Honorable Magistrado
Dr. JAIME LONDOÑO SALAZAR
Tribunal superior del Distrito Judicial
de Cundinamarca- Sala 003 Civil-Familia
E. S. D.

REF: Proceso de Pertenencia de **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** y **EMIRO ARTURO ROMERO SEGURA,** contra **LUIS GERMAN NAVARRETE RODRIGUEZ,** y Otra
Radicado No. 25307-31-05-002-2017-00120-01

EDUARDO BARRERA AGUIRRE, obrando en mi condición de apoderado judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, atentamente me permito manifestarle a usted Honorable Magistrado, que mediante el presente escrito me permito sustentar el recurso de **APELACION** previamente interpuesto en audiencia llevada a cabo el día 05 de Diciembre de 2019, en la hora de las 8 de la mañana, lo cual hago en los siguientes términos:

PETICION: Con fundamento en el presente recurso solicito al Honorable Magistrado ponente, se sirva revocar la Sentencia proferida por el a quo de fecha 05 de Diciembre de 2019, en lo atinente a la denegatoria de las pretensiones de la demanda, para que en su lugar se sirva acogerlas declarando la pertenencia del inmueble objeto de petición de prescripción adquisitiva de dominio en cabeza de la parte actora.

SUSTENTACION DEL RECURSO DE ALZADA

Constituyen argumentos que sustentan el recurso de alzada los siguientes:

Primero: Mis representados señores **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** y **EMIRO ARTURO ROMERO SEGURA,** por demanda de pertenencia solicitan del juez de instancia les declare el dominio del predio pretendido mediante el modo de la usucapión por haberlo poseído sin reconocer dueño alguno diferente a ellos por más de 10 años consecutivos, de forma quieta, tranquila, publica e ininterrumpidamente durante ese lapso de tiempo.

En fallo recurrido, el juez de instancia deniega las pretensiones de la demanda por que para su entendimiento considero que en audiencia de instrucción y juzgamiento se demostró que el demandante **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** se encontraba en el predio pretendido en calidad de arrendatario del señor **MELECIO NAVARRETE GARZON**, cuyo valor probatorio lo basó en un contrato de arrendamiento que fuera incorporado por la parte demandada, y en un escrito de fecha 12 de Mayo de 2008, que se encuentra incorporado a folio 254, en el cual se lee que el referido demandante aduce tener una relación de tenencia con el señor **MELECIO NAVARRETE GARZON,** y además por considerar que el suscrito abogado en escrito de contestación de excepciones confesó en nombre de sus poderdantes que el señor **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** reconocía como arrendador de la finca al señor **MELECIO NAVARRETE GARZON,** razón por la cual el juez de instancia dedujo que a la parte actora no le asistía derecho para solicitar el dominio del predio mediante la

usucapión por no tener el tiempo exigido para la prescripción adquisitiva de dominio conforme a la ley 791 de 2002.

Ahora bien, en primer lugar me refiero a la supuesta confesión que aduce el juez de instancia, haber realizado el suscrito abogado en el contestación de las excepciones planteadas por la parte pasiva.

Para precisar el reparo realizado contra la decisión del a quo, en lo que respecta a la confesión por apoderado judicial, me permito contradecirlo transcribiendo el párrafo tomado por el fallador para afirmar **LA CONFECION POR MEDIO DE APODERADO.**

"Señala la parte demandada en la excepción que propone, que en carta fechada el 12 de mayo de 2008, el señor **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** reconoció al señor **MELECIO NAVARRETE GARZON,** como su arrendador, circunstancia que a la luz de la realidad procesal no se debe tener en cuenta para demostrar la falta del animus para prescribir adquisitivamente el dominio de la finca, y si así aparece escrito fue más bien por un error de percepción, y no porque no tuviera el animus de señor y dueño sobre el predio que se pretende usucapir, lo que si es cierto, es que los demandados según la escritura pública No. 096 de fecha 11 de marzo de 2008, de la Notaria cuarta del Circulo de Bogotá, desde la fecha de la referida escritura, ya eran los dueños inscritos de la finca, y que según ellos en esa misma fecha obtuvieron la posesión real y material del predio, cuando esto nunca fue cierto, pues la posesión material siempre la han detentado mis representados desde el mismo momento en que suscribieron el contrato de promesa de compraventa,.....".

Del anterior párrafo no se puede inferir que el suscrito abogado haya confesado en nombre de mis representados la tenencia del inmueble en favor del señor **MELECIO NAVARRETE,** y mucho menos que haya reconocido dominio ajeno en cabeza de los demandados, pues lo que estoy señalando en el referido párrafo es que los demandados eran los dueños inscritos del inmueble desde el 11 de Marzo de 2008, fecha en que se protocolizó la escritura pública de compraventa de ellos, lo que es **muy diferente** a tener la posesión material o ser dueños materiales del inmueble, porque nunca ni jamás los demandados han tenido siquiera un momento la posesión de la finca, los compradores nunca obtuvieron del vendedor la entrega del inmueble, muy a pesar de haberse estipulado la entrega de la posesión en el contexto de la mencionada escritura pública, estos jamás tuvieron ni reclamaron la posesión material del predio, ni exigieron la entrega del mismo, ni mucho menos aparece demostrado que hayan ejercido acción alguna para acceder a la posesión material del inmueble. No obstante, no sobra recordar Honorable Magistrado ponente, que en este tipo de procesos se debe demandar a los dueños inscritos, o sea, a las personas que aparezcan como titulares de derecho real de dominio en el certificado de tradición. Luego la valoración probatoria que el a quo le dio a esa afirmación es falsa y tendenciosa, por cuanto por ningún lado aparece que el suscrito abogado haya confesado hechos relevantes que desestime el ejercicio de la posesión de mis procurados.

En cuanto al reparo en lo que tiene que ver con el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** y el señor **MELECIO NAVARRETE GARZON,** en su condición de arrendador, mi poderdante fue claro y contundente al afirmar en audiencia que dicho contrato lo

habían firmado el día 04 de Julio de 2006, cuyo tiempo de duración se había pactado por Dos (2) años, afirmación que fue corroborada con el mismo contrato de arrendamiento, por lo tanto solo durante el lapso del 04 de julio de 2006, al 14 de Mayo de 2007, mi poderdante mantuvo una relación tenencial con el señor **MELECIO NAVARRETE,** respecto del predio objeto de usucapión, posteriormente, el día 14 de mayo de 2007, el señor **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** y el señor **MELECIO NAVARRETE GARZON,** deciden celebrar mediante contrato de promesa de compraventa (folio 12) la enajenación de la finca denominada **SAN ANTONIO DE PIAMONTE,** y allí en la cláusula 6ª se estipuló la entrega del inmueble y que esa entrega se haría el día 15 de Mayo de 2007, ya que la finca la tenía mi mandante en tenencia hasta el día 14 de mayo de 2007, fecha en la cual el demandante tergiverso o muto su condición de arrendatario a poseedor, condición que fuera autorizada por el mismo propietario inscrito del inmueble para la época, señor **MELECIO NAVARRETE GARZON,** tal y como se evidencia en la tradición del certificado del folio de matrícula inmobiliaria que le corresponde al predio pretendido en este proceso de pertenencia.

Para la demostración de este hecho se arrimó al proceso como prueba documental el original del contrato de promesa de compraventa de fecha 14 de Mayo de 2007, y una declaración extra juicio rendida por el señor **MELECIO NAVARRETE GARZON** (a folio 18), la cual fue objeto de reconocimiento de firma y de declaración por parte de la Notaria 47 del Circulo de Bogotá, y en la que dicho señor ratifica la suscripción del contrato de promesa de compraventa, el precio del inmueble, y la forma de pago, y la manifestación expresa que a la firma del mencionado contrato el vendedor entregaba la posesión quieta y pacífica de la denominada finca al comprador, prueba documental que no tuvo en cuenta para nada el juez de instancia, y ni siquiera se refirió a ella, lo mismo ocurrió con la prueba documental debidamente incorporada al proceso con la contestación de las excepciones, como fue la declaración juramentada con fines extraprocesales de la señora **RITA MARIA NAVARRETE DE MENDEZ** (a folio 120, cuaderno No. 2), quien ante la Notaria 40 del Circulo de Bogotá, declaró que el señor **MELECIO NAVARRETE GARZON**, era su padre, y que le consta y presencio el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa que el señor **MELECIO NAVARRETE,** firmó como vendedor de la finca San Antonio de Piamonte, y el señor **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** como comprador de la misma, y que acompaño a su padre junto con su señora madre, a la Notaría 47 del Circulo de Bogotá, a efectos de autenticar el contenido y firma del documento ratificatorio de la venta y entrega de la posesión, y sobre todo que desde el momento en que se firmó el susodicho contrato de promesa de compraventa la parte vendedora daba por terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 04 de Julio de 2006.

Existe además un acta de terminación de contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo, suscrito entre el señor **MELECIO NAVARRETE GARZON**, y el señor **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** en donde se acuerda dar por terminado el referido contrato de arrendamiento dejándolo sin valor y efecto alguno a partir del día 14 de mayo de 2007, fecha en que se firmó, el cual hace parte integral del contrato de arrendamiento, y que fuera anexado al anterior escrito de sustentación de los reparos hechos a la sentencia.

De las pruebas enunciadas y practicadas, y de los testimonios rendidos en audiencia por los señores **HETOR DAVID URUEÑA QUESADA y VICTOR**

URUEÑA QUESADA, quienes fueron enfáticos en afirmar que la posesión ejercida por mis representados databa del día 15 de Mayo de 2007, siendo las únicas personas que han venido explotando económicamente la finca, criando y pastando ganado, la han cercado, la han desmontado, y son los que les pagan por sus labores diarias en ella, así mismo de la declaración rendida por mi representado **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** se desprende claramente que la posesión ejercida por él y su socio data del día 15 de mayo de 2007, que a la fecha de radicación de la demanda de pertenecía (27 de Julio de 2017), tienen el tiempo suficiente para prescribir de forma extraordinaria y adquisitivamente el dominio del inmueble, sobrepasando además el tiempo exigido en la ley 791 de 2002. Luego no se entiende la razón por la cual el juez de instancia le da más credibilidad a las pruebas de la parte pasiva, que a las pruebas documentales, testimoniales y la misma Inspección judicial de la parte que represento, que no hacen sino acreditar tanto la posesión en cabeza de la parte demandante como el tiempo requerido para tales efectos.

Igualmente cabe señalar que el supuesto contrato de arrendamiento aludido por la demandada, no vincula a los demandados porque para el día 12 de Mayo de 2008, el señor **MELECIO NAVARRETE GARZON,** ya no era el titular de derecho real de dominio, puesto que el día 11 de Marzo de 2008, mediante escritura pública No. 0696 de la Notaria Cuarta de Bogotá, le transfirió el derecho real de dominio a sus nietos **LUIS GERMAN NAVARRETE RODRIGUEZ,** y **LINA MARIA NAVARRETE RODRIGUEZ,** sin embargo, la parte demandada en su afán de desacreditar el tiempo de posesión requerido para la prescripción adquisitiva de dominio, alude una cesión del referido contrato de arrendamiento que por cierto ni siquiera fue firmada por mi poderdante **JAIME ALFREDO RAMRIEZ LEON,** y fue notificada Siete (7) años después de haberse surtido la firma de la escritura pública de compraventa con los demandados, sin que además se hubiera surtido acción legal alguna para la obtención de la posesión material del inmueble teniendo en cuenta que los demandantes nunca ni jamás le pagaron canon de arrendamiento a los demandados ni antes ni después de la supuesta cesión del contrato.

Y por último en lo referente al reparo hecho contra la decisión del fallador en lo que respecta al escrito de fecha 12 de Mayo de 2012, con el que supuestamente para el a quo, el señor **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** reconoce como arrendador de la Finca San Antonio de Piamonte, al señor **MELECIO NAVARRETE GARZON,** y que considero no es un medio de convicción idóneo para desvirtuar el carácter de poseedor que ostenta el demandante **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** pues si se le tiene como confesión, dicho documento no ofrece certeza probatoria para desvirtuar el animus de señor y dueño que tiene el demandante frente a su posesión por cuanto se logró demostrar tanto testimonial como documentalmente que mi poderdante entró a ejercer la posesión material de la finca con el consentimiento del dueño a partir del 15 de Mayo de 2007, circunstancia clara y relevante que obligaba al fallador de instancia a no edificar la sentencia con base en ese documento, pues con el solo escrito no se podía demostrar que el demandante actuaba para la fecha como mero tenedor del predio, y mucho menos que fuera tenedor arrendatario para los demandados, porque obsérvese que para la fecha del escrito (12 de Mayo de 2008), ya los demandados habían adquirido el predio mediante escritura pública de compraventa No. 0696 de fecha 11 de Marzo de 2008, mas no que se estuviera reconociendo dominio ajeno, como así lo manifestó en su declaración el señor **JAIME ALFREDO RAMIREZ LEON,** que para la fecha del 15 de mayo de 2007, no tenía vínculo contractual con el padre de los demandados y que para la fecha del 08 de Mayo de 2008, ya Don **MELECIO NAVARRETE GARZON**, no era el dueño de la finca, por que la había vendido

dos veces y que para esa fecha los demandados ya aparecían como titulares de derecho real de dominio, a pesar de tener mis representados la posesión material de la finca. Es por ello, que a mi poderdante, aludiendo el escrito del 08 de mayo de 2019, ni siquiera se le puede imputar alguna clase de error en derecho, porque sencillamente dicho escrito no es un contrato o algo parecido que deduzca una creencia de existencia de un contrato diferente a lo querido.

En Colombia, según el principio de valoración racional de la prueba, implantado por mandato del artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, hoy 176 del Estatuto Procesal vigente, es deber del juez, y no mera facultad suya, evaluar en conjunto los elementos de convicción para obtener, de todos ellos, un resultado homogéneo o único, sobre el cual habrá de fundar su decisión final.

Tal obligación legal -lo sostiene la Corte-, impeditiva de la desarticulación del acervo probatorio, ha sido la causa de que los falladores de instancia frecuentemente acudan a ese expediente para formar su criterio, sin atender de modo especial o preferente a ninguna de las diversas pruebas practicadas. Mediante ese procedimiento, resulta que su persuasión se forma no por el examen aislado de cada probanza, sino por la estimación global de todas las articuladas, "examinadas todas como un compuesto integrado por elementos disimiles".

Esa evaluación será correcta si, como lo manda el inciso 2º del citado artículo 176, ibídem, en el estudio conjunto del fallador éste expone "razonadamente el mérito que le asigna a cada prueba", pues no actuando así su análisis no sólo resulta ilegal sino también peligroso, "porque arbitrariamente saca una deducción, o por lo menos oculta los fundamentos o razones que le sirvieron para establecer como válida esa conclusión".

Amanera de ilustración me permití allegar con el escrito de sustentación previamente incorporado al proceso, copia de la declaración juramentada con fines extraprocesales que hiciera la señora **RITA MARIA NAVARETE DE MENDEZ,** al igual que allego fotocopia del acta de terminación del contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo.

En estos términos sustento los reparos de la sentencia proferida por el Juez de instancia, a efectos de que se revoque la sentencia apelada y en su lugar se acojan las pretensiones de la demanda.

Atentamente,

EDUARDO BARRERA AGUIRRE
C. C. No. 11' 306. 644 de Girardot
T. P. No. 153. 996 del C. S. de la judicatura