

Dra. Sonia Dumar Habib

Abogada

Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Carrera 61 No. 72 - 103 - Teléfono 3605083 - Barranquilla - Colombia

Cel. 3003175810 e-mail: s_dumarjuridico@hotmail.com

Señores:

HONORABLES MAGISTRADOS

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

SALA QUINTA CIVIL - FAMILIA

E. S. D.

PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA

RAD. INTERNA: 44341

DEMANDANTE: D & B CONSTRUCCIONES S.A.

DEMANDADO: ROBINSON ALFONSO URIELES IGIRIO, OTROS, Y PERSONAS INDETERMINADAS.

RAD. 088-2019

Honorables Magistrados;

SONIA DUMAR HABIB, conocida de autos en el proceso de la referencia, vengo ante Usted en término legal, en atención al auto de fecha 10 de octubre de 2022, para presentar ante Usted mis alegaciones ante la segunda instancia.

ANTECEDENTES

1. La Sociedad que represento basada en la realidad de los hechos, había instaurado demanda de pertenencia contra los mismos demandados el 27 de julio de 2015, habiendo correspondido al Juzgado Quinto Civil del Circuito con la radicación 08001310300520140044000, Juzgado que se declara impedido, acogiendo el impedimento el Juzgado Sexto Civil del Circuito en auto de marzo 18 de 2.015, y admitida por este último en auto de abril 25 de 2.015. Demanda en la cual se pretendió la pertenencia extraordinaria adquisitiva del dominio con base en el Art.2531 del C. C. sobre los mismos inmuebles que se identificaron en este proceso.

En ese momento procesal en el Juzgado Sexto Civil del Circuito se le envió una citación para recibir notificación personal a los demandados, y todas las notificaciones hechas en los inmuebles pretendidos fueron devueltas con la constancia No Reside, por lo que se procedió a solicitar por la parte actora en ese momento, el emplazamientos de los demandados hoy en este proceso y a las personas indeterminadas.

El Juzgado Sexto Civil del Circuito en providencia de febrero 18 de 2016, ordenó el emplazamiento de los demandados: ROBINSON ALFONSO URIELES IGIRIO, RUBY MERCEDES REDONDO REYES, CARMEN DE LA HOZ ROCHEL, LILIA ESTHER SALCEDO MERCADO, WILSON ALFONSO VILLEGAS IZQUIERDO, IDIS PALENCIA CASTILLO, HERIBERTO VICENTE SOLANO ARRIETA, ALBA MARINA DE LOS ANGELES VARGAS DE SOLANO, ALIX JOHANA PADILLA CASTRO, GIOVANNY ANTONIO NUÑEZ DE LA CRUZ, DIEGO RAUL ROMERO CONEO, ALBERTO EFRAIN MARTINEZ BUSTILLO, MARIA AUXILIADORA CANTILLO.

Obsérvese que aquí también se dirigía la acción de prescripción contra la Señora Idis Palencia, que sí aparece en el proceso cuya sentencia está siendo hoy sujeta de una segunda instancia. Ese emplazamiento se publicó el 23 de mayo de 2.016.

Dra. Sonia Dumar Habib

Abogada

Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Carrera 61 No. 72 – 103 – Teléfono 3605083 – Barranquilla – Colombia

Cel. 3003175810 e-mail: s_dumarjuridico@hotmail.com

Haciendo honor a la lealtad procesal, y por considerar que no teníamos todavía el término de posesión de diez (10) años para alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se resolvió retirar la demanda a lo que accedió el Juzgado Sexto Civil del Circuito en auto de marzo 3 de 2017.

2.- Así las cosas, con plenos derechos de poseedora la Sociedad D y B Construcciones S.A. instauró nueva demanda de pertenencia el día 12 de abril del 2019, correspondiéndole al Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla con la radicación 088 de 2019; por tener la posesión de los inmuebles demandados en usucapion desde hace más de diez (10) años.

Esta demanda fue inadmitida en providencia de fecha mayo 2 de 2019 y subsanada en mayo 10 de 2019, aportándose con esta subsanación al Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla todos los planos exigidos en el auto de inadmisión, planos que como poseedora con ánimo de Señor y dueño tenía la sociedad D y B Construcciones S.A., y no solamente lo tenía sino que si se detallan los mismos, que se encuentran en el expediente digital planos 2- 3- y 10, la sociedad constructora es D y B Construcciones S.A., el proyecto es Proyecto Las Palmas, la dirección es Calle 35 No.1A-140, el arquitecto del Proyecto Armando José Dada Barguil, quien es hoy, y viene siendo de décadas, el Representante Legal Suplente de la sociedad D y B Construcciones S.A., y lo más importante la fecha de los planos es octubre 28 de 2008.

Señores Magistrados desde este año (2.008) la Sociedad D y B Construcciones S.A. a través de sus representantes legales viene ejerciendo la posesión quieta, tranquila e ininterrumpida de los apartamentos 102-O, 103-O, 301-O, 403-O, 504-O, 204-P, 403-P, y así lo manifestó el Representante Legal Señor Carlos Dada Barguil en la declaración de la parte.

3.- En la primera parte de este proceso que se inicia con el auto admisorio de fecha mayor 17 de 2019, se envían citaciones para recibir notificaciones personales a todos los demandados determinados, aportándose las al Juzgado Doce Civil del Circuito el 9 de julio de 2019. A los indeterminados se les emplazó habiéndose publicado el emplazamiento el 27 de octubre de 2019 y aportando dicho emplazamiento en diciembre 2 de 2019.

Se hizo en esta primera parte la fijación de la valla habiéndosele demostrado al Juzgado también en diciembre 2 de 2019.

También en esta primera parte o etapa, que fue declarada nula, aparecieron de manera personal al proceso en julio 9 de 2019, dos de los demandados Señor WILSON ALFONSO VILLEGAS IZQUIERDO y LILIANA ESTHER SALCEDO MERCADO, dándose por notificados de los autos de mayo 17 y junio 4 de 2019, reconociendo como único poseedor a la sociedad D y B Construcciones S.A., y manifestaban claramente quien ejercía la posesión del Apartamento 301-O desde hace más de diez (10) años, la forma como la ejercían y desde cuando la ejercían.

Tanto esta actuación, como los planos, no fueron tenidos en cuenta por el Despacho del Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla en Sentencia de fecha septiembre 22 de 2022. Inclusive se tuvieron por notificados en auto de enero 22 de 2020. Los demás demandados fueron emplazados lo cual se aportó al Juzgado en marzo 11 de 2020.

4.- El día 4 de octubre de 2021, la Juez Doce Civil del Circuito de Barranquilla en atención al artículo 132 del C. G. del P., hizo uso del mismo y decretó la nulidad

Dra. Sonia Dumar Habib

Abogada

Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Carrera 61 No. 72 – 103 – Teléfono 3605083 – Barranquilla – Colombia

Cel. 3003175810 e-mail: s_dumarjurldico@hotmail.com

de todo lo actuado a partir del auto admisorio de la demanda inclusive y ordenó subsanar la demanda.

Esta orden judicial se atendió el 12 de octubre de 2021, donde se le dijo al Señor Juez Doce Civil del Circuito de Barranquilla cual era el fin procesal de enviar la notificación a los demandados, primero porque aparecían en el certificado de tradición y segundo para tener como prueba que ni ellos ni ninguna otra persona distinta a la sociedad demandante, estaba en posesión de los inmuebles objeto de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio.

5.- La presente demanda, después de dos controles de legalidad agotados en una misma etapa procesal, es admitida en providencia de noviembre 2 de 2021.

Honorables Magistrados, considero que la Juez Doce Civil del Circuito en sentencia de fecha septiembre 22 de 2022 no hizo un análisis en conjunto de las pruebas practicadas. Analicemos las pruebas:

1.- **Documentales** acompañadas con la demanda y las requeridas por el Juez de ese momento en el primer auto de inadmisión y que también posteriormente fueron tenidas como pruebas en este proceso:

1.1. Certificación de fecha septiembre 16 de 2013 suscrita por Yeimis Pastrana Galvan con cédula de ciudadanía No.55.239.507 en su calidad de Administradora delegada Condominio Las Palmas Bloques O, P y Q, ubicado en la Calle 34D No.1A-53, donde hace constar claramente que es la Compañía D y B Construcciones la que ha pagado desde el año 2.010 hasta la fecha las cuotas ordinarias y extraordinarias de los Apts. 102 Bloque O, 103 Bloque O, 203 Bloque O, 301 Bloque O, 403 Bloque O, 404 Bloque O, 504 Bloque O, 204 Bloque P, y 403 Bloque P; y agrega: "Servicio que fue cancelado directamente y en su totalidad por la mencionada compañía.

A este documento no le dio valoración la Señora Juez Doce Civil del Circuito. Que ahora mismo está en mora de estos pagos la sociedad que represento, no quiere decir que NO los hizo en su momento como poseedor, con ánimo de Señor y dueño, de los apartamentos citados. De eso hace más de diez (10) años.

1.2. La certificación de la Compañía de vigilancia VIASERVIN con NIT.890.111.175-6 de fecha septiembre 16 de 2.013 firmada por su Gerente, donde hace constar que se prestó a D y B Construcciones S.A., sociedad con NIT.800.020.943-8 servicio de vigilancia en el Condominio Las Palmas Bloque O, P y Q, ubicado en la Calle 34D No.1A-53, en la ciudad de Barranquilla, durante el período comprendido entre el 1º de septiembre de 2008 y el 30 de junio de 2010.

No basta Honorables Magistrado que se pague la administración desde el año 2010, para demostrarnos inicio de posesión. No basta que le sigan cobrando a mi representada las cuotas de administración por considerarla poseedora de los Apartamentos, como lo demuestro con el correo anexo. Además la administración le exige que la sociedad demandante entre en arreglos de daño en acometidas sanitarias de los inmuebles.

Honorables Magistrados, obsérvese que desde el año 2.008 ya D y B Construcciones S.A. tenía posesión y ejercía cuidado sobre las Torres señaladas y en las cuales se encuentran los Apartamentos pretendidos en usucapion. No como erradamente lo interpretó la señora Juez Doce Civil del Circuito, al decir que en esta certificación no se señalaban los apartamentos. Si se vigila una Torre o

Dra. Sonia Dumar Habib

Abogada

Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Carrera 61 No. 72 – 103 – Teléfono 3605083 – Barranquilla – Colombia

Cel. 3003175810 e-mail: s_dumarjuridico@hotmail.com

varias, se vigilan también los Apartamentos. Y agrega que el servicio fue cancelado directamente y en su totalidad por la sociedad D y B Construcciones S.A.

1.3. Los planos de los Apartamentos pretendidos en usucapión y de las Torres O, P y Q, que me fueron exigidos por el Despacho del Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, muestran claramente que el nombre de la Constructora es D y B Construcciones S.A., el arquitecto del Proyecto es Armando Dada Barguil, hoy Representante Legal de la sociedad demandante y el año de elaboración de los mismos, 2008. En este año (2.008) D y B Construcciones S.A. entra en posesión de los Apartamentos.

La Señora Juez Doce Civil del Circuito en uno de las fundamentaciones de su Sentencia señaló que en el escrito de demanda no se dijo el año exacto en que tomó posesión la sociedad. Se dejó en el año 2.019, año de presentación de demanda que venía en posesión diez (10) años atrás. No me obliga la Ley a decir el día, mes, ni año. Los demás documentos están en el conjunto de pruebas.

2.- Declaración de parte. El Representante Legal de mi representado no pudo ser más claro y preciso en su declaración para demostrarle al Juzgado la posesión de los siete (7) apartamentos que no entraron en la liquidación de la Sociedad Constructora inicial (Salcedo y Cía.) porque habían sido escriturados a titulares que nunca aparecieron, que nunca pagaron los mismos, como lo dijo claramente el Representante Legal del Fondo Nacional del Ahorro, no existió desembolso a las personas que aparecen como titulares del derecho de dominio, ni ninguno de ellos hizo abonos al Fondo Nacional del Ahorro. Desde ese año manifestó el Representante Legal de D y B Construcciones S.A. que ellos ejecutaron mejoras en los siete (7) apartamentos que se pretenden en usucapion.

No basta con tener las llaves de las puertas de entrada de los apartamentos y tener una persona bajo sus instrucciones para ingresar a los mismos. Si estos no son actos de posesión y reconocimiento de poseedor, porque nunca han existido otros, entonces solo es acto de posesión invertir en mejoras y arrendar. No, el cerramiento conforme al C.C. es un hecho de alto significado en la posesión. El cerramiento tratándose de inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal es custodiar su puerta de entrada y así lo ha venido haciendo la sociedad D y B Construcciones S.A. a través de sus representantes legales.

La objetividad y los elementos subjetivos la ha venido teniendo la sociedad por más de diez (10) años.

El corpus requerido y/o tenencia material está demostrado desde el mismo momento cuando en el año 2008 la sociedad D y B Construcciones saca invasores y/o colonos de los apartamentos que pretende en usucapion.

Pregunta: ¿Por qué los titulares del derecho de dominio desde el año 2008 no han venido a invadir los apartamentos?

Nunca esos titulares inscritos se han considerado dueños, nunca pagaron a Salcedo y Cia. el precio de los mismos, y nunca esos propietarios inscritos han ejercido posesión, ni han cancelado un solo mes de administración en catorce (14) años de tener un título, ni han pagado un solo año del impuesto predial.

Dra. Sonia Dumar Habib

Abogada

Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Carrera 61 No. 72 - 101 - Teléfono 3605083 - Barranquilla - Colombia

Cel. 3003175810 e-mail: s_dumarjuridico@hotmail.com

La sociedad D y B Construcciones no ha reconocido dominio ajeno.

Su posesión viene desde hace más de diez (10) años. La Ley no exige a la demandante señalar una fecha en concreto. Solo basta decir desde cuando viene ejerciendo la posesión.

El hecho de que con anterioridad a la presentación de la demanda (12 de abril de 2.019) se presentaran a la oficina uno que otro propietario inscrito y hayan arreglado con ellos precios de venta, no quiere decir como se manifestó en la Sentencia que: "D y B Construcciones S.A." estaba reconocido derecho ajeno. Por el contrario si esas personas antes de la presentación de la demanda acudieron libre y sin apremio a las oficinas de D y B Construcciones S.A. a dialogar con sus representantes legales es porque los reconocen como Señores y dueños de los siete (7) apartamentos que no pudieron adquirir de la masa liquidatoria de Salcedo, dentro de los cuales están los siete pretendidos en usucapion y/o prescripción. Con esta declaración del Señor Carlos Dada Barguill se demuestra que desde el año 2.008 la sociedad que representa entra en posesión de los apartamentos demandados.

La Ley ha definido la prescripción adquisitiva, llamada también usucapion, como un modo de adquirir el dominio de las cosas comerciables por haberlas poseído durante cierto tiempo con los requisitos legales. Si hubiese tenido mi poderdante la posesión de diez (10) años atrás no podríamos hablar de prescripción adquisitiva de dominio. Esa posesión con el ánimo de dueño, sin perturbación, está más que demostrada en este proceso.

De la lectura de la definición de posesión en el Código Civil Colombiano, fluye que la posesión consiste en el apoderamiento de una cosa, en la materialidad de tenerla como si fuera propietario, ejecutando los actos de propietario. Recordemos que poseer es ejercer un derecho, sea que se tenga o no.

La Ley protege la posesión con acciones y no puede prescindirse el hecho de que el poseedor tiene la cosa en su poder.

Desde el año 2.008, año en que D y B Construcciones saca a los colones de esos apartamentos (como quedó demostrado en el proceso) tiene los apartamentos demandados en su poder.

La posesión es un hecho y no un derecho. Es cosa que no puede discutirse. De allí que no existe un artículo que diga que es un derecho ni se le enumera en el Código Civil entre los derechos reales, únicos entre los cuales podría tener cabida.

La Ley dice: "La posesión es la tenencia con ánimo de Señor y dueño".

El hecho que la demandante no haya hecho reformas, mejoras necesarias o lujosas en los apartamentos no le resta a la posesión.

El hecho de que no los haya adecuado para arriendo no le resta a la posesión. No siempre a los bienes poseídos hay que sacarles frutos civiles.

La posesión envuelve siempre una presunción de dominio porque esto es lo normal y lógico en la vida, de allí que al poseedor se le es reputado dueño mientras otra persona no justifica serlo.

Dra. Sonia Dumar Habib

Abogada

*Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario
Carrera 61 No. 72 - 103 - Teléfono 3605083 - Barranquilla - Colombia
Cel. 3003175810 e-mail: s_dumarjuridico@hotmail.com*

En D y B Construcciones S.A. están reunidos los elementos de la posesión que son el ánimo y el corpus. El corpus es un elemento material y consiste en la tenencia física de la cosa que en el presente caso, la tenencia de la cosa se tiene aunque no sea un inmueble habitable. La ley no dice que tiene que ser lujoso, el ánimo es un elemento intelectual que consiste en la intención de comportarse como dueño de la cosa. Posee una cosa el que la tiene.

Pregunto a los Honorables Magistrados, ¿Quién tiene la posesión de los Apartamentos que se pretende usucapir?

La posesión de D y B Construcciones está siendo ejercida de buena fe, sin causar perjuicio a nadie. No hay un solo hecho que se oponga a la buena fe de la demandante.

Según el Despacho del Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla las pruebas testimoniales del Señor Miguel Pérez no datan sino desde el año 2.016, y que no es creíble su declaración porque depende del dicho de los vecinos que le contaron que D y B Construcciones S.A. venía en posesión de los apartamentos. Al decir esto el Despacho desconoce que el testigo es un testigo de oído y debe darle el valor probatorio y la credibilidad que la Ley le otorga. No da al Señor Pérez el testimonio que viene la sociedad en posesión hace más de diez (10) años, pero si recibe de los vecinos esta información.

La Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia de noviembre 30 de 2.016, dejó sentado que el testigo de oídos es aquel que relata lo que otra persona le relató sobre unos hechos y lo que acredita es la existencia de ese relato.

Esto es lo que acredita el testigo Miguel Pérez. No falta a la verdad, ni en lo que le consta, ni en lo que escuchó o narraron.

Con respecto a la valoración del testigo Emigdio Miranda, que trabajó con el Proyecto hasta el año 2.000 para que luego se reintegrara en el año 2.016 para continuar la obra, y dijo que los actos de Señor y dueño eran desde el 2007.

Tampoco le es suficiente al Juez Doce Civil del Circuito de Barranquilla, la afirmación del Representante Legal de D y B Construcciones S.A. en inspección judicial, cuando le aclaró que desde el año 2008 entraron en posesión de los inmuebles objeto de la usucapion.

Debe valorarse por el Superior el testimonio del Señor Emigdio Miranda.

Si el apartamento modelo sirvió para Salcedo y Cía. y luego para D y B Construcciones S.A., es claro que Salcedo y Cía. se liquidó en el año 2.000 y desde ahí ya están al servicio de D y B Construcciones estos apartamentos.

Observe, que el Representante Legal afirma que D y B Construcciones S.A. se quedó con esos 10 inmuebles: "Nos tocó hacer, colocar puertas, mejoras, remodelaciones entre otras". La masa liquidatoria de Salcedo y Cía la adquirió mi poderdante.

La Señora Juez Doce Civil del Circuito de Barranquilla, leyó textualmente lo manifestado por el Representante Legal de D y B Construcciones, quien dice que desde el año 2.000 tuvieron que hacer mejoras para continuar los apartamentos, salubridad.

Dra. Sonia Dumar Habib

Abogada

Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Carrera 61 No. 72 – 103 – Teléfono 3605083 – Barranquilla – Colombia

Cel. 3003175810 e-mail: s_dumarjuridico@hotmail.com

El hecho que hayan aparecido tres de los titulares de tres inmuebles que no están demandados, no le resta el ánimo de Señor y dueña a la sociedad D y B Construcciones S.A., por el contrario pudieron negociarlos como dueños y las personas lo aceptaron.

Obsérvese y nótese que estos apartamentos negociados no están demandados, ni le restan animus de Señor y dueño a D y B Construcciones S.A. sobre los apartamentos demandados.

Entonces, no me explico como la Señora Juez Doce Civil del Circuito de Barranquilla, dice que están reconociendo dominio ajeno cuando esos tres inmuebles no están demandados.

Señora Juez, si D y B Construcciones S.A. pagó, así sea un mes de administración, ¿no es esto un acto de ánimo de dueño?

Señora Juez, si el apartamento 103 estaba en regular estado de conservación, no le resta esto a la posesión quieta, tranquila e ininterrumpida por parte de la sociedad D y B.

En la Inspección Judicial la Juez Doce Civil del Circuito, no pudo observar lujos pero si tenencia y posesión de los mismos, no le dió, ni siquiera valoró adecuadamente la prueba pericial.

Nunca existió clandestinidad por parte de D y B Construcciones S.A. para ejercer en nombre de ella misma, actos de posesión y dueño.

SOLICITUD

Solicito a los Honorables Magistrados que la Sentencia de primera instancia proferida en septiembre 22 de 2.022 sea revocada en todas sus partes.

De los Honorables Magistrados, atentamente,



SONIA DUMAR HABIB

C.C. 30.560.739 de Sahagún

T.P. 31.411 C.S.J.

Rv: SOLICITUD DE PAGO DE ADMINISTRACIÓN

MACARLU S.A.S. <macarlusas@hotmail.com>

Jue 20/10/2022 9:22 AM

Para: s_dumarjuridico@hotmail.com <s_dumarjuridico@hotmail.com>

De: condominio palmas <condominiopalmasph@gmail.com>**Enviado:** jueves, 5 de marzo de 2020 1:28 p. m.**Para:** MACARLU S.A.S. <macarlusas@hotmail.com>**Asunto:** SOLICITUD DE PAGO DE ADMINISTRACIÓN

Muy buenas tardes por medio de la presente se hace de su conocimiento que para la fecha los apartamentos que se encuentran en su poder poseen deudas muy altas en la administración, por lo cual es vital e importante se nos haga llegar los soportes de pagos existente para analizar la cuenta y sincerar lo adeudado, para garantizar la efectividad de la administración y contar con los saldos reales a la hora de planificar futuros gastos.

Es importante destacar que la administración actual se encuentra en un proceso pre-jurídico para cada apartamento que presente deudas mayores a los tres (03) meses de administración. Por lo que se sugiere remitir dichos comprobantes de pago o la puesta al día de las deudas que posea.

Sin mas a que hacer referencia, se despide de usted;

Atentamente

Ileana Centeno

Administrador Delegado.