

Sustención recurso Apelación Proceso 11001400305620190047301

ABOTECO S.A.S. <aboteco@hotmail.com>

Mar 18/10/2022 11:14 AM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF : VERBAL DE MENOR CUANTIA -PERTENENCIA- DE LUZ BELLA PEÑA NOVOA contra HEREDEROS CIERTOS DE RUDECINDO HURTADO LADINO, HEREDEROS INDETERMINADOS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

Radicación No.11001400305620190047301

Asunto : Sustentación recurso de apelación

ESPERANZA CASTAÑO DE RAMIREZ, obrando en el proceso de la referencia como apoderada judicial de la demandante LUZ BELLA PEÑA NOVOA, a continuación desarrollo los argumentos expuesto ante la Juez de primera instancia, sobre los motivos por los cuales estimo con todo respeto, que el fallo censurado proferido en audiencia pública el 25 de agosto de 2021 en este proceso, no está ajustado a derecho y a la realidad procesal, ante lo cual debe ser REVOCADO, para en su lugar dar prosperidad a las pretensiones de la demanda, porque al contrario de lo allí considerado, se encuentran reunidos todos y cada uno de los elementos que la ley tiene consagrados para usucapir de forma **extraordinaria**, si se tienen en cuenta los siguientes aspectos jurídicos:

1ª.- Se encuentra probado en autos, y en efecto ello fue reconocido por la Juzgadora de primera instancia en la parte motiva del fallo, que mi representada la señora LUZ BELLA PEÑA NOVOA demostró la POSESION REAL Y MATERIAL que desde hacía más de 14 años ejercía sobre el inmueble objeto de esta acción, puesto que data desde **mayo del año 2006** (*el corpus*), pero se aduce en ese fallo que hubo INTERRUPCION natural de tal posesión, cuando el 27 de **abril de 2016**, vale decir, a menos de UN MES para cumplir los 10 Años que de posesión continua e ininterrumpida exige la ley, suscribió con el señor LUIS HERNANDO PINTO RODRIGUEZ la Escritura Pública No.207 de la Notaria Única del Círculo de Lérída (Tolima), mediante la cual éste dijo transferirle EL DOMINIO de ese inmueble, del cual ella para esa fecha ya se hallaba en posesión real y material, ante lo cual en concepto de la Juzgadora de primera instancia, RECONOCIO DOMINIO AJENO, con lo cual se afectó un elemento para consolidarse la prescripción extraordinaria alegada, como fue el "animus". De ahí su decisión de negar las pretensiones de la demanda.

2º. En razón de lo anterior, el tema a desarrollar se concreta entonces a establecer, si legalmente, esa supuesta venta DEL DOMINIO (derecho del cual carecía) que realizó ese tercero ajeno a este proceso a la aquí demandante a través de una Escritura Público que NUNCA SE PUDO REGISTRAR, sin capacidad para ello puesto que desde el 11 de mayo de 2007 (véase anotación No.018 del fl. de matrícula inmobiliaria) no figura como titular de ningún derecho de dominio, y que hace más de 15 años no ejerce ninguna posesión sobre el inmueble, produce alguna consecuencia jurídica.

3º.- Del material probatorio recaudado, específicamente de los testimonios rendidos, surge con toda amplitud y claridad que la posesión que desde mayo de 2006 ejerce

la aquí demandante sobre el inmueble en cuestión, no ha sido violenta, es decir, consecuencia de un acto de fuerza en virtud del cual el poseedor haya despojado del bien al titular del derecho de dominio (arts.772, 773 C. Civil, ley 201 de 1959), ni se trata de una posesión clandestina, esto es, que se haya ocultado a quien tiene derecho a oponerse, y ante todo, que no la derivó del señor LUIS HERNANDO PINTO RODRIGUEZ, o de alguno de los aquí demandados a quienes ninguno de los deponentes conoce porque nunca los han visto ingresar a este inmueble.

4º.- Si bien es cierto el señor LUIS HERNANDO PINTO RODRIGUEZ otorgó a la aquí demandante el 27 de abril de 2016 la Escritura Pública No. 207 del de la Notaria Única del Círculo de Lérida (Tolima), fue a raíz a que siendo deudor hipotecario del señor MIGUEL ANGEL MEJIA MUÑOZ, para pagarle proporcionalmente o a prorrata esta obligación dineraria, obtuvo de mi representada dineros con tal finalidad, y en retribución, y a sabiendas este deudor que ella tenía la posesión real y material del inmueble y la presunción legal de ser dueña (art.2531 C. Civil), dijo transferirle un derecho del cual él carecía : EL DOMINIO. (véase respuesta a la demanda que hizo el mencionado acreedor hipotecario).

Lugo, el objetivo de esa escritura , conforme a los hechos expuestos en la demanda, fue PAGAR mi representada una deuda ajena, en ejercicio y como un acto más de la posesión que de buena fe ejerce sobre el inmueble y sanearlo de esa obligación hipotecaria que lo afectaba, como al igual lo hizo con las cuotas atrasadas ordinarias y extraordinarias que de administración se adeudaban, y con los servicios públicos domiciliarios, para obtener así mismo, **por vía legal**, el levantamiento del embargo y secuestro que afectaban su apartamento.

5º.- Jamás tuvo como intención u objetivo con efectos en derecho la suscripción de la mencionada Escritura Pública, reconocer ella DOMINIO AJENO en cabeza del señor LUIS HERNANDO PINTO RODRIGUEZ sobre este inmueble, máxime que del folio de matrícula inmobiliaria No.50C-263740, surgía y surge que no era ya él titular de ese derecho que dijo transferirle de forma INEFICAZ, pues en tales condiciones la tradición no podía operar válidamente por no ser LEGITIMA.

Téngase además en cuenta, que la que aquí se alega es la PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, para lo cual no es necesario título alguno (art.2531 C. Civil), lo que implica que la existencia de esa Escritura no tiene incidencia alguna en esta acción, porque no proviene de ninguno de los que aparecen inscritos como titulares de ese derecho que se encuentra EXTINGUIDO POR PRESCRIPCION.

No se requería, ni requiere de esa Escritura Pública cuestionada, para que la aquí demandante consolide válidamente su posesión con la presunción de dominio que le otorga la ley sobre el inmueble.

6º.- No existió, por consiguiente por este aspecto, ninguna INTERRUPCION NATURAL de la posesión que desde mayo de 2006 ejerce la aquí demandante sobre el inmueble, pues NUNCA como lo exponen las declarantes citadas, han conocido a los que en los últimos catorce años han figurado como titulares de derecho de dominio. Tampoco a los herederos aquí demandados quienes derivaron el título de dominio de su causante y este último a través de medios fraudulentos, a quienes jamás han visto en el edificio, ni dentro del apartamento que posee la aquí demandante, ni dan cuenta que ellos hayan cancelado administración, cuotas extraordinarias, o efectuado mejoras al apartamento. Las existentes y que detalló el

perito designado -las que también observó la Juzgadora de instancia a través del video-, las realizó la aquí demandante con dineros propios en ejercicio de un acto de señorío, sin jamás haber solicitado permiso a nadie, o que alguien le hubiese reclamado por la realización de ellas.

"La única posesión real y jurídicamente eficaz -dice la Corte- es la posesión material, o sea la que, conforme al artículo 762 del C. Civil, consiste en la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Esa posesión implica la aprehensión de un bien y el poder que se ejerce sobre él, mediante actos de goce y transformación.

"La llamada posesión inscrita no es en el fondo posesión, ni existe como una especie de posesión, ya que la única verdadera es la material. Esa posesión inscrita se refiere a la inscripción en el registro público de instrumentos en que conta la adquisición de uno cualquiera de los derechos reales inmuebles, Esa inscripción no da posesión material ni equivale a ésta, que es la única y eficaz.

Los artículos 759 y 785 del Código Civil no tienen el sentido de que la adquisición o transferencia de la posesión de inmueble se efectúe mediante la inscripción de un título, porque la posesión supone la aprehensión material de una cosa ánimo domini.

"El inciso 2º. del artículo 789 del C. civil tampoco tiene el sentido que podría desprenderse de su literalidad, desde luego que la inscripción de un título jamás ha impedido que un tercero, que se apodera materialmente del inmueble a que se refiere ese título, adquiera la posesión de él y puede llegar a obtener su dominio por prescripción agraria o extraordinaria.

"Tampoco el artículo 790, ibidem, tiene el alcance que podría resultar de su texto literal, porque para el efecto de poder adquirir posesión sobre un inmueble la doctrina jamás ha establecido diferencia entre fincas inscritas y fincas no inscritas.

"La inscripción de un título no da posesión ni impide que un tercero posea materialmente el inmueble a que ese título se refiere y llegue a obtener dominio por prescripción agraria o extraordinaria. Por tanto, el artículo 2526 del C. Civil no es óbice para a realización de estas especies de prescripción, las cuales no requieren título". (Casación abril 27/1955).

Y en relación con la venta de cosa ajena, dijo la H. C. S. J. en otra ocasión:

"La venta de cosa ajena, válida en nuestro derecho y origen de un título traslaticio y justo de dominio, constituye, según lo enseñan los civilistas, uno de los fenómenos típicos e inconfundibles en que ocurre el caso de la inoponibilidad de fondo por falta de concurrencia, inoponibilidad consistente en que para el verdadero dueño de la cosa vendida, no produce efectos el contrato de compraventa, conservando en su patrimonio el derecho de propiedad sobre ella y sus acciones correspondientes. Tratándose de venta de cosa ajena, la tradición que de ella se haga es inválida, y el dueño, mientras su derecho no se extinga por prescripción, puede obtener del poseedor adquirente la entrega de la cosa.

Para que el modo de adquirir por tradición el dominio de la cosa produzca el efecto de transferir la propiedad, es necesario que ocurran ciertas condiciones subjetivas, que, miradas en la persona del tradente, consisten en ser dueño de la cosa, en tener la facultad de enajenar y en abrigar la intención de hacer la transferencia. No es tradente la persona que dice enajenar o quiere enajenar, sino aquél que por la tradición es capaz de transferir y transfiere el dominio de la cosa entregada, es decir, el sujeto provisto de dominio, facultad e intención. De ahí que, según los artículos 742 y 744, la tradición no es válida mientras no la efectúe con voluntad el tradente o su mandatario o su representante. Lo cual significa que la tradición no puede ser hecha válidamente sino por el dueño de la cosa, hábil para disponer de ella y dispuesto a enajenarla, o por quienes obren dentro de los límites de un mandato o de una representación legal.

"Como si estos principios no fueran suficientes, el legislador quiso sentar uno más perentorio, y así dijo en el artículo 752 que si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada. No se habla aquí simplemente del dueño sino de verdadero dueño, para condenar de una vez las enajenaciones hechas por dueños putativos o aparentes". (negrillas y subrayado fuera del texto). (Casación mayo 20/1936, XLIII

7º. Aplicadas las anteriores enseñanzas al caso presente, si el señor LUIS HERNANDO PINTO RODRIGUEZ para el 27 de abril de 2016 cuando suscribió la Escritura Pública No. 207 del de la Notaria Única del Círculo de Lérída (Tolima) no tenía ningún derecho real sobre el inmueble objeto de esta acción y ni siquiera la posesión del mismo puesto que la ostentaba y ostenta desde mayo de 2006 la aquí demandante de forma pública, pacífica e ininterrumpida, conforme lo reconoció en el texto de esa escritura, no tenía facultad alguna, ni capacidad para transmitir un derecho del cual carecía (de dominio), ni ninguna intención de enajenarlo porque era consciente que no figuraba ya en el certificado de libertad y tradición como titular de ningún derecho, motivo por el cual la aludida escritura no pudo ser objeto de una tradición legítima, para efectos de lo previsto en los arts. 740 y 742 del C. Civil faltaron condiciones para transmitir el dominio, ante lo cual **NO HAY TRADICION Y POR LO MISMO NO HAY ENAJENACION, PUES NADIE PUEDE TRANSMITIR LO QUE NO TIENE.**

Estos aspectos jurídicos no fueron suficientemente analizados por la Juzgadora de instancia, y ello dio lugar a que erróneamente considerara en su fallo, que con la suscripción de la aludida escritura la aquí demandante le estaba restableciendo o rescatando derechos reales, o reconociéndole derechos de dominio al señor LUIS HERNANDO PINTO RODRIGUEZ, y es de lo anterior que surge el error jurídico en que se incurre en el fallo proferido en primera instancia.

8º.- En conclusión, no se puede en las anteriores condiciones considerar válidamente - como se hace en el fallo censurado-, que con la suscripción de la Escritura en cuestión, mi poderdante reconoció dominio ajeno en cabeza de LUIS HERNANDO PINTO RODRIGUEZ, pues no fue de él que derivó la posesión real y material que desde el año 2006 tiene, ni hubo entre ellos la intención de hacer una mutación en la titularidad del derecho real, puesto que a él no le pertenecía.

9º.- No existió por consiguiente NINGUNA INTERRUPCION CIVIL ni NATURAL de la prescripción extraordinaria que aquí se alega (at.2523 C. Civil), pues si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas. (art.749 C. Civil).

En otras palabras, como no es con cualquier persona como se puede hacer válidamente la transferencia de derechos reales de dominio, sino con el verdadero titular de ese derecho, si LUIS HERNANDO PINTO RODRIGUEZ no era, ni es titular de ese derecho que dijo transferir a la aquí demandante, ese acto a que se refiere la Escritura Pública No.207 del 27 de abril de 2016 de la Notaria Única del Círculo de Lérída (Tolima), **NO ES VALIDO**, y resulta por ende **INEFICAZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES**, que incluye el de considerar que con la firma de esa Escritura la aquí demandante reconoció dominio ajeno en cabeza del antes mencionado.

Todas y cada una de las razones aquí expuestas, son las que me motivan a solicitar con todo respeto a esta Superioridad, que mediante nuevo y juicioso estudio de la situación suscitada, se REVOQUE el fallo en buena-hora recurrido, y en su lugar se acojan las pretensiones de la demanda, por estar cumplidos los requisitos que para usucapir de forma extraordinaria establece la ley.

"El simple poseedor (tanto de cosas muebles como de inmuebles) estará siempre amparado con una presunción de legitimidad de su relación material con la cosa. Esta presunción de legitimidad indicará que se presume que la posesión inmobiliaria es el resultado del ejercicio de un poder jurídico, vale decir, de un determinado derecho patrimonial. La inscripción en libros de registro se refiere exclusivamente a la titularidad; para nada toca la relación posesoria. Luego, quien se comporta como propietario ejerce sobre un inmueble todas las prerrogativas del dueño, por tanto, es necesario (provisionalmente) suponer que es el propietario. (Arturo Valencia Zea. Obra La Posesión 2ª. ed. Págs.444, 445).

En cumplimiento al art.78-14 del C. G. P., envío copia de este escrito al correo electrónico que suministraron, al apoderado judicial de los demandados y a la curadora ad-litem.

Atentamente,

ESPERANZA CASTAÑO DE RAMIREZ
C. C. No.41.528.517 de Bogotá
T. P. No.17.147 C. S. J.

CORREO ELECTRONICO que aparece en el Registro Nacional de Abogados :

aboteco@hotmail.com

SEGUNDO CORREO ELECTRÓNICO: esperanzamaya777@gmail.com

Teléfono fijo: 9 30 64 98

Teléfono celular: 312 4 93 71 22 Y 317 7 70 22 30

Dirección domicilio: Carrera 16 N° 135-61 apto 404 Edificio Balcones de Antigua, Bogotá D.C.

