Pedro Anaya Garay

Abogado Titulado
Email: pedro Anaya 2010@hotmail.com

Honorable:
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
E. S. D.-

Naturaleza del Proceso: **Verbal de Pertenencia**
Radicación: **No.08001-31-53-008-2019-00201-01 y Rad Interna: 44.050**
Magistrada Honorable: **MP: SONIA RODRIGUEZ NORIEGA**
Demandante: **Yazmin Brito Barrios**
Demandada: **Sociedad Inversiones Ballestas Santander S en C.**
Asunto.: **Sustentación formal Recurso de Apelación**

PEDRO ANTONIO ANAYA GARAY, Abogado en ejercicio y de condiciones civiles y legales conocidas dentro del proceso de la referencia y estando dentro de la oportunidad legal establecida en la ley, ante usted Honorable Magistrada, sustento **RECURSO DE APELACIÓN** de conformidad a lo establecido y al tenor de las normas que se integran y constituyen el Estatuto Procesal Colombiano, en contra de la Sentencia proferida el 28 de Abril de 2022 por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Barranquilla.

PETICION:

1.- Solicito Honorable Magistrada, Revocar en todas sus partes la Sentencia proferida por la Señora **JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA**, en fecha 28 de Abril de 2022.

2.- Y en su lugar se **DECLARE** Honorables Magistrados, que mi Mandante Señora: **YAZMIN DE JESUS BRITO BARRIOS,** mayor de edad, obtuvo por el modo de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva, el dominio del siguiente bien inmueble: El lote de Terreno No. 21 de la Manzana Q, situado en la Banda Oeste de la Calle Granada, en el plano general de la Urbanización "Playa Mendoza", en jurisdicción del Municipio de Tubará-Atlántico, que tiene como nomenclatura, según la Oficina Regional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Carrera 2C No. 3A-330, con un área total de 7.800M2, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos, Por el **NORTE**: mide en dos líneas así: 180.00 Metros, y linda con la Zona de los Pozos; la segunda línea mide 40 Mts y linda con lote de terreno No. 20 de la misma Manzana,. Por el **SUR**: mide 220.00 Mts y linda con la Autopista Barranquilla-Cartagena,. Por el **ESTE:** mide en dos líneas, la primera mide 19,50 Mts, y la segunda mide 19.50 y la Primera linda con el lote No. 20 predio de la misma sociedad, y la segunda con Calle Granada en Medio,. Y Por **el OESTE:** mide 39,00 Mts y linda con barranco que da hacia el arroyo, tiene como referencia catastral No. **04-00-075-0020-000** y folio de Matricula Inmobiliaria No.**040-224576** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

3.- Y como consecuencia de la anterior **DECLARACIÓN** se ordene la inscripción de la Sentencia que declara la pertenencia aquí deprecada, para que surta los efectos legales de publicidad y probatorios, e igualmente una vez surtida la inscripción registral se procesa por la parte actora a folio de la matricula No. **040-224576** de la Oficina de Registro Públicos de Barranquilla.

Escaneado con CamScanner

SINOPSIS DE LOS HECHOS RELEVANTES QUE FUERO DEBIDAMENTE CORROBORADOS:

Reitero los hechos, las pruebas y los argumentos expresados en la demanda, resumidos a continuación:

PRIMERO: Mi poderdante presento demanda de pertenencia el 20 de Agosto de 2019 y le correspondió por reparto El Juzgado 12 Civil del Circuito de Barranquilla y Radicada bajo el No.201-2019 y fue admitida Septiembre 04 de 2019.

SEGUNDO: En la demanda se corroboraron los siguientes hechos:

1.- Que efectivamente la Sociedad: **Inversiones Ballestas Santander S en C.**, tenía abandono el inmueble Un lote Urbano, ubicado en Carrera 2C No. 3A-330 jurisdicción del Municipio de Tubara - Atlántico, con la matricula inmobiliaria No. **040-224576**, que estaba abandonado, como quedo de mostrado en el interrogatorio de parte, a través de los distinto testigo, de la parte demandante y demandada, de eso no existe duda sobre el particular.

2.- Ese abandono se debió, pensamos que por dicho predio, pasaba un arroyo y su tierra era inestable topográficamente, y la sociedad demandada, tendría que hacer una gran inversión ´para habilitarlo comercialmente, por lo que queda palmariamente demostrado **NUNCA** ha tenido la posesión material del mismo, desde que lo recibieron como dación en pago, el 10 de Enero de 1.996.

3.- Mi mandante y su difunto esposo, dado la circunstancia de abandono del inmueble, quedo demostrado que entro en el año 1997, ya que el acervo probatorio, que incluye, las acciones y recursos utilizado por la sociedad demandada en contra de mi mandante y su pareja, dan cuenta palmariamente de ello, además, que desde mismo comienzo realizo actos de posesión de manera visible frente a todo el mundo, actos de posesión esto con ánimo de señor y dueño, es decir, durante todo este tiempo mi poderdante ha realizado toda clase de construcciones, arreglos y mejoras, actos positivos, como la defensa efectiva y legal del predio, que reafirma ese señorío de señor y dueño.

4.- Además, que junto con su esposo al principio y después sola, lo ha defendido jurídicamente en todos los escenarios saliendo victoriosa, manteniéndolo, protegiendo y cuidándolo, circunstancia esta que se constituye un elemento más que ratifica una posesión, quieta, pacifica, ininterrumpida, licita, pública y de buena fe.

5.- Ahora bien, con relación a las mejoras que no fueron realmente dimensionadas por la Honorable Juez de conocimiento, la construcción de un restaurante, que se ve, registro fotográfico del mismo, en el dictamen del perito, así como el costoso acondicionamiento del terreno, la estabilización que incluye el relleno y no cualquier relleno ya que fueron muchas camionadas de escombro, su aplanamiento y estabilización, la canalización de un arroyo, para generarle estabilidad al terreno, todo ello que va hacer debida y técnicamente analizados en su momento con el dictamen pericial, que con el mayor respeto, no fue debidamente estudiado y valorado, en su dimensión probatoria, por la Juez 12 Civil del Circuito de Barranquilla.

6.- Se solicitó prescripción del impuesto predial y mi poderdante cancelo mas de 60 millones de pesos al Municipio de Tubará, de lo contrario hubiera rematado el predio, producto del endeudamiento y abandono del mismo, una prueba irrefutable del señora y dueña.

Escaneado con CamScanner

7.- También, como quedó demostrado, que fue un montaje, una simulación de contractual, desconoció obligación alguna que pudo haber tenido el predio, como por ejemplo la hipoteca abierta sin límite de cuantía, en favor del Señor **LUIS ARIEL ALVARADO AMADOR** (Acreedor Hipotecario), según Escritura Pública No.1179 del 26 de abril del 2002 de la Notaria 1 del Circulo Notarial de Barranquilla, que aparece registrada en la Anotación No.04 en el folio de la matricula inmobiliaria, que está legalmente prescrita, sin ninguna fuerza del ley por el paso del tiempo de más de 17 años, quitándole eficacia jurídica, que pudo haber tenido dicho título. Apesare que la Honorable Juez NO haya hecho pronunciamiento alguno sobre el tema.

8.- Reafirma esta posición, el hecho que la sociedad demanda, utilizo como testigo a su favor, el secuestre, nombrado dentro del ejecutivo hipotecario, del Juzgado 15 Civil Municipal de Barranquilla, radicada bajo el No.101/2004, el propósito era recuperar el inmueble mediante cualquier recurso, entre ello, una simulación de una hipoteca para que el, supuesto acreedor, la rematara. Acreencia que fue desconocido, por los mismo parientes del demandante Sr: **LUIS ARIEL ALVARADO AMADOR,** quien es un humilde pensionado, con el salario mínimo y vive el Municipio de Polonuevo, muy humildemente,

9.- Así las cosas, Honorables Magistrados del Tribunal Superior de Barranquilla, debe proceder de conformidad a lo previsto en el Art. 134 del C.G.P., y anular la Sentencia emitida el 30 de Julio de 2021 e integrar adecuadamente el contradictorio y dictar una nueva sentencia.

10.- Así las cosas, estamos entonces, Honorable Magistrada, frente a una estructurado errores de hecho y de derecho frente toda la valoración y ponderación del acervo probatorio, a partir de un análisis insuficiente de los medios de pruebas aportados y recabados debidamente por la Juez de Conocimiento, por ende, solicitamos que dicha Sentencia sea revocada en todas sus partes.

Por lo tanto, Honorable Magistrada, solicitamos muy comedidamente, que usted decretar probadas todas la pretensiones solicitadas, respaldadas por las pruebas y los fundamentos jurídicos de la misma.

ANALISIS DETALLADO DE LAS PRUEBAS

Constituye un elemento importante el análisis detallado de las pruebas recabadas, en debida forma, dentro del proceso de la referencia y que sustentan este recurso de apelación, son las siguientes:

Como se podrá apreciar todas las pruebas:

Documentales presentadas:

1.1.-Certificado de Existencia y Representación Legal de la Sociedad demandada.
1.2.- Copia autenticada de la Escritura Pública Número 020, otorgada el día 10 del mes de Enero del año 1996, ante la Notaría Quinta del Circulo Notarial de Barranquilla, con la que la Sociedad demandada **INVERSIONES BALLESTAS SANTANDER S. EN C.,** adquiere por Dación en pago, el inmueble de la referencia.
1.3.-Original del Certificado de Libertad del bien inmueble, el cual se distingue bajo la Matricula Inmobiliaria Número 040-224576.
1.4.- Certificado Especial de tradición del inmueble
1.5.- Copia de la Carta Catastral Urbana, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Seccional del Atlántico, en el que se identifica plenamente el inmueble de la referencia.
1.6.- Ficha Predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el que se detalla las

Escaneado con CamScanner

1.7.- Copia del levantamiento planímetrico georeferenciado, contratado por mi poderdante al topógrafo certificado **ROBINSON RODRIGUEZ ACUÑA,** quien identifica con plenitud técnica el predio objeto de este proceso.
1.8.- Certificado de avaluó, del predio en el que se aprecia claramente el valor de avaluó por $305.318.000, que le otorga la competencia del mismo.
1.9.- Copia de la Escritura Pública de la Hipoteca Abierta sin límite de cuantía No-.1179 del 26-04-2002 de la Notaria 1 de Barranquilla, con el que se demuestra el tiempo de existencia de la misma, por ende, se comprueba su prescripción.
1.10.-Fotocopias de los recibos de los impuestos de predial y valorización debidamente cancelados y dentro del proceso Paz y Salvo de Predial debidamente cancelado por mi poderdante.

2o. Declaración de testigos de la Demandante:
En las declaraciones, se escucharon las de los señores:
2.1. El señor **CARLOS PATERNOSTRO SIMANCAS**
2.2 El señor **LEONIDAS MOLINA SOTO**
Ambos coincidieron en cada una de sus declaraciones de las circunstancia de modo tiempo y lugar de la posesión de la Sra. Yazmin Brito, como entro en posesión, que mejoras hizo, como lo explotó comercialmente todo el tiempo, de lo que se puede concluir, que fueron testimonios libres y espontáneos, que cumplen de los requisitos de eficacia y validez.

2o.- Declaración de los testigos de la Parte Demandada:

En las declaraciones, se escucharon las de los señores:
2.1. LAURA ESTHER MURGAS SAURITH
2.2.- JOSE REYES MERIÑO
2.3.- ARMANDO DEL VALLE
Se Coincide que dichos testimonios, dejan un manto de sospecha, dado que, la Sra Laura, fue empleada por varios años, de la sociedad, que a pesar que renunció al cargo, desde 2009, aporto una series de documentos, como denuncias penales, no solo de ellas sino de otras personas, que guardo por mas de 14 años, muy extraño. El otro testigo fue el secuestre, dentro del proceso ejecutivo hipotecario, es decir; el deudor, aliado con el supuesto acreedor y el otro fue el abogado de la sociedad, es importante recordar lo esencial para la Ley, que el testigo sea idóneo, para poder distinguir de los amañado y desfasado de la realidad procesal.

3.o. **Solicitud de interrogatorio de partes:**
En el interrogatorio a el representante legal de la Sociedad **INVERSIONES BALLESTAS SANTANDER S. EN C.,** Señor **MIGUEL ANTONIO BALLESTAS GUERRERO,** quedo claro que la sociedad **NUNCA** hizo cerramiento alguno, que **NUNCA** cancelo el impuesto predial, dado que en una de la preguntas hechas, dijo que eso no le correspondía pagarlo a la sociedad, por ende; la afirmación de la abogada de la sociedad que siempre pagaron el predial fue falsa, solicito Sra Magistrada verificar dicha declaración.

4o. Inspección judicial forzosa.

Que se practicó conforme a lo ordenado en el art.407 inciso 10 del C.P.C., En desarrollo de la misma señora juez, en asocio de un perito experto pudo corroborar de primera mano, lo siguientes aspectos procesales:
1.- Ubicación, área, dependencia, y linderos de los inmuebles.
2.- Las mejoras existentes y los materiales de las mismas
3.- Que persona o personas se encuentran en el momento de la diligencia y quien aparece ejerciendo la posesión material.
4.- Y las demás que considere necesaria para la plena formación técnica del criterio del Juzgador sobre los hechos materia de debate.

Escaneado con CamScanner

Ahora bien; Honorable Magistrada, encontramos revisando el video, detenidamente, creemos con el mayor respeto, que la Juez de conocimiento, desestimo muchos aspectos de dicha diligencia, que son reveladores y que prueba, no solo, la posesión legitima de mi poderdante sino también, las grandes mejoras que tiene el perdió, la explotación que siempre tuvo, así como, características tan importante, de tener debidamente definido las medidas y linderos del predio, lo que la sociedad demandada **NUNCA** supo, están grave, que pone en entredicho la pretensión de **REINVINDICAR,** el predio, que la Sra. Juez, desestimó, tan fue así, que fue necesario que la Juez 12, solicitara un dictamen complementario al Señor Perito, ya que la sociedad demandada, insistía, en querer, como ha sido su intención desde siempre, tomar parte del lote 20, que nunca ha estado en discusión. Por lo que solicito se tenga un mayor análisis por parte de su Señoría, en dicha diligencia, dado que se ve el cerramiento parcial de la parte **ESTE**, como deja constancia el perito de la existencia de sembrados varios, también los cimientos y columnas del nuevo local comercial, que estuvo, hasta principio de la Pandemia, circunstancia esta innegable, que afectó gravemente el sector de restaurantes, turismos, entre otros, la Señora Juez 12 desvaloro, el mayor acto de posesión, como fue, el drenaje de las agua del arroyo que pasaban por el medio del predio, dado que fue necesario su canalización interna, mediante tubería que fuera a dar, al drenaje, otro cosa del gran valor, subestimada, por la Juez, y dado que como todos coinciden, el predio era, un hueco de gran profundidad, por lo que fue necesario más de **500** aproximadamente camionada de escombro, su estabilización y cimentación, para habilitar, el **40%** del lote, es decir, **3.120** M2 relleno que se hizo levantar, el vaso a nivel de la vía existente, como lo certifica el Señor Perito en su informe pericial, lo que hoy, se ve en la diligencia y que la Señora Juez **NO** valoro, dado su escaso, por no decir nulo, análisis y valoración de la prueba pericial, como el hecho, que parte del lote, en su lindero SUR coincide con la línea de exclusión o zona de reserva de la Autopista via al Mar que de Barranquilla conduce a Cartagena y viceversa, que es de 30 metros de ancho a cada lado, del eje de la calzada, justifica que mi poderdante NO pude hacer cerramiento alguno, del área paralela a la carretera vía al mar, por ser una zona o área de **EXCLUSIÓN**, aquí resulta importante ilustrar, a la señora Juez de conocimiento, que este lote es un predio urbano, que está al lado de una vía, de gran importancia, como es que comunica a la ciudad de Cartagena con Barranquilla, como lo determina la **Ley 1228 de 2008**, del **Ministerio de Transporte,** que prohíbe una cerramiento o construcción que no esté a más de 30 metros de la bancada o eje central de la vía, quiere decir, lo siguiente, que cualquier construcción que se haga, seria denunciada por la Concesionario de vía al Mar, ante la Secretaria de Planeación de Tubará, con la consecuencia de su demolición y la aplicación de una sanción por violación de las normas urbanísticas, por esa razón mi poderdante siempre ha pensado tener esa zona como parqueadero, del restaurante o local comercial, como se puede apreciar claramente, lo que deja sin sustento jurídico, la interpretación errada por su mala valoración y desconocimiento de la Señora Juez de conocimiento.

5o. Análisis del Dictamen pericial.

Resulta de vital importancia analizar y valorizar técnicamente, esta pieza procesal de gran valor probatorio, que muestra los distintos errores de hecho y de derecho frente a valoración y ponderación que hizo la Señora Juez de conocimiento, a partir de un análisis erróneo, insuficiente o casi nulo del mismo. Por lo que, la resumimos así:

1.- El Señor Jorge Rojas, perito calificado y con 25 años de experiencia como auxiliar de la Justicia, además que NO estuvo solo, contó con la asesoría y acompañamiento técnico de un Arquitecto Sr. Georgi Aldana Polo y un Topógrafo profesional Sr. José Vicente Rodríguez Polo, en la inspección ocular y análisis técnico de los predios.

Escaneado con CamScanner

2.- Los ubicó con precisión las área, medidas y linderos no solo del predio 21, como era su encargo inicial, sino también del 20 y 19, solicitado de manera complementaria por la señora Juez dado que la sociedad demandada **NUNCA** supo cuál era el predio objeto de este proceso y lo más grave, confirmo que desde el principio, de controversia jurídica, la sociedad quiso apoderarse de parte del lote 20, de ahí que, los distintos amparo policivos no prosperarán o fuera revocados por el Alcalde de Tubara y confirmada la decisión por el Honorable Tribunal Administrativo del Atlántico, sabemos hoy, que ese afán es porque el Lote 21, esta una zona o área de **EXCLUSIÓN** que hace inviable una construcción, con no se ajuste a lo ordenado en la **Ley 1228 de 2008 del Ministerio de Transporte.**

3.- Se deja constancia de las mejoras realizadas, que son cuantiosa, como ya se dijo, por el trabajo de ingeniería en todo el tema de drenaje y cimentación, necesarios para habilitar comercialmente dicho predio, sin lo cual, no solo, puede resultar peligroso por el desplazamiento del alud de tierra y el daño estructural de cualquier construcción que se haga, sin dichos trabajos inicial, Entonces la 6 columnas en concreto armado y su respectiva, cimentación junto con el relleno, que da cuenta del **40%**, es decir **3.120 M2**, donde había profundidad de más de 3 05 metros de profundidad, que implican más de 500 volquetada de escombro, que se puede valorizar es más de 100 millones de pesos, aproximadamente, hecho este que desvaloriza la Señora Juez y casi no le reconoce casi valor alguno, piensa que una cerca de alambre púas, y un sembrado de yuca, etc, tiene más valor probatorio, con el mayor respeto, esta equivocada

4.- Deja constancia que la persona que atendió la diligencia, fue mi poderdante: Sra. Yazmin Brito Barros y de la colocación de la valla informativa.

5.- Aporta un registro fotográfico del predio en el año 2019, según Google Earth, que prueba la construcción del restaurante de propiedad de mi mandante, que me imagino, que la Sra. Juez no vio, dado que según sus palabras, que duda de su existencia. También se ve, con claridad el proceso de relleno, que ya empezaba, como tal.

6.- Se observa también una foto frontal, que detalla con precisión el restaurante, su arborización, así como las escaleras de acceso al mismo, que la Juez, tampoco valoró.

7.- Las de más fotos, dan cuenta del estado actual, los cimientos, las columnas, el relleno de más del 40%, la demarcación al fondo, así como el detalle de cómo era el lote en los Años, 2003, 2016 y actualmente.

8.- En el Dictamen complementario, se ve con precisión y detalle, las características, individualización de los predio 19 y 20, su ubicación, registro topográfico, su registro fotográficos, los antecedente registrales y notariales, anexa copia de la Ley 1228 del 18 de Julio de 2008, del Ministerio de Transporte, que confirma que parte del Lote 21 esta en una zona o Área de Exclusión, que tiene una restricciones especial, **NO** tenido en cuenta por la Señora Juez de conocimiento.

9.- Ahora, es de mucha importancia lo que afirma el Perito Rojas, cuando, según escritura No. 3989 de 25 de Septiembre de 1991, de la Notaria 5 de Barranquilla, se crea jurídicamente el Lote 21 (**Por fuera del Plano del loteo**) inicial de la Urbanización Playa Mendoza, aquí cabe resaltar que esto fue, **nueve** (9) años después de haber loteado, la Urbanización playa Mendoza, y en el año 1996 se dación en pago, el predio INVERSIONES BALLESTAS SANTANDER Y CIA S. EN C., con la Escritura No.20 de fecha 10 de Enero de 1996, de la Notaria 5 de Barranquilla, eso quiere decir; Honorable magistrada,

Escaneado con CamScanner

que existió una componenda, por fuera de la ley para crear un lote en una zona o área de exclusión que no lo o permitía, ya que no le hubiera entrega la licencia para la urbanización por eso, esperaron 9 años después para poder crearlo, ahí esta parte de la mala fe y la justificación de querer apoderarse de parte del lote 20 de propiedad de mi mandante y su difunto esposo.

RAZONES DE ORDEN LEGAL Y DOCTRINARIOS QUE FUNDAMENTAN JURIDICAMENTE ESTA SUSTENTACIÓN:

A continuación presentamos los argumentos, con las siguientes razones a saber y de manera resumidas:

RAZONES DE ORDEN LEGAL Y DOCTRINARIOS QUE FUNDAMENTAN JURIDICAMENTE ESTA SUSTENTACIÓN:

Vemos con claridad palmaria, la Sentencia Apelada Vemos con claridad palmaria, carece de un que muestra los distintos errores de hecho y de derecho frente a valoración y ponderación para sustentar dicho fallo, toda vez que la misma Sra. Juez de Conocimiento **ACEPTA** que mi poderdante esta hace más de 10 años continuos, además es acertado que también acepta que en virtud de una perspectiva o enfoque de género, que revindica el papel de la mujer que históricamente ha sido discriminada e invisimiliza al papel de la mujer frente al hombre social, económica etc, y establece un verdadero derecho a la igualdad, dado que la parte demandada, un punto que utilizo, era que siempre estuvo el esposo de mi mandante Sr. **MARCO TORRES** (Q,E,P,D), hecho este, de **NO** ser así, como ya se dijo se estaría discriminando la condición del derecho de igual de mi mandante.

Ahora bien, afirma de manera acertada la Sra. Juez de conocimiento, que como se presentaron que no porque el esposo jugo un papel principal, es menos cierto, que ella estuvo siempre presente y mucho más activa después de la muerte del mismo, año 2016.

Es importante precisar, que interpreta de manera errónea, la Señora Juez, cuando afirma que no existencia prueba de la continuidad e ininterrumpida de posesión alegada, aquí recordemos que la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, lo que implica que no reconozca dueño alguno, como ha pasado con mi poderdante, quien en ejercicio pleno de ese señorío ha hecho una defensa efectiva de la posesión que ostentaban, en el campo administrativo, civil y hasta penal, ya que no, concebirse de esta forma, seria aceptar, que si el que aparece como propietario así sea de manera formal inscrito en el certificado de tradición, el cual usa un inicial amparo policivo, con el que NO logra recuperar el predio, dado que de lo contrario lo hubiera encerrado y puesto vigilancia y nunca lo hizo, ese solo documento, por si solo desvirtúa tal posesión, contra sesum, es que la poseedora tiene fundamento jurídico para permanecer en el predio, para defenderlo, mejorarlo y explotado, lo que deja sin fundamento jurídico lo planeado por la Juez de conocimiento, entonces NO es cierto, lo que plantea la Sra. Juez en la Sentencia, que desvirtua la posesión quieta, pacifica, publica e ininterrumpida que ha tenido mi poderdante, simple y llanamente, por el simple hecho que la sociedad demandada inicio una acciones administrativa, como fue el amparo policivo del año 1998, que fue revocado por el Señor Alcalde de Tubara, decisión que fue tratada de tumbar ante el Honorable tribunal administrativo del Atlántico, quien dejo en firme dicha revocatoria, ahora las denuncias penal, que utilizo la sociedad demandada como estrategia, viendo que con la acción administrativa del Amparo Policivo, quedo desvirtuada, recordemos que el fallecimiento del Sr Marcos, fue en el año 2016, es decir, esas denuncias tuvieron más de 8 años,

Escaneado con CamScanner

para que hubiera una resolución de acusación, o un llamamiento a juicio, o una auto de detención, etc, por el contrario los distinto Fiscales encontraran méritos jurídicos, ni probatorios para que prosperaran, así fue como todas fueron recluidas y archivadas, entonces sería incorrecto jurídicamente, pensar que las solas denuncias por si solas, invalidan una posesión legitima, dado que sabemos, que muchos propietarios formales como una opción que descalifique un derecho legítimo de posesión. Por otro lado, no hubo nunca ambigüedad alguna, eso implicaría que aceptáramos que no se supo quién tenía la posesión, cuando con claridad medianera sabes que la posesión estuvo en cabeza del difunto esposo de mi mandante y la misma y después de su fallecimiento, quedo ella solo, sacando adelante el predio, no solo con los actos positivos y mejoras que hizo, sino formalmente presentado esta demanda de pertenencia.

Ahora bien, es indudable que la posesión material, está en cabeza de mi poderdante, ya que real y objetivamente lo pudo constatar la propia Sra. Juez de conocimiento, cuando atendió al perito y posteriormente a la propia juez en la diligencia de inspección judicial, hechos irrefutables de una posesión material.

Como también, no está probado en ninguna parte que mi poderdante o su difunto esposo tomo por medios violentos dicha posesión, es ilógico pensar, y completamente falso, que el Sr. Marcos Torres, en las distintas diligencias amenazaba con una pistola a funcionario y a los representantes de la sociedad, dado que en dichas diligencia va acompañada con efectivos de la policía y ellos NO iban a permitir unas amenazas de ningún tipo, le hubiera quitado esa arma que dicen, sobre la cual no hay prueba, y lo hubiera detenido y puesto a disposición de la autoridad competente, sino que como ya no esta presente para desmentirlo, usas esos argumentos.

Resulta importante recordar, que si el que aparece como dueño no tomó ninguna acción de orden civil, dado que desde 1997 y solo en el 2019, inicia a través de una demanda de reconvención, cuando tuvo más de 22 años, para hacerlo y no lo hizo, NO es lógico que después con el pretexto que la Prescripción extraordinaria no se ha consumado en razón de que el poseedor fue denunciado, aquí se presume la buena fe, por la razones expresadas anteriormente. Es válido, tener presente, que los delitos denunciados son eminentemente dolosos, dado que la posesión del bien inmueble se haría, sin razón ni derecho y con el propósito de tener un beneficio indebido, lo cual informa la acción psíquica del responsable, circunstancia que justifica y sustenta una categoría de la mala fe, como entonces, la Sra. Juez, invadiendo la competencia de las autoridades penales, los cuales no encontraron mérito alguno, califica de mala fe, lo que no hizo la jurisdicción penal.

Tiéndase Honorable Magistrada, que por su naturaleza de ser un lote urbano y esta colindante a una vía de gran afluencia de tráfico, no se puede decir, que fue una posesión clandestina, cuando esta está a la vista de todos, dado que resulta completamente ilógico pensar, en el concepto de clandestinidad bajo esta circunstancia, por el contrario este hecho reafirma la condición de ser una posesión publica, a la vista de todos el mundo, lo que si es difícil de explicar cómo en más de 22 años, no si hubiera adelantado un proceso para reivindicar dicho bien, por el contrario mi mandante ha demostrado durante todo el trámite del proceso, que viene poseyendo, sin violencia, sin clandestidad, ni interrupción alguna por el espacio de tiempo de 22 años, dado que si hubiera quedado solo el predio, el que se refuta propietario lo hubiera poseído, encerrado y vigilado, cosa que nunca hizo. Lo anterior, pone de presente el desacierto en que incurrió la Sra. Juez 12 Civil del Circuito de Barranquilla, en su fallo, al calificar de no pacífica y quieta la posesión de mi mandante, cuando en el caso, que nos ocupa por ser una prescripción extraordinaria, se presume dicha condición y no existe en la práctica prueba alguna en contrario, dado que

Escaneado con CamScanner

no tiene ningún mérito probatorio dicha calificaciones. Es pertinente recordar que en el campo procesal civil, al actor de la demanda de pertenencia, NO necesita probar que su posesión ha sido ininterrumpida, ya que por tratarse de una negación indefinida NO requiere prueba según lo previsto en el Inc. 2 del Art. 177 del C.P.C., y en el caso que no ocupa no existe una sola prueba que dicha posesión se interrumpió en algún momento, se tendría que haber probado, que en algún momento hubo otra persona distinta, al difunto esposo de mi mandante y a ella misma, cosa que nadie ha probado, ni la Sra. Juez tiene algún elemento de juicio para aseverar lo dicho, nunca hubo ningún desalojo, ni restitución y el amparo policivo como tal fue revocado, por el alcalde de Tubara sino confirmado por la máxima Autoridad Contenciosa Administrativa Regional (Tribunal de lo Contenciosos Administrativo del Atlántico). Ahora sería procedente recordar, posición de los tratadista, que cumplida y consumada la prescripción extraordinaria, automáticamente se purifica la mala fe que pudo existir en cualquier momento de la posesión inicial y lo será por completo inútil e ineficaz, en esa orden frustra las pretensiones del actor, que el demandado pruebe plenamente la mala fe de aquel, es decir; tratándose de prescripción extraordinaria, la buena fe, se presume de derecho, lo que equivale a NO admitir prueba alguna para desvirtuarla. Esta presunción de derecho, se explica y justifica dado que ella se encuentra en los fines de la prescripción sobre todo la extraordinaria, dirigida a darle firmeza y seguridad jurídica a la misma.

Ahora bien, no hubo ambigüedad alguna, siempre se supo quiénes eran los titulares de la misma, no existe alguna sobre los titulares de dicha posesión, como afirma, equivocadamente la Sra. Juez.

Si resulta de gran importancia, que revisemos los presupuesto sobre los cuales resuelve decretar la **REIVINDICACION** del predio, y empezaríamos por cuestionar:

1.- Que la Sociedad demandada NUNCA supo cuál era el predio a reivindicar, no conocía sus medidas ni linderos, dado que siempre perturbo el lote 20, desde el principio de la querella, y eso tiene una razón jurídica, planteada por el Sr Jorge Rojas, el Perito, al parecer, según el loteo de la Manzana Q, que hizo la Urbanizadora y protocolizo en la Escritura 1588 del 9 de Agosto de 1982, en la Notaria Tercera de Barranquilla, el derecho de via, según el Decreto 27770 de 1953, porque esta Manzana fue loteada con 20 lotes exclusivamente con su respectivo alineamiento hacia la via del mar, lo que era una condición para que se le entregara licencia de loteo, por eso es muy raro y sospechoso que después de lotear con 20 lotes de esta manzana, cumpliendo a cabalidad los requisitos de la licencia en cuanto la zona exclusiva que define el ancho de la vía, 9 años después saca de esa zona exclusiva un lote adicional, sin ningún alineamiento de la zona de exclusión a la vía del mar, dado que ya le había aprobado la licencia, es decir, que si se cumple la ley ese predio no puede construirse nada en específico porque vulnera lo establecido en la Ley 1228 de 2008.

Esta conclusión se encuentra debidamente allegada en el Dictamen pericial y su complementación, debidamente autorizada y solicitada por la Juez de conocimiento. Entonces guarda relación por que la sociedad demandada siempre ha querido extender la medidas y linderos hacia el lote 20, ya que ellos saben de la prohibición de construir alineado sobre la vía al mar sin respetar el distanciamiento que establece la ley. Eso explica por qué los amparos policivos NO prosperaron y por contrario es una prueba fehaciente de la mala fe de la sociedad demandad, y esto fue desde el principio hasta la actualidad, lo que invalidad jurídicamente para que dicho predio sea **REIVINDICADO**.

Otro hecho de gran relevancia, que muestra de forma contundente la mala fe de

Escaneado con CamScanner

la sociedad, es la simulación y fraude procesal hecho mediante la constitución de una hipoteca falsa, como quedó debidamente demostrado, con las pruebas que aporte, que NO fueran analizadas por la Juez 12 Civil del Circuito de Barranquilla, sobre lo cual no hubo siguiera un comentario, se logró probar, que no existió acreedor alguno, que simplemente el sr Luis Alvarado presto el nombre para dicho montaje, solo analizando la desidia y el abandono que tuvo el proceso , concluimos y respaldamos la tesis del montaje y el fraude procesal, por lo que le pedimos, muy respetuosamente Honorable Magistrada, se estudió a profundidad el particular, lo que respalda una inhabilidad para que prospere un proceso **REIVINDICATORIO**, sostenido sobre mentiras y falsedades que quedaron develadas en este proceso. Ahora NO es solo que el propietario aparezca inscrito para que dicho proceso prospere ya que si no existe una completa identidad sobre el inmueble NO podría haber una sentencia favorable.

A manera de conclusión La sentencia apelada carece de valoración y análisis de pruebas aportadas por mi poderdante y allegadas en debida forma al proceso, toda vez, que pudo haber llegado a una conclusión diferente y por el contrario la prescripción solicitada es procedente y viable, por lo que es jurídicamente justo, solicitar se **REVOQUE** la sentencia apelada, por las razones de hecho y de derecho expuestas.

Como puede apreciar su Honorable señoría, existen fundamentos jurídicos solidos para garantizarle los derechos e intereses al poseedor legitimo del predio y de paso consolidar el debido proceso.

Ruego tener como pruebas la actuación surtida en el proceso referido y la contestación de la demanda y de excepciones, presentado por el suscrito.

Atentamente,

PEDRO ANTONIO ANAYA GARAY
C.C. No.8.742.193 de Barranquilla
T.P. No.136.889 C. S. de la J.

Escaneado con CamScanner