

OSCAR ANTONIO SANDOVAL NIEBLES

ABOGADO

**CALLE 39 N° 43-123 Edificio Parqueadero Las Flores Piso 12 Of. Penthouse No. 2
Cel: 3126290994 * ossani_16@hotmail.com * Barranquilla, Colombia**

Doctor

ABDON SIERRA GUTIERREZ

MAGISTRADO PONENTE

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

DESPACHO 1 SALA CIVIL - FAMILIA

E. S. D.

RADICACION NO.: 43.263

COD.: 08001315301220190001601

PROCESO: VERBAL - PERTENENCIA

DEMANDANTE: ELIZABETH BARRAZA MALDONADO

DEMANDADOS: MARY PATRICIA MEDINA MOLINA y ALBERTO RODRIGUEZ RIPOLL

OSCAR ANTONIO SANDOVAL NIEBLES, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 8.752.334 Expedida en Soledad – Atlántico, abogado titulado e inscrito y en ejercicio de la profesión, portador de la Tarjeta Profesional Número 38.710 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de la parte demandante, señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, también mayor y vecina de esta ciudad, respetuosamente me dirijo a su despacho con el objeto de sustentar el RECURSO DE APELACIÓN presentado contra la sentencia de fecha Nueve (09) de Abril del año Dos Mil Veintiuno (2021), proferida por el Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del Proceso Verbal de Pertenencia.

SUSTENTACION

Presenté recurso de apelación contra la sentencia de fecha 9 de abril de 2021 emanada del Juzgado 12 Civil del Circuito, por no estar de acuerdo con los planteamientos presentados por el señor Juez, de primera instancia, recurso que sustentó así:

1.- La parte actora señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, solicita en la demanda el reconocimiento pleno y absoluto del inmueble ubicado en la carrera 64C N° 85-14 Apartamento 2ª del Edificio Los Corales de esta ciudad, con folio de Matricula Inmobiliaria 040-38247, Código Catastral 080010103000003190902900000041, del Instituto Agustín Codazzi, apartamento 2ª situado en la segunda planta del Edificio Los Corales, con un área privada de 100.00 Metros cuadrados, Linderos NORTE: 17.50 Metros, en línea quebrada con el apartamento 2B hall de reparto y escalera común. SUR: 17.40 Metros, con la carrera 64C en medio. ESTE: 7.20 Metros, en línea SEMI QUEBRADA con calle 85 en medio. OESTE: 7.00 Metros, con terrenos que son o fueron de ELISA IBAÑEZ, cenit, con el apartamento 3ª nadir, con los garajes administración y la zona común del edificio, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva de dominio en forma extraordinaria, y solicita que se ordene la inscripción de la sentencia en los libros de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

2.- En los hechos de la demanda se narró que el inmueble fue adquirido por la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, mediante compra hecha a los señores MARY PATRICIA MEDINA MOLINA y ALBERTO RODRIGUEZ RIPOLL, siendo su apoderado el señor ALEJANDRO RODRIGUEZ RIPOLL, en el mes de diciembre del año 2008.

3.- La actora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, durante el tiempo que viene poseyendo el inmueble con el ánimo de señor y dueño, lo ha hecho con el convencimiento de que el inmueble es de su propiedad, ya que le ha realizado mejoras, porque lo recibió bastante deteriorado y le tocó adecuarlo para su vivienda, arreglándole el plafón, repellar las paredes, arreglar las instalaciones eléctricas, las tuberías para el agua, enchapo el baño, le hizo una zona de labor, le construyó un baño nuevo para uso social, le colocó pisos nuevos en cerámicas en todo el apartamento, arreglo la cocina enchapándola en cerámicas, cambio las puertas, le colocó rejas de hierro en las ventanas y puerta de entrada, lo tiene en buen estado de conservación, pintado y al día en sus servicios públicos e impuestos municipales, como lo manifestó en el interrogatorio que absolviera en audiencia.

4.- La actora, al estar amparada en el derecho de posesión viene ejerciendo actos de señor o dueño, y es reconocida como tal en todo el vecindario, sin que se sepa que autoridad municipal o departamental o persona alguna se haya presentado a reclamar el inmueble, es decir su posesión no ha sido molestada por autoridad o persona alguna.

5.- Se manifiesta en un aparte de la sentencia lo siguiente: "...con fundamento en las probanzas obrantes en el proceso y la norma de conocimiento citada. El despacho considera que no se colman los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de la parte actora por las siguientes razones dos puntos y a partes, a pesar que la demandante al absolver el interrogatorio, dice estar en posesión desde el año dos mil ocho, al igual que la testigo EUFEMIA LARA DE TORRES, quien asevera que la señora Elizabeth entro a vivir en el apartamento en el dos mil ocho. El documento privado suscrito por la señora Elizabeth, el cual reconoció en el interrogatorio de parte donde se plasma el acto de compraventa y la constancia de treinta millones de pesos, como anticipo. Este hecho no permite sacar adelante su pretensión, dado que este documento data del año dos mil once y acepta la demandante, que ella lo suscribió en esa fecha. Ésta reconociendo que el inmueble aún no era de su propiedad en esa época, es decir, está reconociendo tácitamente que los demandados son los propietarios. La señora, la otra testigo, señora DALIA JIMENEZ LOPEZ, no tiene claro la fecha en que la señora Elizabeth entró a ocupar el inmueble en calidad de poseedora, pues de su jurada se contradijo en relación con esa fecha, en esa realidad situacional que emerge del entorno expuesto permite colegir directamente que en ese marco histórico resulta inaceptable la afirmación de la demandante de ser poseedora del bien desde el año dos mil ocho. Cuando quiera que en el dos mil once suscribió el documento privado del que acabo de hacer alusión luego su condición es de simple ocupante o tenedor del inmueble..."

Si es cierto, que, la actora, acepto que el documento en mención existe, pero también es cierto que ella nunca lo suscribió, como también es cierto que la actora desde un principio viene manifestando que ella hizo negocio con el señor Jorge que es el papá del dueño, en una de sus respuesta en el interrogatorio practicado por el señor Juez, la actora contesto: "...Bueno yo estaba buscando un apartamento para adquirirlo y entonces la corredora me informó de este apartamento y venimos aquí y hablamos con el señor Jorge que es el papá del dueño y se hizo la negociación para adquirir el inmueble... Bueno hablamos y entonces él me dijo que él era el apoderado del hijo que podía hacer la negociación. Entonces yo le di en el dos mil ocho yo le di lo que él había pedido, pero él dijo que tenía una deuda en el Banco, que es todo lo que tengo que pagar, donde se le dio la plata de treinta millones para cancelarla, que era como la cuota inicial y que el resto yo lo iba a pagar con un préstamo al Banco, la negociación era así, pero ellos pagaron todo, y no volvieron..."

...entonces yo en diciembre del dos mil once hable nuevamente y lo llamaba a cada rato, pero ellos no resolvían nada y yo le dije que teníamos que resolver esto, porque había pasado ya mucho tiempo y ya yo le había dado la plata y entonces en el dos mil once le mando al hijo Alejandro que vive en Bucaramanga, que era el que verdaderamente tenía el poder y claro tiene que firmar un documento, que ya yo estaba viviendo en el apartamento, pero no tenía los papeles, yo necesito No era que yo estaba viviendo aquí y no tenerlo. El título de propiedad era entonces...”

Podemos apreciar que la actora manifiesta que ella hizo negocio con el señor Jorge que el papá de uno de los propietario del inmueble, al señor Jorge le entregó el dinero (\$30.000.000.00), para que pagara una obligaciones que tenía el inmueble para poder hacer la negociación con el banco que le iba a prestar el saldo de la compraventa del inmueble, dice la actora que el señor Jorge le entrego el inmueble en el 2008, para que ella le entregara el dinero como cuota inicial de la compraventa, en el trámite de la liberación del inmueble tuvieron siempre en contacto, pero una vez se liberó el inmueble, los vendedores desaparecieron, situación que trajo preocupación a la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, y como una manera de asegurar su compra, comenzó a exigirle a los vendedores que terminaran la transacción, y ahí comenzaron los problemas, porque es cuando el señor Jorge le manifiesta que el poder para vender el inmueble lo tiene su hijo ALEJANDRO RODRIGUEZ RIPOLL, que vive en la ciudad de Bucaramanga y es con él con quien tiene que hablar, el señor ALEJANDRO RODRIGUEZ RIPOLL, para tranquilizar le hace un documento en Diciembre del año 2011, autentica su firma ante un notario de esa ciudad, y se lo envía a la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, documento que ella recibió y guardo sin firmarlo porque para ella no decía nada, ya que el señor ALEJANDRO RODRIGUEZ RIPOLL, actúa en nombre propio como si fuera el propietario del inmueble, y bien es sabido que el señor ALEJANDRO RODRIGUEZ RIPOLL, no es propietario del inmueble prometido en venta, no actúa como apoderado de los propietarios porque no tenía poder para representarlos, entonces cómo la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, lo va a reconocer como propietario del inmueble que el señor JORGE RODRIGUEZ, papá de unos de los propietarios del inmueble, le prometió en venta, el documento se aportó a la demanda para demostrar como entro al inmueble la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, pero en ningún momento para reconocer propiedad del señor ALEJANDRO RODRIGUEZ RIPOLL, señor este que no aparece registrado en el certificado de tradición del inmueble.

Con respecto al criterio sobre el testimonio de la señora DALIA JIMENEZ LOPEZ, que le resta credibilidad, porque se contradice en relación con la fecha en que vivieron en el apartamento la señora Nora Ripoll y el señor Jorge Rodríguez, no lo comparto en el sentido en que a esa testigo se le hicieron alrededor de 10 a 8 preguntas y manifestó que la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO entro a vivir al apartamento en el año 2008, porque los señores JORGE RODRIGUEZ y NORA RIPOLL, le vendieron el apartamento, y que ellos se fueron hace como ocho años, sin especificar de donde, si fue del apartamento o de la ciudad, porque dice en su testimonio que estos señores se fueron a vivir al municipio de Baranoa, entonces de 10 a 8 preguntas que le realizaron y en una que no fue clara en su respuesta, se le resta credibilidad, de la testigo EUFEMIA DOLORES LARA DE TORRES, no se dice nada, reconociendo que la actora en el interrogatorio absuelto manifestó que entro a vivir en el apartamento en el año 2008, como lo confirmo la testigo EUFEMIA DOLORES LARA DE TORRES, y el testimonio que se le resta credibilidad también manifestó que la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, entro a vivir en el apartamento en el año 2008.

En los medios probatorios llevados al proceso encontramos los testimonios de las señoras DALIA JIMENEZ LOPEZ, EUFEMIA DOLORES LARA DE TORRES, quienes indicaron que conocen a la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, donde vivía, los actos de propiedad y posesión que ejercía, con ánimo de señor y dueño sobre el inmueble tantas veces mencionado, y manifestaron detalladamente la confirmación del inmueble y todas las mejoras realizadas por la señora BARRAZA MALDONADO, y manifestaron las razones el por qué le constaba todo lo declarado.

6.- Las pruebas aportadas al proceso demuestran los elementos de la propiedad y posesión que ejerce la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 64C N° 85-14 Apartamento 2A del Edificio Los Corales de esta ciudad.

De las pruebas recaudadas y resaltadas se demuestra claramente lo siguiente:

1. La señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, siempre ha tenido la posesión con ánimo de señor o dueño sobre el inmueble mencionado.

Los elementos integrantes de la posesión son: El Corpus y el Animus.

Refiriéndose a esos elementos la Corte Suprema de Justicia ha dicho: "El Corpus consiste en la tenencia de la cosa y la ejecución de hechos positivos como el beneficio de ella con cerramientos, cultivos construcciones, mantenimiento de ganados, etc.; y el animus en la intención ostensible de la ejecución de ellos como dueño, como propietario". (Sent., 28 de Marzo de 1954, XXVII, 109)

Conforme con lo preceptuado en el numeral 1° del artículo 375 del C.G.P., la declaración de Pertenencia podrá ser pedida por todo que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, de extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y concurriendo los demás requisitos tal como lo describe el artículo 2512 del Código Civil que a la letra dice: "La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales".

La prescripción adquisitiva de dominio, en alguna de las modalidades enunciadas, constituye un medio de adquirir el dominio de las cosas corporales, raíces y muebles, tengan naturaleza de prescriptible, y que se hayan poseído de manera pública, pacífica e interrumpidamente por cierto lapso de tiempo.

Al respecto, el artículo 762 del Código Civil señala: "...que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él".

De la norma antes citada se infieren unos elementos fundamentales de la prescripción adquisitiva de dominio, como son el Corpus y el Animus.

Debido a que el hecho de la posesión hace presumir el derecho. Pero, esta presunción es legal, esto es, subsiste mientras no se demuestre que el derecho lo tiene otro.

2. Quedando clara la figura de la prescripción y los elementos constitutivos de esta, podemos concluir que la demandante siempre ha tenido la posesión con ánimo de señor o dueño, ya que al problema jurídico planteado, tenemos que según se desprende de las pruebas corroboradas al proceso, y después de hacer un análisis minucioso y detallado del asunto en estudio, se vislumbra el carácter de poseedora del bien, y el ejercicio pacífico, quieto e ininterrumpido de la posesión de la demandante por más de Diez (10) años.

Según narran los testimonios de las señoras DALIA JIMENEZ LOPEZ, EUFEMIA DOLORES LARA DE TORRES, pruebas que llegaron a un mismo punto de convergencia en su dicho con las demás pruebas como fueron la inspección judicial, y el interrogatorio de la demandante, nos indican que la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, tiene la posesión del inmueble con ánimo de señor o dueño.

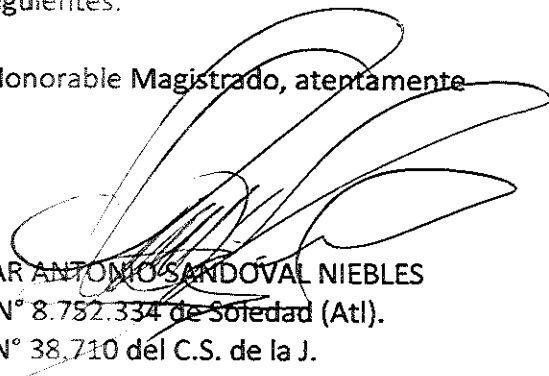
3. Se ha demostrado que la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, ejerce posesión sobre el inmueble desde el momento que adquirió la propiedad, cuando se la compró a los señores MARY MEDINA MOLINA y ALBERTO RODRIGUEZ RIPOLL, quienes vendieron por intermedio de los señores JORGE RODRIGUEZ (papá de uno de los propietarios) y ALEJANDRO RODRIGUEZ RIPOLL, quien decía ser su apoderado sin demostrarlo, ejerciendo actos públicos y anotado de posesión como lo son el de realizar mejoras mantenimientos y pago de servicios, impuestos sobre el inmueble y con el ejercicio de propiedad y poseedora con el ánimo de señora y dueña, pruebas estas que el despacho le debe dar plena credibilidad y que además no fueron objetadas por el representante de la parte demandada, ni cuestionada en su esencia, como así mismo se deduce de la inspección judicial practicada al inmueble donde en la diligencia se encontró que la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, ejerce la posesión quieta pacífica e ininterrumpida desde el momento que adquirió la propiedad del mismo.

Con los tres elementos narrados, queda demostrado que la señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, tiene la propiedad y posesión del inmueble objeto del proceso.

Por todo lo expuesto es que considero que la sentencia debe ser revocada y en su defecto se debe acceder a las pretensiones de la demanda, donde se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto a la demandante señora ELIZABETH BARRAZA MALDONADO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.390.934 Expedida en Barranquilla, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, del bien inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria 040-38247, con Referencia Catastral 080010103000003190902900000041, Apartamento 2A situado en la segunda planta del Edificio Los Corales, con un área privada de 100.00 Metros, Linderos NORTE: 17.50 Metros, en línea quebrada con el apartamento 2B hall de reparto y escalera común, SUR: 17.40 Metros, con la carrera 64C en medio, ESTE: 7.20 Metros en línea semi quebrada con la calle 85 en medio, OESTE: 7.00 Metros con terrenos que son o fueron de ELSA IBÁÑEZ cenit, con el apartamento 3A nadir, con los garajes administración y la zona común del edificio, y se encuentra ubicado en la carrera 64C n° 85-14 Apartamento 2A del Edificio Los Corales de esta ciudad, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, etc.

Ordenase la inscripción de la sentencia en libro 1° de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del Circuito de Barranquilla para los fines legales consiguientes.

Del Honorable Magistrado, atentamente



OSCAR ANTONIO SANDOVAL NIEBLES
C.C. N° 8.752.334 de Soledad (Atl).
T.P. N° 38.710 del C.S. de la J.