

SEÑOR MAGISTRADO:
DR. JAIME LONDOÑO SALAZAR
SALA CIVIL - FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTNENCIA
DEMANDANTES: LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ Y HEBER DANILO MEDINA GOMEZ
DEMANDADOS: NATIVIDAD VARGAS DE CUERVO Y OTROS
RADICADO: 25899-31-03-001-2018-00351-01

ASUNTO: SUSTENTACIÓN DE APELACIÓN

EDWARD DAVID TERÁN LARA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante y recurrente en apelación en el presente proceso, por medio del presente escrito presento SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto contra la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ del día 29 de noviembre de 2019, de la siguiente manera:

1. PRIMER REPARO EN CONCRETO. ERROR DE HECHO EN LA INTERPRETACIÓN PROBATORIA DEL A QUO SOBRE LAS DECLARACIONES DE PARTE DE LOS DEMANDANTES

El error en el que incurre el Juez de primera instancia fue el de circunscribir una declaración de parte manifestada por la señora LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ como si fuere una confesión total y absoluta de que su creencia de actuar como dueña y señora del inmueble solamente inicio a partir del año 2013, y que por ende no había lugar a declararse la pertenencia en su favor ni en favor del señor HEBER DANILO MEDINA GOMEZ.

Tanto la señora LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ como el señor HEBER DANILO MEDINA GOMEZ, en las respectivas declaraciones de parte que rindieron por el interrogatorio exhaustivo realizado por el Juez A Quo, coincidieron ambos en que llegaron al inmueble ubicado en la dirección Calle 10 No. 6 A – 27 de Zipaquirá, para enero del año dos mil siete (2007), tras encontrarlo abandonado y con unos días de diferencia el uno del otro, pero con la firme intención de habitar el inmueble para su vivienda.

Así mismo, quedó acreditado dentro del proceso que a partir de ese momento, en el que llegaron al inmueble, la señora LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ y el señor HEBER DANILO MEDINA GOMEZ ejecutaron actos de señores y dueños, tales como reparaciones, pagos de servicios públicos, entre otros (Como fueron descritos en el hecho quinto de la demanda) demostrados con los documentos que fueron aportados en la demanda y en la oportunidad procesal del demandante para pedir pruebas adicionales en los términos del Artículo 370 del Código General del Proceso, así como con los testimonios de los señores PATRICIA PÁEZ y LAUREANO GÓMEZ RINCÓN, presentados por la demandante.

A pesar de lo anterior, la señora LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ manifestó que ella se *"sentía como propietaria desde el años 2013"* lo cierto es que el juez no valoró dicha declaración de parte en conjunto con los demás medios probatorios atrás descritos y decidió, sin justificación alguna, darle condición de confesión, olvidando que dentro del proceso no se probó que ella conocía a los propietarios del inmueble, o que se le hubiere encargado la restitución del



TERÁN
LEGAL

inmueble a los propietarios o a terceros, o que hubiere ejercido de manera clandestina y oculta su posición como poseedora.

Por el contrario, los medios probatorios arrimados al proceso y que fueron válidamente practicados, señalan que la señora LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ en compañía de su hermano HEBER DANILO MEDINA GOMEZ, siempre ejecutaron actos de señor y dueño y siempre mostraron ante terceros que el inmueble poseído era prácticamente de su propiedad, probado con situaciones objetivas, palpables no solamente desde una visión subjetiva, como lo pretendió hacer valer el juez de primera instancia.

En otras palabras, en la acción de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio es menester probar que el poseedor ha ejecutado actos de señor y dueño, que le han permitido ejercer una detentación material destinada en este caso a su habitación particular y, en el caso en concreto, también a ejercer actos de explotación económica como arriendos (que se identificó en la inspección judicial que realizó el a quo) y la apertura de establecimientos de comercio como una cafetería donde se vendían gaseosas y tintos, así como se manifestó por los señores PATRICIA PÁEZ y LAUREANO GÓMEZ RINCÓN.

La buena fe subjetiva del poseedor adquiere mayor relevancia cuando se trata de una acción de declaración de pertenencia por prescripción ordinaria, donde el elemento interno subjetivo del poseedor ordinario se entremezcla de manera eficiente con el justo título de donde proviene su creencia de ser dueño y señor de la cosa, no obstante no serlo por haber faltado el requisito definitivo de la tradición, en el caso de inmuebles, la inscripción en el registro de instrumentos públicos respectivo.

Teniendo en cuenta lo anterior, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ decidió darle relevancia a una manifestación de una sola de las poseedoras respecto de su "creencia de ser dueña y señora" desde el año 2013, desconociendo que materialmente la señora LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ y el señor HEBER DANILO MEDINA GOMEZ son poseedores del inmueble desde enero de dos mil siete (2007) y que han ejecutado actos materiales de corpus, debidamente probados en el proceso.

2. SEGUNDO REPARO EN CONCRETO. CALIFICACIÓN ERRONEA Y CASI DELICTIVA DE LOS CONTRATOS APORTADOS COMO PRUEBA DEL CORPUS DE LOS DEMANDANTES POR PARTE DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA Y USO EQUIVOCADO DE LA PRUEBA INDICIARIA EN LA QUE SUSTENTÓ SU FALLO E INCLUSIÓN DE UNA REGLA DE EXPERIENCIA INEXISTENTE O NO PROBADA.

Sin motivación alguna el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ señaló que los contratos que se presentaron por la señora LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ y el señor HEBER DANILO MEDINA GOMEZ, se trataron de documentos autoconstruidos por ellos con el fin de acreditar su condición de poseedores e insinuando que posiblemente estaban incurriendo en una situación delictiva para obtener un beneficio judicial, supuestamente porque no es normal (por una regla de experiencia que no se probó ni verificó en el proceso) que alguien celebre por escrito contratos de prestación de servicios para reparación y adecuación de la fachada de la casa, estucada, pintura de paredes internas, instalaciones de duchas, puertas, rejillas, entre otras, y que dicha situación fue tomada como un indicio para su fallo, en el entendido que son pruebas que no le ofrecían la veracidad que se buscaba para sustentar la demanda presentada.

El JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ señaló sin motivación alguna en su sentencia que a él, de manera subjetiva sin mediar análisis razonable y sana crítica, que le parece extraño que por una regla de experiencia (que tampoco está probada ni manifestada dentro del expediente), que la señora LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ y el señor HEBER DANILO MEDINA GOMEZ hayan celebrado los contratos de arrendamiento y de prestación de servicios por escrito que se aportaron en la demanda como prueba del corpus y de la ejecución de actos materiales de posesión.

Luego, si bien para el A Quo puede que no sea común la celebración de dichos contratos por escrito y si la señora LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ tuvo la oportunidad y la disciplina de realizarlos de esa manera, fue porque a ella le interesaba realizar todos sus negocios y actos jurídicos claros y precisos, en condición de poseedora y en ejercicio de la detentación material que tiene con el inmueble, sin que ello implique de por sí una conducta negativa contra su condición de poseedora o que pueda convertirse en un hecho indicador que de origen a un indicio negativo contra los demandantes en relación con sus pretensiones de la demanda.

No es posible, en ninguna circunstancia que un juez pueda inferir razonablemente que la conducta diligente del poseedor en celebrar los contratos de prestación de servicios sea una conducta delictiva o contraria a derecho y sirva para sustentar que los poseedores no pueden acceder a una sentencia favorable en torno a sus pedimentos, máxime cuando la inferencia razonable que puede provenir de esa situación es que se trata de una conducta diligente y consistente de su actuar como poseedora.

Tampoco se encuentra dentro del expediente alguna prueba o un hecho indiciario que le permita al juez señalar que existe una regla de experiencia que indica que los contratos de prestación de servicios para el mantenimiento del inmueble y los de arrendamiento se realizan de manera verbal sin mediar documento alguno en el que se incluya por escrito su contenido; ni siquiera se probó costumbre o usos, que podrían haber sustentado lo contrario, pues solamente se trató de una manifestación aislada que hizo el juzgador para sustentar su errónea decisión.

Por el contrario, cada una de las pruebas que obran en el expediente, especialmente las relacionadas con los contratos de prestación de servicios que fueron adosados como parte de la prueba del corpus y animus de los poseedores, dejan plena claridad que han sido ellos quienes se han preocupado de manera legítima, tanto como su condición les permite, de ejecutar las actividades tendientes a la protección del inmueble poseído mayormente destinado a su propia vivienda.

El fallador de primera instancia incluye esa “regla de experiencia” aislada para sustentar los motivos de su sentencia en la presunta comisión de un delito o de un punible por el solo hechos de que los poseedores celebraron por escrito dichos contratos. Si se observa el plenario, no hay una sola prueba o un hecho indiciario que permita sustentar tal afirmación por parte del juzgado, tampoco hay controversia relacionada con falsedad ideológica o material de los mismo que haya sido propuesta por los demandados, ni tampoco existió prueba oficiosa que hubiere podido utilizarse como sustento para verificar la realidad de esos actos materiales insertos en los documentos, por lo que no se comprende de donde proviene tal manifestación, ni tal inclusión de una regla de experiencia, ni el sustento de una conducta punible cometida por los poseedores



TERÁN
LEGAL

aquí en este expediente con relación a los elementos probatorios a los que también acabo de hacer referencia como son los contratos que están en el expediente, entonces tampoco hay prueba aquí que diga lo contrario no se controvirtieron esas documentales ni por la parte demandada ni por el propio juez de manera oficiosa razón por la cual no comprendo esa inclusión de la regla de experiencia que el dice que le indica que esos ctos no están debidamente realizados o que tienden a ejecutar o a probar la existencia de una posible conducta punible cometida por la señora LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ y el señor HEBER DANILO MEDINA GOMEZ.

3. TERCER REPARO EN CONCRETO. ANÁLISIS PROBATORIO INCORRECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO APORTADO POR LA DEMANDADA.

No hay prueba dentro del expediente que le permitan decir que al juez de primera instancia que en realidad la señora LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ pagaba los recibos de servicios públicos por conducto de un contrato de arrendamiento celebrado con un tercero denominado INMOBILIARIA ZIPAQUIRÁ HERNANDEZ & SIERRA ASOCIADOS, que por una parte versa sobre un inmueble ubicado en la dirección CALLE 10ª No. 6 – 27 de Zipaquirá, distinta a la del predio objeto del proceso que Calle 10 No. 6 A – 27 de Zipaquirá, y que por la otra se encuentra tachado de falso en el proceso de restitución de inmueble arrendado en el Juzgado Primero Civil Municipal de Zipaquirá bajo el radicado 2018-316.

No existe pues relación jurídica probada en este proceso que permita hacer tales inferencias y que señalen que los poseedores eran arrendatarios y reconocieron dominio ajeno por intermedio de los contratos de arrendamiento que dicen haber celebrado con terceros.

Así mismo, el juez de primera instancia señaló al finalizar su motivación que infirió de todos los testigos que no había un contrato de arrendamiento, sino que por el contrario había una ocupación y que él entendió que a partir de esa ocupación se tenían que pagar los recibos como si fuera una carga propia de ella, restándole importancia a que se trataba de una conducta propia del animus y corpus de los demandantes.

Lo que queda en evidencia es que cuando se interpreta a plenitud todos los testigos y todas las manifestaciones que se hicieron de manera completa y de manera universal con relación al acervo probatorio es que no hay en el proceso un contrato de arrendamiento que indique o implique tenencia en vez de posesión pues no hay un documento por escrito o una confesión directa que pruebe las obligaciones de ese negocio, razón por la cual no se evidencia de que parte del plenario JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ toma esas inferencias que se controvierten en la apelación en relación a la existencia de un contrato de arrendamiento, cuando no existe por escrito como prueba de los demandados y en el que efectivamente se señale que la señora LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ y el señor HEBER DANILO MEDINA GOMEZ, son arrendatarios

4. CUARTO REPARO EN CONCRETO. INDEBIDO ANÁLISIS DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA FRENTE A LOS TESTIMONIOS OFRECIDOS POR LA PARTE DEMANDANTE.

El JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ motivó también que los testimonios de la demandante eran superfluos o superficiales porque no le dieron lugar a acreditar de manera exacta la tenencia del inmueble.

Para esto es preciso señalar es que la Corte Suprema de Justicia, en varias oportunidades precisó que lo que se establecido con relación a la tenencia es la misma posesión, pues lo que



TERÁN
LEGAL

sucedió es que hay un error legislativo únicamente que ya se ha superado vía jurisprudencial, y que se ha superado enseñándole a los jueces y exigiéndoles buscar la prueba de la “tenencia” (detentación) física, material y real de una cosa que sea perceptible en su materialidad externa u objetiva por los sentidos, que es lo que en últimas se debe analizar como corpus y la intención de señorío, de hacerse dueño de la misma cosa que en una visión genérica y en una visión completa de todos los elementos probatorios se haya debidamente probada en este proceso.

Teniendo en cuenta lo anterior, los medios probatorios testimoniales de la demandante ofrecieron exactitud en cuanto a la posesión material realizada por ambos poseedores LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ y el señor HEBER DANILO MEDINA GOMEZ, quienes han actuado en esa condición desde el dos mil siete (2007) y son conocidos por los testigos como “propietarios” del inmueble, porque los han visto ejecutando y realizando actividades que solamente quienes son dueños pueden hacerlo, sin que hayan visto interrumpida por alguna persona dicha posición o detentación.

5. QUINTO REPARO EN CONCRETO. FALTA DE PRUEBA CON RELACIÓN A UNA OBLIGACIÓN A CARGO DE LA SEÑORA LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ DE ENTREGAR EL INMUEBLE A SUS PROPIETARIOS O A UN TERCERO Y LA INCORRECTA ASUNCIÓN DE ACTOS OCULTOS DE POSESIÓN.

Si bien en la declaración de parte la LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ manifestó que era posible que alguien les fuera a reclamar o solicitar la entrega del inmueble, lo cierto es que nunca nadie inició o adelantó actuaciones tendientes a la recuperación del inmueble.

La defensa de algunos de los propietarios inscritos del inmueble indica que nunca se iniciaron las acciones judiciales tendientes a obtener la reivindicación del inmueble y de paso interrumpir la posesión irregular de los señores LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ y HEBER DANILO MEDINA GOMEZ, quienes fueron poseedores irregulares desde el año dos mil siete (2007), y solamente acudieron al proceso después de más de diez años de haberse iniciado la posesión.

Tampoco le es dable al juez, como lo hizo sin ningún razonamiento lógico y a partir de la supuesta obligación de entregar el inmueble, calificar de ocultos los actos de señorío realizados por los señores LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ y HEBER DANILO MEDINA GOMEZ sobre el bien objeto del proceso con el sólo sustento en que de estos no se dieron cuenta los mismos propietarios o quienes habían delegado su supuesta administración.

Por el contrario, quedó probado dentro del proceso que se ejecutaron labores que implicaban reparaciones externas e internas que eran fácilmente apreciables por quienes transitaban por el inmueble (que además se encuentra ubicado justo al frente de la TERMINAL DE TRANSPORTE DE ZIQAQUIRÁ), por lo que un propietario diligente o su supuesto administrador designado habría podido darse cuenta de ellas e iniciar las acciones tendientes a proteger el derecho de propiedad inscrito, quedando en evidencia que sus labores de cuidado y custodia como le obliga la ley a quien dice ser propietario, so pena de que alguien más pueda ser declarado como propietario por la posesión que ejerció y por la función social de la propiedad.

Por lo anterior, es no hay un hecho indiciario que le permita al juez decir con plena certeza que los señores LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ y HEBER DANILO MEDINA GOMEZ hayan ejecutado actos ocultos y que por esa razón deban ser excluidos como poseedores que han cumplido el tiempo exigido por la ley, máxime cuando la acción esta sustentada en la posesión irregular, en la que prevalece el ejercicio de las conductas tipificada por la ley como actos



TERÁN
LEGAL

materiales y por el ejercicio y aplicación estricto del principio de la función social de la propiedad.

6. SEXTO REPARO EN CONCRETO. OMISIÓN AL PRONUCIAMIENTO FRENTE A LAS EXCEPCIONES DE MERITO PLANTEADAS POR LOS DEMANDADOS – PROPIETARIOS INSCRITOS QUE CONCURRIERON AL PROCESO.

El JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ no se manifestó con relación a las excepciones de mérito planteadas por la parte demanda, especialmente las relacionadas a la temeridad y mala fe, en las que se manifestó expresamente que los demandantes y el suscrito apoderado habían cometido un ilícito de fraude procesal que debió ser analizado por el despacho, al menos con el fin de corroborar tales circunstancias y haberlas puesto en conocimiento de las autoridades competentes.

Así, si revisamos el expediente y su acervo probatorio, no existe una sola prueba que diga o un hecho que indique al juez la existencia de fraude en el proceso, que amerite tal ejercicio probatorio.

Por el contrario, lo que hizo el a quo fue sustentar parte de la motivación de la sentencia en que los señores LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ y HEBER DANILO MEDINA GOMEZ, habían presuntamente cometido un ilícito al llevar pruebas documentales por escrito que acreditaban la existencia de contratos celebrados con terceros para la labor de reparaciones del inmueble objeto del proceso y por ende el ejercicio de su condición de poseedores.

7. SÉPTIMO REPARO EN CONCRETO.

Se demostró que los señores LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ y HEBER DANILO MEDINA GOMEZ venían ejecutando actividades como poseedores desde el año 2007, estando más que superado el requisito de los diez años exigidos por la ley para la posesión irregular, situación que el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ entendió no haberse realizado sino a partir del 2013, conforme a una manifestación indirecta realizada por una de las poseedoras a la que el juzgador le quiso dar más relevancia como prueba de la posesión subjetiva que de la detentación material exigida en esta clases de acciones.

Así mismo, quedó demostrado que no hay una sola acción enervada por los propietarios inscritos ni por quienes dicen haber encargado la administración, con el fin de obtener la reivindicación del inmueble, que por el contrario indica y muestra con claridad que fueron negligentes en cuanto al ejercicio del derecho de acción y el derecho de propiedad; solamente aparecieron algunos en el proceso, sin que válidamente hayan propuesto excepciones que atacaran los requisitos exigidos para la pertenencia extraordinaria.

El JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ erróneamente dejó de lado el análisis de la detentación material que por tratarse de una acción de pertenencia extraordinaria, exige al juzgador volcar todo su esfuerzo a buscar la prueba que demuestre la posesión física y material, haciendo que el análisis de la buena fe o del animus quede más rezagado y se de privilegio y prevalencia a la explotación económica y al ejercicio propio de esa actividad que permite dar cumplimiento a la finalidad social que tienen la propiedad, máxime cuando hay actos materiales y objetivos debidamente probados en los que se demuestra la posición de poseedores de los señores LUZ MARCELA CAÑON GÓMEZ y HEBER DANILO MEDINA GOMEZ.



TERÁN
LEGAL

Por último, estuvo mas que acreditado que la función social de la propiedad cumplió su objetivo con los poseedores demandantes, pues aquí hubo un olvido y un abandono total del inmueble objeto del proceso por parte de los propietarios en razón a que no existe una prueba que controvierta o que diga que la posesión no se dio en los términos en los que se presentó en la demanda y que en realidad quedo debidamente demostrado que es público, que es completamente generalizado todo el acto posesorio que han venido ejecutado por parte de la señora LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ y HEBER DANILO MEDINA GOMEZ.

SOLICITUD

De conformidad con lo anteriormente sustentado, respetuosamente solicito REVOCAR en su totalidad el fallo proferido por JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ y en su lugar proferir sentencia sustitutiva que declare probadas las pretensiones que se presentaron en la demanda incoada por los poseedores LUZ MARCELA CAÑÓN GÓMEZ y HEBER DANILO MEDINA GOMEZ, que los declare como dueños y actuales propietarios del inmueble al haberse cumplido y precisado los presupuestos de la acción de pertenencia extraordinaria.

Señor Magistrado,

EDWARD DAVID TERÁN LARA

C.C. No. 1.010.192.361 de Bogotá D.C.

T.P. No. 234.065 del Consejo Superior de la Judicatura