de Hacienda de la Alcaldía de Bucaramanga.

También es importante resaltar que si bien es cierto no se firmó un contrato de arrendamiento entre la señora Alba Paulina y el señor Emilio Palacio, se llevó a cabo una conciliación donde quedo protocolizado dicho acuerdo de voluntades, y que dicho contrato se hizo valer en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, donde se obtuvo una sentencia a favor de mis representados, la cual está DEBIDAMENTE EJECUTORIADA Y EN FIRME, por lo tanto lo que allí se decidió hace tránsito a cosa juzgada, y no como manifiesta su señoría que no es vinculante para la demandante.

Ahora no se puede predicar que la demandante haya cumplido con los *dos elementos el **corpus y el ánimo***, como ya se enuncia anteriormente, toda vez que en distintas oportunidades reconoció como dueño del inmueble a su pareja, lo empezó a explotar una vez se separó, nunca pago los tributos por falta de recursos que intento hacer un cuerdo de pago, manifestó que las mejoras las hacia su esposo que una vez se fue ella reparo una gotera de la entrada, por estos aspectos se desdibuja el concepto de actuar con **autonomía e independencia** y NO reconocer dueño ajeno.

Tampoco se cumplió con el requisito del tiempo, exigido por la ley, que para este asunto es de 10 años, como se manifestó en precedencia, el termino prescriptivo para la demandante la señora GUALDRÓN NIÑO, debió computarse a partir **del día 31 de enero del 2021**, momento para el cual ella se revela ante cualquier titular del



Luz Mary Rangel Obregon

derecho de dominio o poseedor con igual y mejor derecho que ella, el momento desde el cual la demandante empieza a ejercer actos con el ánimo de señora y dueña como **poseedora única es desde el 31 de enero de 2021 y no desde el 10 de enero del 2010, como equivocadamente lo sostuvo el Despacho.**

Manifiesta el Despacho “que no resulta verosímil que la pareja conformada por los señores Emilio Palacio y Rosa Inés Gualdrón, tuviesen la condición de arrendatarios, parece que ello no es más que que una estrategia urdida con el fin de defraudar los intereses de la demandante Rosa Inés Gualdrón.”

Si para el señor Juez quedo probado dicho aspecto, como también quedo probado en términos del funcionario Judicial, que NO es la propietaria del inmueble la señora Alba Paulina, por no conocer el inmueble, y por no tener la capacidad económica, por no resultar razonable que los verdaderos dueños de un predio que cuesta 400 millones, residan a la fecha de hoy en una aparta estudio arrendado en estrato tres.

Sumado a lo anterior; deja sin validez el acto jurídico contemplado en la escritura pública No. 005 del 07 de enero del 2010, como quiera que dicho instrumento publico goza de plenos efectos legales toda vez que no se ha decretado su nulidad, atacando los testimonios del señor Hernando Pico y Emilio Palacio, según lo manifestado por el Juez, se observa por parte de esta defensa que los argumentos del despacho para motivar la sentencia estuvieron direccionados como si se tratara de resolver acción declarativa de simulación, y se insiste estamos ante un proceso declarativo de pertenencia cuyos requisitos están lejos de la argumentación esgrimida por el Juez.

En el proceso que ocupo la atención del Despacho, debe orientarse al cumplimiento de los requisitos para adquirir por prescripción enunciados en el artículo 2531 del Código Civil, contrario sensu en fundamentación esgrimida por el Juez, se centró en demostrar que no hubo voluntad ni capacidad económica de mis poderdantes al momento de suscribir el negocio jurídico atacado, requisitos propios de una acción declarativa de simulación y No de una acción declarativa de pertenencia.

2. SEGUNDO REPARO: INDEBIDA VALORACION PROBATORIA:

El Despacho toma como fundamento el testimonio del señor Francisco, Xavier Leonel y Aminta Gualdrón, para afirmar que en efecto la Demandante si cumplía con los requisitos para adquirir por vía de la prescripción el inmueble tantas veces citado.

Ahora bien, de los testimonios señalados en precedencia se prueba que la Demandante NO era poseedora única como lo hizo ver desde el escrito genitor de su Demanda; pues los testigos indicaron que el inmueble lo ocupaban la pareja Palacio – Gualdrón, desde enero del 2010, que se comportaban como propietarios y no le pedían permiso a nadie para realizar mejoras al inmueble, que los pagos de las obligaciones eran sufragados con los dineros de la sociedad patrimonial, **hasta el 31 de enero del 2021, fecha en la cual dejo de habitar el inmueble el señor Emilio Palacio, por problemas de pareja, y que desde entonces la señora Rosa Inés, es quien se ha hecho cargo de las erogaciones derivados del inmueble.**

Sumado a lo anterior, sea esta la oportunidad para manifestar que los testigos enunciados que se tachó uno de ellos por indicar que está escuchando el testimonio del acreedor hipotecario, además una vez revisado por esta defensa el video de la diligencia de pruebas llevada a cabo en horas de la tarde, se advierte que todos los testigos se encontraban en un mismo lugar, es evidente la contaminación de la prueba.

Pero reitero con los testimonios enunciados anteriormente; inclusive el mismo testimonio de la demandante, todos son enfáticos en otorgar el título de **COPOSEEDOR – AL SEÑOR EMILIO PALACIO**, con ello reconociendo un propietario.

En cuanto al tercer requisito que se haya ejercido la posesión de manera pública e ininterrumpida, indica el despacho que también se encuentra satisfecho, no siendo del todo cierto por cuanto no da validez a la sentencia en firme y debidamente ejecutoriada, emitida por el Juzgado 23 Civil Municipal de Bucaramanga, proceso de



Luz Mary Rangel Obregon

restitución de inmueble arrendado el cual consta en el expediente, donde ya se llevó a cabo una diligencia de desalojo.

Por lo anterior no puede predicarse que se encuentran satisfechos los tres primeros requisitos por parte de la demandante señora Rosa Inés Gualdrón Niño, para adquirir por la vía extraordinaria de la prescripción adquisita el dominio del bien inmueble ubicado en la calle 51 No. 51 – 23 Barrio los Cedros de la ciudad de Bucaramanga por tanto las pretensiones de su demandan debieron desestimarse.

De este modo no es dable que el H. señor Juez, con las pruebas que practico de por demostrado que el señor Emilio Palacio, es el verdadero propietario del inmueble objeto de la litis, que los actos de venta del predio realizados con la señora Alba Paulina, obedecía a una artimaña para defraudar los derechos de la sociedad patrimonial conformada con la demandante, por lo anterior el juez no debió reconocer derecho alguno toda vez que la pretensión fue elevada de manera independiente, **como poseedora única** y no valiéndose de una presunta posesión del acreedor hipotecario, para acceder a las pretensiones de la demanda.

No obstante, para el Honorable Juez, quedo probado dentro del proceso que la demandante no es poseedora única, como quiera que el despacho sostuvo en la tesis, ***que su pareja sentimental el señor EMILIO PALACIO, era coposeedor del inmueble,***

Al no cumplirse a cabalidad los requisitos que de manera taxativa exige la ley y la jurisprudencia NO debió el Despacho de conocimiento acceder a las pretensiones de la Demanda.

PETICION

Con los fundamentos de orden factico y jurídico anteriormente expuestos, solicito respetuosamente ante el Honorable Tribunal Superior de este Distrito Judicial, Sala Civil, lo siguiente:

1. La prosperidad de las excepciones de fondo presentadas contra las pretensiones de la demanda principal.
2. Como consecuencia de lo anterior, se desestimen las pretensiones.

Respetuosamente,

LUZ MARY RANGEL OBREGON
C.C. N° 63.553.220 de Bucaramanga
T.P. 268034 del C. S. de la J.