

Señores:

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
HOY QUINTO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE**

Ibagué - Tolima

E. S. D.

PROCESO : VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE : OLGA LUCÍA CARDENAS VILLANUEVA
DEMANDADO : SATURIA LOPEZ DE OSPINA
RADICADO : 2017-101
**ASUNTO : REPAROS CONCRETOS A LA APELACIÓN CONCEDIDA
POR EL JUEZ EN PRIMERA INSTANCIA**

ZAYDY ARENAS MOSQUERA, mayor y vecina de Pereira, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de Abogada de **Grupo Asesor Legal Holding S.A.S.**, legalmente constituida y registrada para todos los efectos con el Nit. 901.192.9194, representada por el **Dr. ARIEL ARGUELLES VALENCIA**, obrando en calidad de apoderada judicial de la parte demandada, la señora **SATURIA LOPEZ DE OSPINA**, por medio del presente escrito me dirijo a su despacho con el fin de, presentar **REPAROS CONCRETOS A LA APELACIÓN CONCEDIDA EN AUDIENCIA DE JUZGAMIENTO DEL PASADO VIERNES 8 DE JULIO DE 2022,** de acuerdo al artículo 322 y Ss del CGP, siendo este el momento oportuno para hacerlo, conforme a las siguientes:

CONSIDERACIONES

Dentro del curso del proceso en ningún momento se pudo demostrar la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria invocada por la parte actora, siendo esta la premisa que se pretende difuminar así:



PRIMERO: Para que exista prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como lo establece el Código Civil en su artículo 2531 modificado por la Ley 791 de 2002, se debe cumplir con las siguientes reglas y cito:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio,

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

SEGUNDO: Se logró demostrar que doña Satoria López de Ospina al igual que su esposo, don Pedro Antonio Ospina Cruz (Q.E.P.D), adquirieron el bien inmueble en el año 1.999 y desde esa fecha materializaron su titularidad de dominio, realizando contratos tácitos y expresos de arrendamiento de bien inmueble de manera continua e ininterrumpida, cancelando religiosamente los impuestos prediales que en la actualidad reposan en el plenario **hasta el año 2017**, fecha en la cual de manera arbitraria, y si se quiere clandestina, la señora OLGA LUCIA CARDENAS VILLANUEVA comenzó a realizar estos pagos



pretendiendo así configurar la prescripción, mediante apariencias de legalidad, a fin de configurar su usucapión. Hasta antes de la presentación de la demanda por prescripción, nuestros clientes pagaron todos los impuestos y desde el año 2017, fecha en que la señora CARDENAS VILLANUEVA inicia sus acciones civiles, es que realiza sus actos de presunta señora y dueña, hasta la fecha de la sentencia en primera instancia, esto es 6 años después de la admisión.

TERCERO: Con la radicación de la demanda, se debían tener los presupuestos necesarios para la prescripción y estos no se cumplían, contrario sensu, nuestra defensa en el paso del tiempo logró demostrar que no solo no se cumplían dichos presupuestos, sino que todas las actuaciones procesales a las cuales dimos aviso al juez, se tuvieron como no probadas, las que retomamos:

- 1- Se vulneró el principio de la justicia rogada a la parte demandada.
- 2- Se vulneró el principio de la indebida representación por activa de acuerdo al derecho de postulación.
- 3- Se vulneró el principio de publicidad al no colocar la valla sino cuando se inscribió la demanda y pocos días antes de la inspección judicial, claramente demostrado por este extremo.
- 4- Se vulneraron deberes del juez tales como:
 - a. Dirigir el proceso y velar por su rápida solución
 - b. Igualdad entre las partes
 - c. No tuvo en cuenta el contrato de arrendamiento que existía entre Miguel Ospina y su señora madre, situación fáctica que demostraba el por qué este primero tenía a su exesposa y sus hijos viviendo en el sitio de habitación y por qué él pagaba esa renta.
 - d. Al final de la audiencia inicial, este despacho no presentó el sentido del fallo, generando inseguridad jurídica e incertidumbre para determinar que recursos se debían tener al momento de proferir sentencia en primera instancia.



- e. La motivación de la sentencia se encuentra nutrida por hechos y actos realizados desde el año 2017 y no los anteriores entre los cuales no se desestimaron pruebas en las que mi cliente y el señor MIGUEL ANGEL OSPINA en calidad de testigo, demostraron que fueron ellos los que realizaron mejoras al predio.
- f. Se vulneró orden expresa del Juez; sus órdenes no fueron acatadas por la parte demandante y no inscribió en folio de matrícula inmobiliaria 350-103679 de la prescripción sino hasta el día 13 de junio de 2019, esto es dos años después de la presentación de la demanda. Aclarando que para el 2 de marzo de 2018 ya existía inscrita en anotación No.9 del mismo folio de matrícula inmobiliaria el embargo por sucesión que cursa en el Juzgado 2 de familia de Ibagué bajo radicado 2015-437 y que en la actualidad se encuentra en proceso de adjudicación.

4- Se vulnera el derecho del señor MIGUEL ANGEL OSPINA LOPEZ, quien es el heredero a quien le correspondió por sentencia de adjudicación dicho predio y conforme a lo establecido por el artículo 58 del Código Civil, debió ser llamado como litisconsorte necesario, por cuanto esta sentencia afectó profundamente su herencia y derecho a la propiedad:

Artículo 58.¹ Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.

Y es que la jurisprudencia y la doctrina han justificado la prescripción en la protección que por justicia debe brindarse a bienes no pueden hacer valer su derecho como el caso del señor MIGUEL ANGEL OSPINA LOPEZ, quien no podía intervenir en dicho proceso por cuanto en su momento era el arrendatario del bien inmueble y en la actualidad es su heredero. Lo cual, a nuestro parecer, debió ser llamado como litisconsorte necesario a este proceso.

¹ Constitución Política de Colombia



CUARTO: Respecto a la orden de la medida cautelar dispuesta por el juzgado en primera instancia, para ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No.350-103679 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué, esta no fue obedecida oportunamente por la demandante, lo que lesiona enormemente las buenas prácticas procesales, el principio de publicidad procesal, seguridad jurídica y lo más importante, desobedece una orden judicial que es perentoria en este tipo de litigios a fin de proteger a terceros que pueden verse perjudicados, lo que ha desatado un lio judicial en la sucesión intestada la cual no se ha podido adjudicar desde su sentencia en el año 2018, amén de esta desobediencia con grandes perjuicios a sus adjudicatarios.

No sobra señalar que, para la fecha de la inscripción de dicha medida, existía previamente una anotación que advertía del proceso sucesoral adelantado por la titular del derecho de dominio SATURIA LOPEZ DE OSPINA, aquí demandada, en contra del causante.

QUINTO: Recopiladas en este escrito todas las actuaciones, estas demuestran una clara arquitectura probatoria a partir de la demanda, esto es a partir de 2017, por cuanto la sucesión que inicia en el año 2015 fue conocida por la demandante y sus hijos en 2016 año en el que se prefabrican las pruebas que se pretendieron hacer valer y que tuvieron un desafortunado eco en el Juez de sentencia.

SEXTO: El desconocer un contrato de arrendamiento del bien inmueble con la señora SATURIA LÓPEZ DE OSPINA a través de intermediación inmobiliaria, fue el camino que hizo la diferencia entre la mera tenencia mediante un contrato y una presunta realidad fáctica contraria a la verdad y que desdice de la lealtad jurídica con la que se pretendió desestimar la prueba testimonial de la mano con la prueba documental.



SÉPTIMO: La Curador Ad-Litem, resume lo aquí expuesto, cuando en la contestación a los hechos dos al siete de la demanda manifiesta:

“aquí el demandante no aportó prueba idónea con la que se pueda demostrar lo afirmado” (...)

y con relación a las pretensiones hace su intervención en las siguientes condiciones

(...) “No me opongo a las pretensiones formuladas por la parte demandante, siempre y cuando estén plenamente comprobadas y demostradas en el transcurso del proceso”.

REPAROS CONCRETOS

Nótese señor Juez en segunda instancia, que el artículo 2531 del Código Civil modificado por la Ley 791 de 2002, presenta una suerte de carga dinámica de la presunción de la buena fe, por cuanto la carga de la prueba de desvirtuar la posesión dentro de los últimos diez (10) años fue de mi cliente, situación que se satisfizo en todas las etapas del proceso, configurándose de esta manera la excepción de la mala fe del demandante la cual se presentó en la contestación de la demanda y que de ella da lugar la norma aquí invocada.

Si se quisiera configurar entonces, una prescripción extraordinaria de dominio de la que trata el artículo 2531 del Código Civil, la señora OLGA LUCIA CARDENAS VILLANUEVA debió cumplir rigurosamente los requisitos exigidos en la Ley, los cuales no allegó y contrario sensu, quedaron más que desvirtuados, tanto por la ausencia de material probatorio para demostrar lo que se pretendía, como por las pruebas contradictorias aportadas por este extremo.



Consecuencia de la falta de sensatez jurídica reinante en este proceso por parte de la demandante, es que en la actualidad hay una sentencia ejecutoriada del Juzgado Segundo de Familia de Ibagué, desde el mes de octubre del año 2018, en el cual quedó aprobada y en firme la partición de la masa sucesoral, con los correspondientes oficios de adjudicación de bienes inmuebles radicados en la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué, que en el caso concreto, no se ha podido realizar la adjudicación de este bien inmueble objeto de partición, por cuenta de este atípico e inusual proceso, representando para el actual heredero y candidato a la titularidad del derecho de dominio del bien inmueble, un perjuicio enorme que deberá ser resarcido por la demandante como consecuencia de esta irresponsabilidad procesal y como lo manifestamos previamente ha perjudicado a todos los herederos en sus correspondientes adjudicaciones, por cuanto no han sido aceptadas por la oficina de registro de instrumentos públicos debido a este proceso.

La señora OLGA LUCÍA CARDENAS VILLANUEVA comenzó a pagar los impuestos prediales de la casa en el año 2017, los anteriores como obra en el expediente, es decir desde 1999 hasta el año 2016 fueron cancelados por el esposo de doña SATURIA LOPEZ de manera religiosa, por cuanto el animus, que como lo señaló el juez en la motivación de su sentencia, predica de aquellas actuaciones que demuestran el deseo, la voluntad, la psicología axiológica del demandante en pretender ser el dueño, fue denotado a partir de dicho año, es decir 2017, y que con posterioridad soterradamanete madrugó a pagar impuestos teniendo mi cliente 90 días a partir de su causación.

El corpus, no es otra cosa que la consecuencia a la naturaleza de la mera tenencia a partir de un contrato de arrendamiento que se tenía entre el señor MIGUEL ANGEL OSPINA, padre de los hijos de la señora OLGA LUCÍA CARDENAS y actual heredero del bien objeto de recurso.



La señora OLGA LUCÍA CARDENAS VILLANUEVA, conocía que el predio objeto de sucesión, era susceptible de herencia de quien fue su compañero permanente y papá de sus hijos, el señor MIGUEL ANGEL OSPINA, y que, al ser una sucesión, no podría merecer alguna pretensión del bien en arrendamiento, por cuanto deriva de una herencia, situación que por sí misma, le motivó a presentar el proceso materia de sentencia, conforme al artículo 2530 del Código Civil.

Ahora bien, claramente manifiesta el artículo 2531 que el existir un título de mera tenencia desvirtúa la buena fe y el proceso de sucesión presentado con antelación ante el juzgado 2 de familia de Ibagué, la inscripción de la medida de dicho proceso en el folio de matrícula inmobiliaria 350-103679, de igual manera presentada con antelación al proceso de prescripción y el contrato de arrendamiento celebrado también años atrás, zanján una brecha legal que exige o la demolición jurídica de las pretensiones, o la integración del litisconsorcio.

PETICIÓN

Finalmente, señor Juez **ad quem**, con base en las pruebas allegadas, los testimonios, las actuaciones surtidas por esta operadora judicial, las contradicciones demostradas en el plenario y esta conclusión que recoge el todo procesal, que da lugar a esta apelación solicito al Juez en segunda instancia lo siguiente:

PRIMERA: Revocar la sentencia proferida por el Juez de conocimiento en primera instancia.

SEGUNDA: Desestimar las pretensiones de la parte actora.

TERCERA: En consecuencia, que salgan avante las excepciones plenamente argumentadas del extremo que represento.



CUARTA: Integrarse por las condiciones actuales y por ser una prueba sobreviviente al proceso, el litisconsorcio necesario como heredero MIGUEL ANGEL OSPINA LOPEZ.

Atentamente,

Zaydy Arenas Mosquera

ZAYDY ARENAS MOSQUERA
C.C. 1.076.323.380 de Istmina
T.P. 282.238 CSJ

