

SUSTENTACIÓN DE APELACIÓN SENTENCIA EN PERTENENCIA DE MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ RAD. 2020-00092-01

FERNANDO FLOREZ <previlegal.sas@outlook.com>

Mié 07/02/2024 14:29

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j16cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Alejandra Vasquez <alejandra.vasquez27@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (552 KB)

SUSTENTACION DE APELACION DE SENTENCIA PROCESO DE PERTENENCIA DE MARIA EUGENIA ROJAS O. RAD. 2020-00092-01.pdf;

PREVILEGAL

SERVICIO DE ORIENTACIÓN JURÍDICA



✓ Respaldo al Arrendador

✓ Protección del Consumidor

✓ Defensa del Patrimonio Familiar

Señor
JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
En Su Despacho

Referencia: Proceso de Pertenencia
Demandante: MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ
Demandados: MARIA VICTORIA BEDON DIEZ E INDETERMINADOS
Radicación No. 2020-00092-01
Asunto: **Sustentación del recurso de apelación de sentencia.**

FERNANDO HORACIO FLOREZ RICARDO obrando como apoderado de la demandante **MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ** en el proceso de la referencia, ante usted procedo a sustentar el recurso de **apelación formulado contra la sentencia proferida el 30 de Noviembre de 2023 por el Juzgado 02 Civil Municipal de Oralidad de Santiago de Cali**, en los siguientes términos:

1.- Al analizar el material probatorio recaudado dentro del proceso de pertenencia, el *a quo* echa de menos el “título idóneo” mediante el cual mi representada **MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ** adquirió la posesión del derecho de cuota equivalente al **25%** que la demandada tiene sobre el inmueble materia de usucapión. De tal circunstancia infiere, en forma errada, que no se cumplió, en este caso, uno de los requisitos exigidos por la ley para que operara el fenómeno de la “**SUMA DE POSESIONES**” y se pudiera despachar favorablemente la pretensión principal de la demanda, esto es, que se declare la prescripción adquisitiva de dominio de la **cuota parte del 25%** cuyo titular inscrito es la **demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ**, pero el *a quo* no atendió la ley y la jurisprudencia aplicables al caso concreto. (...) **ANEXO memorial que contiene la sustentación de la apelación de la sentencia en formato PDF. Copia de este correo se envía simultáneamente a la apoderada de la tercero interviniente DORIS ESPERANZA GOMEZ PEREA, Dra. ALEJANDRA VASQUEZ, e-Mail: alejandra.vasquez27@hotmail.com**

FERNANDO HORACIO FLÓREZ RICARDO
C.C. No. 16.641.734 de Cali
T.P. No. 27.573 del C.S.J.
PREVILEGAL S.A.S.



Señor

JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

En Su Despacho

Referencia: Proceso de Pertenencia

Demandante: MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ

Demandados: MARIA VICTORIA BEDON DIEZ E INDETERMINADOS

Radicación No. 2020-00092-01

Asunto: Sustentación del recurso de apelación de sentencia.

FERNANDO HORACIO FLOREZ RICARDO obrando como apoderado de la demandante **MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ** en el proceso de la referencia, ante usted procedo a sustentar el recurso de apelación formulado contra la sentencia proferida el 30 de Noviembre de 2023 por el Juzgado 02 Civil Municipal de Oralidad de Santiago de Cali, en los siguientes términos:

1.- Al analizar el material probatorio recaudado dentro del proceso de pertenencia, el *a quo* echa de menos el “título idóneo” mediante el cual mi representada **MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ** adquirió la posesión del derecho de cuota equivalente al **25%** que la demandada tiene sobre el inmueble materia de usucapión. De tal circunstancia infiere, en forma errada, que no se cumplió, en este caso, uno de los requisitos exigidos por la ley para que operara el fenómeno de la “**SUMA DE POSESIONES**” y se pudiera despachar favorablemente la pretensión principal de la demanda, esto es, que se declare la prescripción adquisitiva de dominio de la **cuota parte del 25%** cuyo titular inscrito es la **demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ**, pero el *a quo* no atendió la ley y la jurisprudencia aplicables al caso concreto.

2.- En el caso sometido a estudio, es claro que dicho título idóneo que sirve de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor de la posesión, **el vínculo jurídico**, existe: la compraventa mediante escritura pública de las tres cuartas partes (3/4) del inmueble objeto de la Litis, a mi representada, sumado a la providencia judicial que obra en el plenario del Juez Primero Civil del Circuito de Ejecución de Cali, que reconoce la posesión real y material de mi representada sobre el 100% del inmueble y ordena levantar la medida de secuestro practicada dentro del ejecutivo adelantado ante el citado despacho judicial. Es claro, entonces, que si existe el vínculo jurídico exigido por la Ley (**artículos 778 y 2521 del Código Civil**), el puente entre la poseedora anterior y mi representada **MARIA EUGENIA ROJAS ORDOÑEZ**, o sea, existe un puente o vínculo sustancial entre la antecesora y sucesora de la posesión sobre el derecho de cuota parte equivalente al 25% de propiedad de la demandada **MARIA VICTORIA BEDON DIEZ**. Resulta apenas



lógico, desde la óptica jurídica, que al comprar las 3/4 partes del predio consistente en un lote de terreno urbano que funciona como el área de recreación de la casa contigua adquirida también por mi mandante, resulta virtualmente imposible no ejercer la posesión sobre el 100% del predio, dado que el 25% de propiedad de la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ es indistinguible del resto del inmueble, por tratarse de un derecho de cuota parte. El requisito del vínculo jurídico o sustancial, el puente entre las posesiones que permite, en este caso concreto, que opere el fenómeno de la SUMA DE POSESIONES, es el negocio jurídico de compraventa con la poseedora anterior del inmueble, cuya promesa de compraventa previa es enfática al señalar que la posesión de la vendedora que entrega a la compradora es sobre el 100% del inmueble. Por consiguiente, se cumplen los requisitos para obtener la prescripción adquisitiva del dominio. Existe, pues, **“un negocio jurídico traslativo entre el sucesor y el antecesor que permite la creación de un vínculo sustancial” para que opere la SUMA DE POSESIONES.** (Sentencia SC973-2021 con radicación 68679 y ponencia del magistrado Arnoldo Wilson Quiroz Monsalvo):

3.- Al respecto señaló la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC12323-2015 antes referida:

«Con relación al primer elemento pergeñado, la Corporación ha mantenido la tesis según la cual, **es necesario que exista un pontón traslativo que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa**, permuta, donación, aporte de sociedad, etc.; sin que necesariamente se requiera para su demostración escritura pública, porque ha modulado la antigua tesis, según la cual el título con virtualidad para anudar posesiones debía corresponder con la naturaleza jurídica del bien de que se tratara:»

Más adelante la Corte recuerda que esa flexibilización se realizó en a partir del 2007 bajo la siguiente reflexión: «¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna. (...).» **Apuntando que en el caso concreto, la usucapión se pretende sobre un derecho indiviso del 25% cuando la posesión se ejerce por compra del restante 75% sobre el 100% del predio, pues resulta un imposible jurídico distinguir en el terreno la cuota parte (INDIVISA) que pertenece a la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ.**

4.- Tratándose, como se trata de un derecho de cuota parte, y de un lote proindiviso, la venta de las 3/4 partes del lote, **implica necesariamente**, la creación del **vínculo sustancial entre la antecesora y la sucesora de la posesión material**, que transmitió la posesión sobre el **100%** del predio, dado que este se encuentra indiviso



y perfectamente delimitado como propiedad urbana identificada con matrícula inmobiliaria única, **predio que engloba o contiene a la posesión sobre la cuota parte del 25% que se pretende sumar a la de la posesión del resto del inmueble (75%) por la compradora, mi mandante.**

Reitero que luego de la compra de las 3/4 partes del terreno la posesión material se ejerció sobre el 100% del predio pues no resulta viable distinguir sobre el terreno el 25% o derecho de cuota y por tanto indiviso, de la demandada MARIA VICTORIA BEDON DIEZ y la posesión de la antecesora y la sucesora de la posesión material se ejerció y ejerce sobre el 100% del inmueble, configurándose la SUMA DE POSESIONES.

5.- La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, según sea regular o irregular la posesión, y en ambos casos han de demostrarse sus elementos fundamentales, como son: a) La posesión material en el actor, b) Que la posesión se ejerza durante el tiempo exigido en la ley, c) Que sea pública e ininterrumpida y, d) Que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce posesión sea susceptible de adquirirse por ese modo. (...) Ahora, esta “transferencia” de posesiones puede darse por un acto entre vivos, hablándose así de un título singular o por sucesión por causa de muerte, que es a título universal. (...) **para que proceda la suma de posesiones, es necesario cumplir los requisitos que se desprenden de los artículos 778 y 2521 del Código Civil, esto es: a) que exista un vínculo jurídico entre el actual poseedor y su antecesor; b) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida y, c) que las posesiones que se suman sean sucesivas e ininterrumpidas. (...). Y en el presente proceso debe reconocerse la existencia del vínculo jurídico o sustancial para efectos de la sumatoria de posesiones, como es la venta de las 3/4 partes del inmueble que implica necesariamente la transferencia o “el puente” de la posesión sobre el 100% del predio, dado que se trata de un lote indiviso, cumpliéndose todos los requisitos para la usucapión por parte mi representada, siendo uno de ellos la posesión exclusiva, es decir, autónoma, independiente y excluyente de la comunidad.**

En los anteriores términos dejo sustentado mi recurso de apelación de la sentencia impugnada. Ruego al superior jerárquico revocar el fallo atacado y declarar la pertenencia a favor de mi mandante del **25%** o cuota parte indivisa del predio, objeto de usucapión, por cuanto todos los requisitos para que opere la **SUMA DE POSESIONES** se cumplen a cabalidad en este caso concreto.



- ✓ Respaldo al Arrendador
- ✓ Protección del Consumidor
- ✓ Defensa del Patrimonio Familiar

Del señor Juez, atentamente,

FERNANDO HORACIO FLOREZ RICARDO

C.C. No. 16.641.734 de Cali

T.P. No. 27.573 del C.S.J.

e-Mail: previlegal.sas@outlook.com