

Señores:

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA - SALA CIVIL – FAMILIA**

**Atte. Dra. Sonia Esther Rodríguez.**

E. S. D.

**RADICACIÓN No. 43.084 (080013153004-2017-00105-01)**

**TIPO DE PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA**

**DEMANDANTES: SOCIEDAD ORTEGON PEREZ EN C.**

**DEMANDADOS: INDUSTRIAS E.C. LTDA**

**ARIEL ALEXANDER ARTETA GRANADOS** Cédula de ciudadanía No 72.272.946 expedida en Barranquilla, abogado titulado, con Tarjeta Profesional No. 157.828 del C.S. de la J., en condición de apoderado Judicial de la sociedad **ORTEGÓN PÉREZ S EN C**, identificada con el Nit No. 900.968.932-9, parte demandante en el proceso de la referencia por medio del presente me permito sustentar Recurso Apelación contra la sentencia de fecha 21 de octubre de 2020 proferido por su despacho en los siguientes fundamentos:

### **ANTECEDENTES PROCESALES**

La parte demandante presentó demanda ordinaria de pertenencia contra la sociedad **INDUSTRIAS E C LTDA “EN LIQUIDACIÓN”**, demás sujetos y personas indeterminadas que creyeran tener un mayor derecho sobre el inmueble objeto de la demanda, estableciendo como circunstancias fácticas de hecho y de derecho las siguientes:

**1.** *La sociedad **INDUSTRIAS E C LTDA** adquirió mediante escritura pública de compraventa No. 2.889 de 1989 otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, el inmueble objeto de la litis identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-94925, siendo vendido por **SINTRAMONOMEROS S.A.***

**2.** *En el año de 1995, mi representado y la sociedad **INDUSTRIAS E C LTDA** suscribieron promesa de compraventa el día 11 de julio de 1995 fijándose un valor de **\$25.000.000.00**, suma esta que fue cancelada en su totalidad por mi representado más unos intereses que se convinieron por el plazo, pero inició la posesión del inmueble desde el mes de febrero de 1995.*

**3.** *El señor **ARMANDO ORTEGÓN** ante el incumplimiento de lo pactado por la sociedad **INDUSTRIAS E C LTDA** quien es representada legalmente por el señor*

**FERNANDO SUAREZ MEJIA**, en la promesa de compraventa con relación a la protocolización mediante escritura pública del negocio jurídico convenido, a pesar de ello ha ejercido la posesión sobre el inmueble en forma quieta, pacífica, pública e ininterrumpida durante más de 20 años.

4. El señor **ORTEGÓN BOLÍVAR** pretendió por todos los medios jurídicos y de hecho que la sociedad demandada cumpliera lo prometido y firmar la escritura pública de compraventa que ratificaba el pago del lote tal como se hizo situación que resultó imposible hasta la fecha, por eso al encontrarse legitimado realizó mediante documento privado cesión de derechos de posesión a la sociedad **ORTEGÓN PÉREZ S EN C**, persona jurídica que represento acudiendo a la presente acción como único medio eficaz para formalizar su titulación.

5. Los actos de posesión realizados sobre el bien inmueble no han sido interrumpidos ni civil ni naturalmente, y han sido ejercidos de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por **ARMANDO ORTEGÓN BOLÍVAR** y actualmente por la sociedad **ORTEGÓN PÉREZ S EN C**, quienes han ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del suelo, consistente, entre otros hechos ostensibles, como cancelar los impuestos, servicios públicos, celaduría y una persona que administra todos los asuntos antes enunciados.

6. A la fecha mi representada ignora el paradero del representante legal de la sociedad demandada, solo conoce la ubicación que indica el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla como domicilio de la sociedad.

7. Que como consecuencia de todo lo anterior mi representada solicitará a su favor la prescripción extraordinaria de dominio al superar los 10 años continuos e interrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo antes mencionado.

8. La sociedad **ORTEGÓN PÉREZ S EN C** me ha conferido poder en legal forma para adelantar la presente acción.

9. La demanda se presentó y fue admitida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla.

10. Se agotó la etapa procesal de las notificaciones, donde no se presentó al Juicio la sociedad demandada y fue necesario la designación de curador ad-litem.

11. La curadora ad-litem contestó la demanda en debida forma, sin proponer excepciones.

12. Se realiza primera audiencia.

13. El despacho decide designar perito contable con el fin de determinar la identidad del predio y conexos, el cual acepta designación y presenta dictamen en debida forma.

13. Se realiza inspección judicial el día 21 de octubre de 2020 con la presencia del Señor Juez y las partes en el predio objeto de la litis, donde se pudo constatar la posesión de mi representada sociedad **ORTEGÓN PÉREZ S en C.**

14. Se realiza audiencia de instrucción y juzgamiento el día 21 de octubre de 2020 donde frente a los hechos de la demanda expuestos el Despacho de conocimiento, luego de realizar el trámite pertinente y valorar el acervo probatorio existente, decide mediante la sentencia cuestionada por este recurso de alzada, **negar las pretensiones** de la demanda, al considerar que dentro del proceso judicial adelantado no se presentaron los elementos de pruebas suficientes para determinar el ejercicio del hecho de posesión sobre el inmueble identificado como:

*Un lote de terreno situado en esta ciudad, en la acera occidental de la calle treinta y siete (37), entre las carreras treinta y tres (33) y treinta y cinco (35), lote donde existió una casa de paredes de madera y barro, con techos de enea, distinguida con el número 33-155, cuyas medidas y linderos son: **NORTE:** treinta metros, cincuenta centímetros (30,50ms), con predio que fue de Julio Consuegra y después de Aurelio Consuegra; **SUR:** treinta metros, cincuenta centímetros (30,50ms), con predio que es o fue de Francisco Meriño, hoy de Movilla & Compañía; **ESTE:** diez y ocho metros (18mts), con predio que es o fue de Isabel Peña; y por el **OESTE:** diez y ocho metros (18 mts), con predio que fue de Gilberto Duncan, hoy de Santiago Heredia. Las anteriores medidas y linderos fueron tomados de la Escritura Pública No. 2.889 de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla; está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-94925 y con la referencia catastral número 010502040035000.*

### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

El Despacho ha decidido a través de la sentencia recurrida, que las pruebas allegadas al plenario no le son suficientes para determinar la posesión con animus de señor y dueño de la parte demandante sociedad **ORTEGÓN PÉREZ.S.EN.C.**, lo anterior al considerar que los testimonios escuchados son inconsistentes ya que los mismo hacen relación al señor **ARMANDO FABIÁN ORTEGÓN BOLÍVAR**, de otra frente al informe pericial hace reparos sobre el hecho que el inmueble no demostraba mejoras, sin estimar otros factores relacionados en el mismo.

Frente a lo resuelto por el A-quo, debemos manifestar su señoría, que yerra esa Agencia Judicial, al momento de valorar las pruebas testimoniales y periciales puestas en su conocimiento como lo pasamos a demostrar.

## **I. REPAROS VALORACIÓN PROBATORIA TESTIMONIOS:**

Dentro de los testimonios escuchados en estrado se dejar ver claramente que el señor **Armando Fabián Ortega Bolívar** venía ejerciendo actos posesorios de señor y dueño sobre el bien inmueble objeto de la presente demanda, por más de veinticinco (25) años los cuales los ha ejercido en forma ininterrumpida pública y pacíficamente, situación está que quedo más que probada por los testigos, sobre esto no hay discusión alguna, además que se hizo referencia a la negociación que tuvo con la sociedad demanda y que no se culminó con la escrituración final del lote (**observar anexos**), pero en lo que si se equivoca el A-quo es en concluir que portal motivos la sociedad demandante **ORTEGON PÉREZ.S.EN.C**, no reúne los requisitos que trae la norma sustancial para poder usucapir el bien inmueble objeto de esta demanda.

Siempre se ha indicado que quien venía ejerciendo la posesión del bien inmueble es el señor **Armando Fabián Ortega Bolívar**, hecho incuestionable (público), tal como se manifestó en la demanda y quedo probado dentro del proceso; ahora bien lo que confunde y deja de lado o desconoce el operador judicial, es el contrato de cesión que hace el señor **Armando Fabián Ortega Bolívar**, a la sociedad **ORTEGON PÉREZ.S.EN.C**, acto privado entre las partes y que valga decir la verdad no fue cuestionado por ninguna de las partes ni tachado de falso, por lo que es plena prueba, (Contrato de cesión que es desconocido por los testigos traídos al proceso), situación está que no desfigura, el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, y que en el caso que nos ocupa el de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio rogada para mi poderdante sociedad **ORTEGON PÉREZ.S.EN.C**.

- Los testigos acreditaron todos y cada uno de los hechos de la demanda, el señor **FREDY PEREZ** dejó claro que su relación personal con **ARMANDO ORTEGON BOLIVAR** data más de hace 30 años, además que conoció la situación que él conoció la negociación del inmueble objeto de la litis, reconociendo que a pesar de pagar el precio de la cosa a través de una promesa de compraventa, le fue imposible lograr su objetivo final como lo era que le escrituraran el título de derecho real completo a su nombre por cumplir lo pactado en la promesa, todo porque desde ese momento hasta la fecha la sociedad **INDUSTRIAS E.C. LTDA.**
- El señor **ALCIDES**, acreditó que su relación personal y laboral con **ARMANDO ORTEGON BOLIVAR** data de más de 35 años, que fue su empleado en la época que tenía su fábrica de reciclaje realizando hasta

actividades de exportación de materiales, además certificó que la posesión por más de 25 años y conocer acerca de la empresa familiar y sus miembros.

- La señora **MATILDE**, quien en sus generalidades de ley expresó tener más de 70 años, certificó que hace 40 conoce al señor **ARMANDO ORTEGON BOLIVAR**, manifestó que a parte de su relación personal en algún momento realizó actividades comerciales porque era vecina de sus predios, vendiéndoles almuerzos a los empleados de su fábrica, donde reconoció que realizaba actividades comerciales como reciclaje de materiales que eventualmente exportaban al exterior. Reconoció en su declaración que **ARMANDO ORTEGON BOLIVAR** había ejercido por más de 25 años la posesión del predio objeto de la litis.

## II. REPAROS VALORACIÓN PROBATORIA DICTAMEN PERICIAL.

A su vez, otro de los reparos en contra la decisión del ad-quo, es el señalar que dentro del informe pericial no se logra ver declaraciones sobre las mejoras en el predio, donde también está desconociendo la prueba presentada en su integridad, de la cual puede verse que mi representada ha estado realizando actos propios de señor y dueño sobre el inmueble, como pagos de impuestos predial por más de veinte años, pagos de recibos de servicios públicos y arreglos del inmueble propios de su mantenimiento y desgaste, haciendo hincapié en que lo ha explotado económicamente rentándolo en los últimos ocho años como lo acreditaron los testigos, se han efectuado las adecuaciones necesarias.

Las mejoras no serían los únicos actos demostrativos de esta condición.

El ánimo de señor y dueño es uno de los elementos mínimos e indispensables para la configuración de la posesión que si bien podrá acreditarse libremente lo cierto es que los distintos medios demostrativos no pueden desvirtuar la manifestación del detentador en que reniega de su existencia, salvo casos de fraude.

Si bien respecto a la valoración del acervo probatorio, la sana crítica ha sido clara al señalar que el Juez puede a su consideración aceptar las pruebas que estime pertinente para desenlazar la litis, también lo es que esa valoración no puede ser a su arbitrio o propia concepción, al escoger de las pruebas allegadas lo que él considera relevante, desconociendo la prueba en su integridad.

En el caso particular, el Juez toma una jurisprudencia en aplicación, en la cual fundamenta su decisión, aplicando los principios y los señalamientos allí establecido, pero cabe resaltar, su Señoría, en la sentencia citada la Corte está haciendo relación a las inconsistencias presentadas dentro de los testimonios y pruebas aportadas a demostrar una doble posición de la parte demandante, quien

inicio sus actos sobre el inmueble como tenedor y luego ejerció actos de posesión, y dentro del referido expediente no se demostró con claridad, desde cuando empezaron los últimos, así mismo, no se tuvo claridad si se existió una coposesión del inmueble, aspectos que claramente no llevaron a la veracidad de los hechos planteados, escenario factico completamente distinto al de mi representada quien todo el tiempo estuvo ejerciendo sus actos de posesión a través de su representante legal, quien fuere conocido públicamente como señor y dueño en el sector comercial adyacente, esto se halla plenamente demostrado en los testimonios que dejan ver por cuanto tiempo el señor Armando Fabián Ortégón junto a sus trabajadores han sido considerados clientes y vecinos de quienes lo manifestaron en estrado al Despacho.

Esta situación, lleva a que se esté configurando un **defecto factico** en la sentencia apelada, la cual lleva a la comisión de las vías de hecho del funcionario que desconoce en integridad el acervo probatorio y se aparta de el para intuir la verdad, tal como lo ha expuesto la Corte Constitucional:

*“Tal situación se advierte cuando el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido, es el defecto fáctico por valoración defectuosa del material probatorio.”<sup>1</sup>*

*Este surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión. Se estructura, entonces, siempre que existan fallas sustanciales en la decisión, que sean atribuibles a deficiencias probatorias del proceso. Según esta Corporación,(...)no obstante las amplias facultades discrecionales con que cuenta el juez del proceso para el análisis del material probatorio, éste debe actuar de acuerdo con los principios de la sana crítica, es decir, con base en criterios objetivos y racionales.”<sup>2</sup>*

*En ese contexto, la Corte ha explicado que las deficiencias probatorias pueden generarse como consecuencia de: (i) una omisión judicial, como puede cuando el juez niega o valora la prueba de manera arbitraria, irracional y caprichosa o puede ser por la falta de práctica y decreto de pruebas conducentes al caso debatido, presentándose una insuficiencia probatoria; (ii) o por vía de una acción positiva, que se presenta cuando el juez aprecia pruebas esenciales y determinantes de lo resuelto en la providencia cuestionada que no ha debido admitir ni valorar porque, por ejemplo, fueron indebidamente recaudadas y al hacerlo se desconoce la Constitución., o por la valoración de pruebas que son nulas de pleno derecho o que son totalmente inconducentes al caso concreto, y (iii) defecto fáctico por desconocimiento de las reglas de la sana crítica. En la*

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional T-458/07Referencia: expediente T-1503415Magistrado Ponente: Dr. ALVARO TAFUR GALVIS,

<sup>2</sup> Corte Constitucional Sentencia T-419 de 2011.

sentencia T-902 de 2005 se hizo un amplio estudio de dichas categorías y a continuación se reseñan las que son de interés al caso sub examine.

(...)

*“En sentir de la Corte en este caso se produjo una vía de hecho por parte de la juez de menores al momento de evaluar precisamente la prueba pericial, pues claramente la conclusión judicial adoptada con base en ella es contraevidente, es decir, el juez dedujo de ella hechos que, aplicando las reglas de la lógica, la sana crítica y las normas legales pertinentes, no podrían darse por acreditados, como es que la menor sí tenía capacidad para discernir y consentir la relación sexual llevada a cabo en las circunstancias reseñadas por Medicina Legal. Es una valoración defectuosa de una prueba que terminó separando el fallo de lo que realmente aparecía como probado.”<sup>3</sup>*

*La Sala precisa que si bien el respeto a la autonomía judicial hace que se permita que los jueces valoren libremente el acervo probatorio dentro de las normas de la sana crítica, el valor normativo de la Constitución conlleva de manera ineludible a que la valoración probatoria que se aparta de las reglas de la sana crítica, cuando la prueba tiene “la capacidad inequívoca de modificar el sentido del fallo”<sup>4</sup>.*

(...)

*Adicionalmente en el caso concreto encontró también la Sala de Revisión que la jueza de conocimiento no había valorado otras pruebas relevantes en el proceso tales como el testimonio de la presunta víctima y que no se había seguido la jurisprudencia de la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia.*

*Del anterior recuento jurisprudencial se tiene que el supuesto fáctico por indebida valoración probatoria se configura, entre otros, en los siguientes supuestos: (i) Cuando el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido; (ii) cuando a pesar de existir pruebas ilícitas no se abstiene de excluirlas y con base en ellas fundamenta la decisión respectiva; (iii) en la hipótesis de incongruencia entre lo probado y lo resuelto, esto es, cuando se adoptan decisiones en contravía de la evidencia probatoria y sin un apoyo fáctico claro; (iv) cuando el funcionario judicial valora pruebas manifiestamente inconducentes respecto de los hechos y pretensiones debatidos en un proceso ordinario, no por tratarse en estricto sentido de pruebas viciadas de nulidad sino porque se trata de elementos probatorios que no guardaban relación con el asunto debatido en el proceso; (v) cuando el juez de conocimiento da por probados hechos que no cuentan con soporte probatorio*

---

<sup>3</sup> El defecto fáctico por valoración defectuosa del material probatorio aparece ampliamente explicado en la sentencia T- 450 de 2001, en un caso en donde el juez falló en contra de la evidencia probatoria.

<sup>4</sup>Ver sentencia T-025 de 2001.

*dentro del proceso y (vi) cuando no valore pruebas debidamente aportadas en el proceso.”<sup>5</sup>*

Así las cosas, se tiene que el A-quo no valoro de manera íntegra el acervo probatorio allegado al expediente y en el que se encuentra demostrado que mi representada tuvo el animus y corpus para adquirir por prescripción el dominio del bien objeto de la demanda

### **PRETENSIONES**

**1.-** Se revoque la sentencia de 21 de octubre de 2020 proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla en primera instancia, en el sentido de declarar que fue probada la posesión de mi mandante sobre el inmueble objeto de esta litis.

**2.-** Se concedan las pretensiones de la demanda, al ordenar que se declare que mi mandante ha adquirido por Prescripción extraordinaria Adquisitiva el dominio del bien inmueble cuyas medidas, linderos y demás especificaciones son:

Un lote de terreno situado en esta ciudad, en la acera occidental de la calle treinta y siete (37), entre las carreras treinta y tres (33) y treinta y cinco (35), lote donde existió una casa de paredes de madera y barro, con techos de enea, distinguida con el numero 33-155, cuyas medidas y linderos son: NORTE: treinta metros, cincuenta centímetros (30,50ms), con predio que fue de Julio Consuegra y después de Aurelio Consuegra; SUR: treinta metros, cincuenta centímetros (30,50ms), con predio que es o fue de Francisco Meriño, hoy de Movilla & Compañía; ESTE: diez y ocho metros (18mts), con predio que es o fue de Isabel Peña; y por el OESTE: diez y ocho metros (18 mts), con predio que fue de Gilberto Duncan, hoy de Santiago Heredia. Las anteriores medidas y linderos fueron tomados de la Escritura Pública No. 2.889 de la Notaria Tercera del Círculo de Barranquilla; está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-94925 y con la referencia catastral número 010502040035000.

**3.-** Que como consecuencia de la Declaración antes mencionada se ordene la inscripción del fallo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-94925, con el cual se identifica el inmueble que por medio de la presente demanda se pretende usucapir.

### **PETICIÓN SUBSIDIARIA**

De no ser acogida nuestras pretensiones en el presente recurso de apelación de la sentencia de 21 de octubre de 2020 proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito

---

<sup>5</sup> *Sentencia T-117/13 Rad. siete (7) de marzo de dos mil trece (2013) Sala Octava de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Luís Ernesto Vargas Silva, María Victoria Calle Correa y Alexei Julio Estrada, Sentencia T-1100 de 2008.*

de Barranquilla, solicito a esta Honorable Corporación, se practique el interrogatorio de parte al señor **ARMANDO ORTEGON BOLIVAR**, prueba que fue solicitada y decretada por el A-quo pero que no fue practicada.

### **ANEXOS**

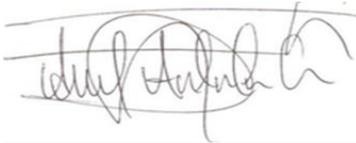
1. Soportes relacionados con la negociación que realizó **ARMANDO ORTEGON BOLIVAR** con la sociedad demanda **INDUSTRIAS E.C. LTDA** en liquidación.

### **NOTIFICACIONES**

El suscrito las recibirá en el correo electrónico: arielarteta22@gmail.com

De los Señores Magistrados,

Atentamente.



**ARIEL ALEXANDER ARTETA GRANADOS**

CC. 72.272.946 de Barranquilla

No. 157.828 del C.S. de la J