

Señor

JUEZ DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.S.D.

REF : SEGUNDA INSTANCIA PROCESO DE PERTENENCIA
DEMANDANTE : ANA CECILIA ARDILA
DEMANDADO : PEDRO ORTÍZ
RADICACIÓN : 110014003011**201700912-01**
ASUNTO : ALEGATOS RECURSO DE APELACION

Claudia Alexandra Quesada Garzón, obrando en condición de apoderada judicial reconocida de la demandante, comedidamente acudo a su Despacho, con el fin de manifestarle que, estando dentro del término legal respectivo, mediante el presente escrito sustento el recurso de reposición interpuesto contra la sentencia de fecha 24 de octubre de 2023 proferida por el Juzgado Once Civil Municipal de Bogotá D.C., en los siguientes términos:

La sentencia recurrida, al pronunciarse en el fondo del asunto, niega las suplicas de la demanda al considerar, en síntesis, que no se dio cumplimiento por parte de la demandante al cumplimiento de los requisitos de ley, para que se estructure la adquisición del dominio a través de la prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, indicando el fallador, que se dio cumplimiento por la parte demandante del primer y segundo presupuesto, como son:

Primer presupuesto, que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Segundo presupuesto, que se trate de una cosa singular, que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda, e inobservando el **presupuesto No. 3**, esto es, que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida, en los términos de Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997.

No compartimos la decisión atacada, por cuanto es contraria a lo demostrado dentro del proceso, al denotar que se falló con interpretaciones rigoristas,

Establece el artículo 762 de nuestro código civil, *la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño o el que se da por tal, tenga la cosa para sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar de él y a nombre de él. se probó dentro del proceso:*

Que la demandante, Ana Cecilia Ardila, en el año de 2002, realiza trámite para la adquisición de vivienda de interés social, a través de la caja de compensación COLSUBSIDO, a la cual se encontraba afiliada.

El Subsidio Familiar de Vivienda, fue otorgado por COLSUBSIDIO caja de compensación, según comunicación del día 02 de julio de 2002, en beneficio del hogar integrado, por Ana Cecilia Ardila y Pedro Ortiz, como compañeros permanentes y Jhon Alexander Ortiz Ardila, menor hijo común de la pareja, quien para la época contaba con la edad, de 13 años.

El subsidio familiar de vivienda fue aprobado por la suma de \$7.725.000., para la adquisición de una vivienda mínima.

Mediante escritura No. 11379 del 22 de octubre de 2002, de la Notaria 29 del Circulo de Bogotá, la demandante Ana Cecilia Ardila y el demandado, en calidad de compañeros permanentes, adquieren por compra hecha FIDUCIARIA

DAVIVIENDA S.A. Vocera y representante del FIDEICOMISO PARQUE RESIDENCIAL SABANAGRANDE, el inmueble Casa No. 313 del Conjunto Residencial SABANAGRANDE II SUPERLOTE 4 P.H. y constituyendo hipoteca de primer grado a favor del banco DAVIVIENDA.

El precio del inmueble objeto de venta fue de \$21.600.000. suma que fue pagada, parte con el subsidio de vivienda de \$7.725.000. con recursos propios (Cesantías, ahorro programado) todos aportados por la demandante y con el crédito hipotecario por la suma de \$11.740.000, del Banco Davivienda aprobado a favor de Ana Cecilia Ardila, según carta de aprobación del 27 de diciembre de 2001. Obrante en el proceso.

Por su parte la Cláusula Decima Primera de la citada escritura: Se deja expresa constancia que, en cumplimiento al art.32 del Acuerdo 58 de 1992 del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE, *“respecto al bien objeto del presente contrato que se trata de una vivienda de interés social adquirida con aportes del subsidio familiar de vivienda.”*

Dicho inmueble es afectado a Patrimonio de familia a favor de los Ana Cecilia Ardila, Pedro Ortiz, y su menor hijo. Jhon Alexander Ortiz.

Prueba de la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda para la adquisición de VIS; la condición de Vivienda de Interés Social del inmueble pretendido en usucapión, y las condiciones de adquisición, se encuentra en la Escritura Pública No. 11379 del 22 de octubre de 2002, de la Notaria 29 del Circulo de Bogotá, la cual obra como prueba documental.

El hogar conformado por Ana Cecilia Ardila, Pedro Ortiz, y su menor hijo. Jhon Alexander Ortiz, inicia a habitar el inmueble en el mes de diciembre del año 2002.

La señora Ana Cecilia Ardila, víctima de los tratos crueles y violencia física, psicológica y emocional, infligida en contra de ella y de su hijo, por parte de Pedro Ortiz, , el día 02 de junio de 2004, solicita medida de protección ante la Comisaria Novena de Familia, autoridad que una vez surtido el respectivo tramite, ordeno, entre otros;

1. *“El DESALOJO a Pedro Ortiz del lugar de residencia que reside con su compañera ANA CECILIA ARDILA y su hijo JHON ALEXANDER ORTÍZ ARDILA de 14 años de edad , en el término de 48 horas contadas a partir de su notificación, ubicada en la Calle 11 Np. 107-54 Casa 313, barrio Sabana Grande de esta ciudad, Su incumplimiento hará que la Comisaria lo practique con apoyo de la Policía Nacional”*. Audiencia de fallo y Aviso de notificación obra como prueba documental y no fue tachada de falsa.

El día 15 de julio de 2004, Ana Cecilia Ardila y Pedro Ortiz, celebran conciliación de alimentos provisionales por 5 meses, antes la Comisaria Novena de Familia, comprometiéndose el padre al pago de cuota alimentaria provisional, y al pago de los gastos en un cincuenta por ciento (50%) correspondientes a vivienda, educación, vestuario, salud y régimen de visitas. Conciliación no cumplida por el progenitor Pedro Ortiz. Acta que se aportó como prueba y no fue tachada de falsa.

Ante el incumplimiento de alimentos, Ana Cecilia Ardila denuncia al señor Pedro Ortiz, ante la Fiscalía General de la Nación, el día 23 de noviembre de 2005, por el delito de inasistencia alimentaria Querella No. 110016000014205583244,

Documentos ACTA DE CONCILIACIÓN DE ALIMENTOS PROVISIONAL POR 5 MESES No. 01392 RUG. 02872-04 y QUERELLA No. 110016000014205583244, de fecha 23 de noviembre de 2005, interpuesta por Ana Cecilia Ardila en contra de Pedro Ortiz, ante la Fiscalía General de la Nación – Sala de Atención al Usuario Paloquemao, aportadas como prueba con el descarte de las excepciones.

Desde del día 25 de junio de 2004, Ana Cecilia Ardila, inicia la posesión de forma exclusiva y autónoma sobre el cien por ciento (100%) del inmueble pretendido en pertenencia con ánimo de señora y dueña, con exclusión del comunero Pedro Ortiz, a quien durante el tiempo de su posesión no ha tenido en cuenta para la toma de decisiones respecto al predio, ni requerido para el pago de las obligaciones propias del inmueble como lo es el pago del crédito hipotecario, pago de impuestos, servicios, cuotas de administración, etc. Según manifestaciones del mismo demandado en su interrogatorio minuto 35.33.

La demandante con ánimo de señora y dueña realizó actos de posesión respecto a la totalidad, cien por ciento del inmueble y así se probó:

Habitación del predio: Junto con su hijo Jhon Alexander Ortiz Ardila, y con posterioridad y a la fecha lugar de habitación de éste último, siendo ella quien tenía la custodia de su menor hijo.

Pago del crédito hipotecario con el banco Davivienda: Es la demandante quien de forma exclusiva ha pagado el 100% de todas y cada una de las cuotas mensuales del crédito hipotecario, tomado a 15 años, obteniendo el paz y salvo del mismo.

Como lo prueba los recibos de pago del crédito hipotecario al banco Davivienda allegados con la demanda, así como el paz y salvo expedido por Davivienda y cancelación de hipoteca aportados durante el transcurso del proceso, los cuales no fueron tachados de falsos.

Pago de impuesto predial y valorización: Es quien ha pagado el 100% del impuesto predial unificado desde el año 2004 a la fecha y valorización. Probado a través los recibos de pago por los años de 2004 a 2017, y recibo de pago por valorización del año 2008.

Pago de expensas por administración de propiedad horizontal: Es Ana Cecilia Ardila, quien ha representado al predio, frente a los demás copropietarios, y ha pagado todas y cada una de las cuotas mensuales y extraordinarias, a cargo del predio por propiedad horizontal.

Realización de mejoras sobre el predio: Es quien ha realizado las mejoras necesarias sobre el predio, evitando así el decaimiento del inmueble.

Se trata de la persona, reconocida por la comunidad, como la propietaria única y exclusiva del predio objeto de la presente pertenencia.

De las pruebas decretadas y practicadas, se evidencia que la demandante ejerció entre el 25 de junio de 2004 y la fecha de radicación de la demanda 04 de septiembre de 2017, La posesión de la totalidad del predio, cien por ciento (100%) del predio objeto de usucapión con ánimo de señora y dueña, de manera exclusiva y de forma ininterrumpida, posesión que comprendía la cuota parte del 50% de la que ostentaba la condición de propietaria, sumado al 50% abandonado por el demandado Pedro Ortiz, en los términos del artículo 762 del Código Civil.

Por su parte, Pedro Ortiz, el día 25 de junio de 2004, en cumplimiento a la medida de desalojo emitida en su contra por la Comisaria Novena de Familia de Bogotá dentro de la Medida de Protección iniciada por su entonces compañera marital Ana Cecilia Ardila y su hijo Jhon Alexander Ortíz Ardila, deja de habitar en el inmueble objeto de pertenencia, y abandona sus derechos y obligaciones en calidad de condueño del 50%.

El demandado Pedro Ortiz, nunca se ocupó de las obligaciones a las que como propietario del 50%, debía cumplir tales como: Pago del 50% crédito hipotecario por medio del cual fue adquirido la vivienda con el banco Davivienda, Pago del 50% del impuesto predial y valorización año tras año, pago de expensas por administración, asistencia a las reuniones de copropietarios por la administración de propiedad horizontal, realización de mejoras al predio.

Si bien la medida de protección, le impedía habitar en el inmueble con su entonces núcleo familiar, la misma no era restrictiva en cuanto al ejercicio de sus derechos como propietario tales, como la explotación económica, realización de mejoras, lo cual nunca intento hacerlo de forma directa, como tampoco a través de acciones de tipo policivo, administrativo o judicial.

Sin embargo, el dicho de la demandante que, junto con la prueba documental, no fue valorado por el juez de primera instancia al momento de fallar.

Respecto a La prueba documental denominada, Querella por alimentos, ante la Fiscalía General de la Nación, aportada por la parte demandante con el traslado de las excepciones de mérito, el fallador le da la una interpretación equivocada, al concluir, que del mismo se deduce, de forma implícita la existencia de un acuerdo entre las partes respecto a la explotación económica del inmueble. Interpreta en dicha prueba la existencia de un presunto acuerdo, cuanto ni la parte demandante ni el demandado en sus interrogatorios nunca dejaron planteado la existencia de dicho acuerdo.

De lo anterior vale la pena resaltar que Jhon Alexander Ortíz Ardila, cumplió la mayoría de edad, el día 08 de noviembre de 2007, fecha en la que ceso la obligación alimentaria de Pedro Ortiz respecto a su hijo, sin que el demandado hubiese ejercido acción alguna para recuperar la posesión, ni cumplir sus obligaciones como condueño, a partir de dicha fecha, de haber existido el presunto acuerdo implícito dilucidado por el Juez de primera instancia.

Del interrogatorio de parte del demandado Pedro Ortiz, se probó, que se trata de una persona que, cuenta con el pleno uso de su capacidad de goce / capacidad de ejercicio, contando con la aptitud jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones, de conformidad al artículo 1502 del C.C., y por tanto el abandono a sus derechos y obligaciones como condueño, lo hizo de manera libre y consiente.

Que asumió una posición pasiva e inactiva frente al domino de su cuota parte del predio, que opto por habitar en el mismo conjunto, y mirar de reojo como su ex – compañera y madre de su hijo, se esforzaba por pagar las obligaciones y gastos propios del inmueble.

No considero el fallo, la confesión del demandado en su dicho, manifestó que, nunca asumió ningún pago del inmueble, por pago de crédito hipotecario, impuesto, valorización, mejoras, y que tampoco recibió pago alguno cuando fue arrendador, pero que tampoco lo reclamo, que se abstuvo de iniciar cualquier acción administrativa, policiva o judicial tendiente a la recuperación de la posesión de su cuota parte.

El fallador, da un valor que no tiene, al dicho del demandado en el que indico, ingreso en los años de 2017-2018 a hacer un arreglo a una ducha eléctrica de un baño, con permiso de su hijo, valorándolos como actos de posesión ejercidos por el demandado Pedro Ortiz.

En relación a los testimonios aportados por el demandado a través de los señores Juan José Martínez Riaño y Senon Albarracín, a pesar de ser testigos de oídas, quienes, según su propio dicho, no presenciaron de forma directa ninguno de los hechos de la demanda ni de su contestación, para el fallador son determinantes en el del sustento del fallo, sin relacionarlos ni sopesarlos con los demás medios de prueba.

Respecto al testimonio de oídos, la Corte Constitucional en Sentencia T-1062/05, magistrado ponente Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA, señalo:

TESTIMONIO DE OIDAS-Concepto

Aquella pieza probatoria que se presenta en forma de un testimonio que no se erige sobre el conocimiento directo de un hecho, sino sobre el conocimiento de otro conocimiento que - ese sí- se juzga directo de un hecho. En otros términos, el testimonio de oídas es el testimonio indirecto de un acontecimiento que se quiere probar, pero que por cuya relación mediática con el mismo, es insuficiente para convencer al juzgador.

En conclusión, existió una indebida valoración probatoria por el juzgado de primer grado, porque los medios de prueba que fueron allegados al proceso, así como aquellos que fueron practicados en él, condujeron a la convicción, del ejercicio de la posesión de la demandante de manera pública, pacífica e ininterrumpida en los términos de la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, además de cumplir con los presupuestos de tratarse el bien objeto de la demanda susceptible de adquirirse por prescripción y el segundo, estar plenamente identificado y determinado dicho bien, hace que sea beneficiaria de adquirir la demandante la cuota parte del 50% del inmueble por prescripción adquisitiva de dominio.

Respecto a la pretensión de Usucapión del comunero, la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, en sentencia SC1302-2022, indico: *«[D]esde antaño, la jurisprudencia de la Corte tiene sentado que la pretensión de usucapión del comunero respecto de las cuotas de 53 Radicación n.º 76520-31-03-003-2019-00182-01 los condueños, para salir adelante, exige de un esfuerzo demostrativo mayúsculo por la especial condición que las caracteriza. Si bien nada impide a uno o varios condóminos adquirir por prescripción adquisitiva la titularidad sobre las participaciones de los demás propietarios en proindiviso, para lograr ese cometido se tienen que romper las barreras del cuasicontrato que conforman y los derechos que para cada uno surgen desde su constitución en los términos de los artículos 2322 y 2323 del Código Civil, esto es, desvirtuarse que la posesión sobre el bien o la universalidad en que recae se ejerce en su integridad por todos y para todos. (...) Tal criterio sobre la estrictez en el escudriñamiento del acto de rebeldía del condómino que lo legitima para aducir la prescripción extraordinaria de las restantes cuotas de la cosa, se ha mantenido constante en CSJ SC de 28 de mayo de 2004, rad. 7010; SC 1262008, rad. 2003-00190-01; SC de 22 de julio de 2010, rad. 200000855-01; SC de 15 de julio de 2013, rad. 2008-00237-01; y más recientemente en SC2415-2021, en la que se resaltó su reiteración en “proveídos en 14 de diciembre de 2005 (rad. n.º 1994-0548-01), 11 de febrero de 2009 (rad. n.º 2001-00038-01), 1º de diciembre de 2011 (rad. n.º 2008-00199-01), 15 de julio de 2013 (rad. n.º 2008-00237-01) y 1º jul. 2014 (rad. n.º 2005-00304-01), entre otros, constituyéndose en doctrina probable de la Corporación” y concluyó con que: (...) la posesión exclusiva y excluyente de un comunero encuentra reconocimiento en nuestro ordenamiento jurídico, a condición de que sea inequívoca su decisión de excluir a los demás condóminos, pues la fuerza de los hechos, unida al paso del tiempo, permite que se extinga el derecho de dominio de quien abúlicamente decidió no ejercerlo, bien se trate de la totalidad o de una cuota del mismo».*

Presupuestos cumplidos y probados por la demandante en el presente asunto.

Con fundamento en los planteamientos que anteceden, solicito se sirva revocar la sentencia recurrida, dictando en su lugar la que en derecho deba reemplazarla.

Atentamente,



CLAUDIA ALEXANDRA QUESADA GARZÓN

C.C. No. 52.089.433. de Bogotá

T.P. No. 218.357.del C.S.J.

RV: APELACION PERTENENCIA RAD. 11001400301120170091201

Juzgado 19 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 11/04/2024 17:06

Para: Arley Eduardo Espinosa <aespino@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (276 KB)

ALEGATO SEGUNDA INSTANCIA CECILIA ARDILA.pdf;

De: Claudia Quesada <calexaquesada@gmail.com>

Enviado: jueves, 11 de abril de 2024 4:51 p. m.

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: APELACION PERTENENCIA RAD. 11001400301120170091201

No suele recibir correos electrónicos de calexaquesada@gmail.com. [Por qué esto es importante](#)

Cordial saludo

Adjunto al presente, Alegatos de sustentación recurso de apelación dentro del proceso de pertenencia Radicado 11001400301120170091201, Demandante: Ana Cecilia Ardila Demandado: Pedro Ortiz.

Agradezco su atención.

--

Claudia Alexandra Quesada Garzón

Abogada

Calle 17 No. 4-68 Ofc. 105 de Bogotá D.C.

Teléfono: (601) 4602680

Móvil: 3125813019

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO: 2017-912-01

SE FIJA EN TRASLADO LA SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION concedido conforme a los artículos 326 y 110 del C.G.P. SE FIJA HOY 15 DE ABRIL DE 2024

Inicia: 16-ABRIL-2024

Finaliza: 22-ABRIL-2024

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ

Secretaria