

Honorable Magistrado
JAIME LONDOÑO SALAZAR
SALA 003 CIVIL - FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
Correo secftsuncund@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PROCESO PERTENENCIA 25754310300120140009002
DEMANDANTE: ARIEL PULIDO Y OTROS
DEMANDADOS: INVERSIONES DON PEPE LTDA Y OTROS

ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO APELACION FALLO PRIMERA INSTANCIA

GILMA YINETH BAEZA ACOSTA, en mi calidad de apoderada de la parte demandada, dentro de los términos de ley me permito sustentar el Recurso de Apelación ante su despacho, dadas las siguientes:

CONSIDERACIONES LEGALES

Se debe señalar que siendo este un proceso de pertenencia de vivienda de interés social, debe estar bajo los parámetros de la Ley 9ª de 1989; ya que tratándose de la prescripción adquisitiva de vivienda de interés social su adquisición se produce cuando el referido fenómeno se consolida y no cuando el adquirente instaura la demanda, así mismo se debe tener en cuenta el justiprecio, la destinación y naturaleza, características que se hacen esenciales en estos casos especiales regidos por la ley 9ª, especialmente lo estipulado en Artículos 44 y 51 y sentencia SC 11641 del 2014 donde la Corte definió los parámetros de estos artículos, que a su tenor cita:

“cuando se trata de inmuebles catalogados como “vivienda de interés social”, si el demandado pretende enervar las pretensiones de su contraparte, es necesario que acredite que el bien del cual se considera poseedor, tiene las características fijadas en la ley para estar comprendido dentro de esa especie de solución habitacional, y que ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida durante el término previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es decir, por tres o cinco años, lo que depende del tipo de prescripción adquisitiva alegada, pues el primer lapso corresponde a la ordinaria y el segundo a la usucapión extraordinaria. En todo caso, dicho periodo de tiempo debe transcurrir a partir de cuando inicia y nunca antes del 1º de enero de 1990, de acuerdo con la previsión contenida en esa misma norma”.

La jurisprudencia y la norma civil se aseguró que para que un bien tenga tal connotación, la ley determinó que debían cumplirse los requisitos siguientes:

“a) el justiprecio para la época en que el usucapiente lo adquirió, tal como lo estipula el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, toda vez que, tratándose de la prescripción adquisitiva de “viviendas de interés social”, su adquisición —para los efectos de ese precepto— se produce cuando el referido fenómeno se consolida y no cuando el poseedor instaura la demanda. b) la naturaleza y tipo de destinación”.

Para este caso siendo un proceso de pertenencia de vivienda de interés social la parte demandante no dio cumplimiento a lo normado ya que transgrede el genuino sentido del artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, toda vez que, tratándose de la prescripción adquisitiva de “viviendas de interés social”, su adquisición —para los efectos de ese precepto— se produce cuando el referido fenómeno se consolida y no cuando el poseedor instaura la demanda en la que reclama su derecho.

Al revisar las actuaciones se tiene que la parte actora no dio cumplimiento al artículo 44 de la citada ley por cuanto en ninguna parte del trámite del proceso definió la fecha en que consolidó la adquisición del bien pretendido, por ende tampoco se le dio cumplimiento al justiprecio que se le debe dar al bien no cuando se presenta la demanda como es pretendido en este caso sino cuando se consolidó su adquisición. Téngase en cuenta que el justiprecio solamente fue definido por el perito designado a solicitud de la juez en dictamen pericial, para que diera un valor a la fecha de presentación de la demanda, sin saberse cuando se consolidó el derecho y el justiprecio al momento de adquirir dicho derecho.

De igual manera la usucapión, como modo originario de hacerse al dominio de las cosas ajenas (Artículo 765 C.C), se configura por los hechos, es decir, cuando se cumplen los requisitos propios que la estructuran independientemente de que el poseedor haya o no demandado su reconocimiento, o de que se hubiese resuelto favorablemente su solicitud, mediante sentencia judicial en firme, providencia esta que es meramente declarativa de haber operado la adquisición, con otras palabras el detentador de una cosa con ánimo de amo, señor y dueño se vuelve su propietario, apenas cumple los requisitos legales necesarios para ello, es decir en el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria de vivienda de interés social, que es la que interesa en este asunto, cuando el bien está en el comercio humano y es poseído “ Sin violencia, clandestinidad o interrupción” por el tiempo fijado en la ley (Artículo 2518 C.C), que para este caso acontece al vencimiento del término de cinco años establecido en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

Requisitos legales que no se cumplen en este caso, según como consta a folios 179 ,180 del 23 de agosto del 2007, 196 , 198 , en 2008 y 2009 y 2014, donde se ordenó el desalojó por INVASION VIOLENTA al predio de mayor extensión denominado ESCONDITE DE JOSE O LA BOMBA, mediante resoluciones del 2007 y 2014 donde ordena se continúe con la recuperación del predio a través de la Inspección de policía; hechos estos que demuestran que la posesión no fue adquirida de forma pacífica e ininterrumpida como lo cita el Artículo 2531 del C.C, numeral 1 inciso 2 (El que alegue pruebe haberla poseído sin violencia, interrupción y clandestinidad), hecho que no se da porque desde el año 2007 hasta el año 2015 se realizaron diferentes acciones policivas para lograr la recuperación del predio invadido. Igualmente a partir del año 2015 y con la participación de la Presidente de la Acción Comunal del asentamiento humano denominado villa luz como representante de la comunidad, conjuntamente con la Alcaldía de Soacha afectó totalmente el predio de mayor extensión dada la legalización de dicho asentamiento, donde inversiones don pepe Ltda. (demandado) como dueño del predio de mayor extensión pago los impuestos prediales de los años 2004 a 2017 para poder entrar a legalizar con cada poseedor, hechos estos que en conjunto demuestran que la posesión no ha sido de forma pacífica, pública e ininterrumpida, por lo que no procede la prescripción, sumado a que mi poderdante en calidad de amo, señor y dueño ha pagado los impuestos prediales que ascienden a TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS, siendo posterior este hecho a la contestación de la demanda, pero que demuestran que la posesión que se alega no es por negligencia o abandono del dueño, ya que siempre ha estado primero tratando de recuperar el predio que invadieron violentamente estas personas que ahora pretenden la usucapión alegando posesión de buena fe, sin que sea cierto.

Así mismo se debe señalar que lo pretendido a usucapir es el terreno que no es de interés social, donde la demandante en una parte hizo mejoras sin licencia, sin permiso alguno ni del dueño ni del municipio que tenía prohibido la instalación de servicios públicos tal como consta en resolución del 2007 aportada en la contestación de la demanda, que nunca ha pagado impuestos prediales sobre el mismo, ya que solamente lo ha hecho mi poderdante ejerciendo su derecho de amo, señor y dueño,

que las mejoras las hicieron en la clandestinidad dado que fueron hechas sin licencia o permiso alguno del dueño legítimo, que demuestran que esta posesión ha sido ilegal y que por este medio no se puede pretender la usucapión de un bien que no ha sido adquirido de buena fe, o por abandono o negligencia del dueño.

No obstante se debe indicar que en los procesos de pertenencia lo esencial es que este bien alinderada la cosa pretendida, para este caso en la demanda no se identificó en debida forma el predio de mayor extensión, ya que se limitaron a relacionar los linderos antiguos, que son totalmente diferentes a los linderos actuales del predio de mayor extensión, linderos que fueron aclarados mediante escritura 197 de 1997 y registrados bajo el folio de matrícula, pero que se desconocieron por la parte demandante, citando unos linderos irreales, por lo cual no esta plenamente identificada la cosa a usucapir.

Así mismo otro de los requisitos esenciales de la pertenencia es la identificación de los titulares que aparecen en certificado de tradición, en este caso se le insistió al despacho que había una nulidad insaneable por cuanto los demandados que relacionaron en la demanda no son los mismos que aparecen en certificado de tradición, donde el despacho aduce que no es procedente la nulidad por no estar dentro de las causales de la norma procesal. Pero que generan un vicio dentro del proceso, porque se desconoce uno de los requisitos esenciales de los procesos de pertenencia, como es la identificación de los titulares inscritos.

Por todo lo anteriormente expuesto se considera que legalmente están llamadas a prosperar las excepciones propuestas, ruego muy respetuosamente se revoque el fallo de primera instancia y en su defecto se de prosperidad a las excepciones y sean subsanadas todas las deficiencias que no fueron aceptadas por el despacho de primera instancia.

Atentamente,



GILMA YINETH BAEZA ACOSTA

C.C. 1.010.194.393 de Bogotá D.C.

T.P. 286.931 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo: yinethbaeza@hotmail.com

[Teléfono 3202874715](tel:3202874715)