

VLADIMIR PEREIRA ROSALES  
ABOGADO  
UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
Calle 34 No43-109 Ofic. 308 tel.3014638719  
Correo electrónico [vladper10@hotmail.com](mailto:vladper10@hotmail.com)  
Barranquilla-Colombia

SEÑOR  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD  
E.S.D.

REF: SEGUNDA INSTANCIA - VERBAL DE PERTENENCIA  
DE: MIGUEL CASTILLO CARO  
CONTRA: MARTIN CASTILLO POLO, ROSALINA CABRERA Y OTROS  
RAD: 00793-2015.  
RAD. S.I. 2022-00429-00

VLADIMIR PEREIRA ROSALES, en mi condición conocida de autos, mediante el presente escrito me permito dentro del término concedido sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Juez Cuarto Civil Municipal de Soledad el pasado 10 de agosto de 2022 con fundamento en lo siguiente:

**I. RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA**

**a) INDEBIDA VALORACION DE LAS PRUEBAS DEFECTO FACTICO**

El despacho niega las pretensiones de la demanda bajo el argumento de que mi poderdante no cumple con los requisitos esenciales de la posesión como son el **corpus** y el **animus**, elementos estos que derivan de la definición de posesión señalada en el artículo 762 del Código Civil que señala:

*“El artículo 762 del código civil define, “la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.”*

Elementos que el despacho define de la siguiente manera:

*“De la anterior definición se extraen los dos elementos de la posesión como son el **corpus** es decir la tenencia de la cosa y el **animus** que aunque resulta imperceptible se cristaliza con los actos materiales y externos que de forma*

permanente sean desplegados sobre la cosa, solo ante la concurrencia de ambos elementos se está en presencia de un verdadero poseedor”

Manifiesta el despacho que el demandante no logro probar la concurrencia de los dos elementos de la posesión antes mencionados y que solo logro probar el corpus señalando:

*Del análisis del material de recaudo probatorio se tiene que existen sendos motivo para negar las pretensiones de la demanda, es así como no probó el demandante la concurrencia de ambos requisitos para adquirir por el modo de prescripción extraordinaria el derecho real de dominio del inmueble pretendido **pues solo logra probar el corpus esto es la permanencia o tenencia de la cosa por determinado lapso**, sin que probara el elemento animus entendido como actos materiales y externo desplegados sobre la cosa de los que se desprende señorío sobre el inmueble en cuanto a los requisitos de la posesión siendo el primero de ellos el **Corpus**, narran los hechos que ejerce la posesión desde hace más de 24 años a la fecha de presentación de la demanda 22 de abril de 2015 por lo que se infiere de manera lógica que la posesión física alegada tiene inicio en el año 1990, al ser interrogado el demandante manifestó que para el año 1989 compro el lote a los señores Rosalinda y su esposo que en esa casa crio a sus hija, casa en la que se mudaron en el año 1990, manifestó que el único que se había ausentado del inmueble había sido él y que quedaron sus hija habitando el inmueble y dijo además que estuvo en el campo por diez (10) años y que sus hijas quedaron encargadas del pago de servicios públicos, argumento además estar asumiendo el pago de impuesto predial del inmueble, de las respuestas de demandante se tiene que la permanencia en el inmueble no ha sido ininterrumpida como lo alega en su escrito demandatorio pues en el interrogatorio que le fue recepcionado por el despacho da cuenta de haberse ausentado por espacio de diez años del inmueble, espacio que manifestó haber vivido en el campo y que sus hijas habían quedado a cargo de la casa, **ahora bien en lo que tiene que ver con el elemento Animus en la demanda manifiesta haber asumido el pago de servicios público sin embargo de las pruebas documentales detalladas con anterioridad se tiene que esta afirmación carece de veracidad** es así como la factura de servicio público de energía eléctrica emitida por electricaribe s.a e.s.p. correspondiente al inmueble objeto dela Litis cuyo titular es el demandante presenta o se detalla la siguiente afirmación se refiere al periodo facturado del mes de enero del año 2015 refiere un saldo por pagar de \$1.135.420, **estableciendo como último pago el día 24 de septiembre de 2010**, es decir al analizar el contenido de dicha factura a la fecha de la presentación de la demanda **habían transcurrido al menos cinco años en los que no había sido asumido el pago de ese servicio público,..**” (negritas y subrayas son mías)*

De las motivaciones antes citadas en las que el despacho fundo la decisión de denegar las pretensiones de la demanda, se evidencia que incurre en defecto factico por indebida valoración del acervo probatorio recaudado en el trámite del proceso, y en defecto sustantivo cuando para establecer el término de la prescripción que debe probar el demandante, se fundamenta en una norma que no es aplicable al caso concreto.

Señala el despacho que mi poderdante el señor Miguel Cantillo Caro no cumplió con uno de los elementos de la posesión como es el **animus**, el cual define como “*los actos materiales y externos que de forma permanente sean desplegados sobre la cosa*” y manifiesta que no cumple con dicho requisito debido a que de las documentales aportada se evidencia que la factura de energía aportada se refleja una deuda y manifiesta que a la fecha de presentación de la demanda habían transcurrido al menos cinco años en los que no había sido asumido el pago del servicio público de energía, hipótesis que deduce de una mala lectura o valoración de la factura de energía que mi poderdante anexo como prueba dentro de la demanda, lo cual es alejado de la realidad, ya que si bien en la factura aportada como prueba conjuntamente con la demanda se evidencia una obligación pendiente con la empresa de servicios de energía, en la misma claramente se evidencia que dicha deuda no corresponde a servicios dejados de cancelar durante cinco años como de manera errada manifiesta el despacho ya que si miramos el total facturado del mes el valor es \$115.800 y si miramos el ítem donde se señala el consumo del inmueble en los últimos meses, podemos ver que es similar al último periodo facturado lo que quiere decir que se pagaba un promedio de \$115.000 mensuales y si la deuda fuera de cinco años como erradamente concluye el despacho, tendríamos que tener en cuenta que cinco años equivalen a 60 meses y si multiplicamos 60 x \$115.000, nos arrojaría una suma de SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$6.900.000), lo cual descarta de tajo que mi poderdante tenía a la fecha de presentación de la demanda cinco años de no asumir el pago de dicho servicio público.

Con respecto al pago del impuesto predial manifiesta el despacho que no se aportó prueba o factura de dicho pago, sin tener en cuenta que en interrogatorio de parte que se le realizó al demandante en audiencia de 11 de mayo de 2022, el

demandante señor Miguel Ángel Castillo Caro ante pregunta que el despacho le realizó de que quien pagaba el impuesto predial del inmueble, este contestó:

**“Lo pago yo, inclusive hoy pague el último recibo del predial si quiere se lo muestro para que usted vea.”**

La mala valoración de las pruebas recaudadas en el trámite del proceso al proceso con respecto a las dos situaciones antes planteadas lleva a concluir al despacho de manera desacertada que mi poderdante no cumplió con los gastos de mantenimiento y sostenimiento del inmueble y que se encontraba en mora que superaba los cinco años, lo cual es falso de acuerdo a lo previamente señalado, pero influye en la decisión adoptada.

De igual manera el despacho luego de manifestar inicialmente que el demandante de los dos elementos, había probado el corpus cuando señaló “, **pues solo logra probar el corpus esto es la permanencia o tenencia de la cosa por determinado lapso**”, manifiesta que la posesión alegada por mi mandante no fue ininterrumpida deducción que hace de lo señalado en los testimonios rendidos por las testigos señoras Judith Marcela Castillo Arroyo E Inés María Ferrero Sarmiento, el despacho solo resalta lo manifestado por las declarantes en cuanto a que el señor Miguel Castillo Caro, en el año 2009 se mudó del inmueble objeto de litigio y de que duro más o menos unos diez años viviendo por fuera del mismo y de que la hija del demandante manifestó, que en el año 2013 se trasladó a Zipaquirá y duro tres años por fuera del inmueble y que los pagos de servicios públicos eran asumidos por las hijas del demandante, quienes viven en el inmueble, manifestaciones que según el despacho refuerzan su tesis de que la posesión alegada por el despacho no fue ininterrumpida, conclusión que es falsa de toda falsedad ya que mi poderdante siempre ha tenido la posesión del inmueble a nombre propio y por interpuesta persona como son sus hijas quienes siempre han vivido y viven en la actualidad en el inmueble con la anuencia del propietario que es su padre Miguel Castillo Caro, situación que está debidamente probada con el interrogatorios de parte al demandado, con los testimonios rendidos por las señoras en mención e incluso por los testimonios de la opositora Gisella Orozco y los testigos de esta señores Fredy Oliveros, y Jorge Ortiz, quien manifestaron que en la casa siempre vivieron las hijas de mi poderdante, situación que no fue tomada en cuenta por el despacho, itero, evidenciándose una indebida valoración de las pruebas, cuando manifiesta que no tiene claridad con respecto de la líneas de tiempo de la posesión, **aun cuando manifiesta que no está en discusión la entrada de mi poderdante en el inmueble la cual fue desde el año 1990.**

El artículo 762 del código civil define que es la posesión señalando:

**“la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.**

De lo señalado en la noma antes citada tenemos que no solamente se es poseedor si se tiene la cosa por sí mismo, **sino también cuando la tiene otra persona en nombre del que se refuta dueño,** en el caso concreto esta penamente probado el ingreso del demandante al predio, que vivió junto con su familia en la casa y que en el inmueble residen sus hijas con sus familias, **y tienen el inmueble en nombre de su padre, señor Miguel Castillo caro,** por lo que la posesión ha sido interrumpida por más de treinta años, no habiendo razones fáctica para determinar lo contrario.

La Honorable Corte Constitucional en sentencia T-518/03 señala con relación a al corpus como elemento de la posesión que:

*“ El corpus es el cuerpo de la posesión, esto es, como lo indica el autor José J. Gómez, **el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre,** v. gr. sembrar, **edificar,** abrir canales de regadío, cercar el predio, etc[4]. El animus, por su parte, es el elemento interno o subjetivo, **es el comportarse “como señor y dueño”** del bien cuya propiedad se pretende.” (negrtas y subrayas fuera de texto)*

Mi poderdante dentro del proceso demostró cumplir con los dos elementos esenciales de la posesión, **el corpus** cuando a través de los diferentes elementos materiales probatorios se probó que tomo posesión material del inmueble desde el año 1989 y en el año 1990 edifico sobe el lote de terreno y ha mantenido a lo largo de los treinta años el inmueble tal como se pudo constatar a través del dictamen rendido por el perito Salvador Oshain, en el que se señala que el inmueble está en buen estado de conservación, y **el animus** lo probó con los actos de señor y dueño que mi poderdante ha venido desplegando en el inmueble como es suscribir contrato de condiciones uniformes con las diferentes empresas de servicios públicos, pagar dichos servicios, entregar el uso y el goce del inmueble a sus hija a fin de que vivan en el inmueble con sus familias, suscribir contrato de arrendamiento sobre los apartamentos del primer piso y contrato de promesa de venta con respecto al inmueble tal como consta en el contrato anexo al expediente

por la parte opositora, inicio las acciones legales en defensa del inmueble en todas las instancia en que la opositora lo citó, inicio proceso verbal de resolución del contrato de compraventa que sobre el inmueble se suscribió, atender de manera personal todas as diligencias ordenadas dentro del proceso que se llevaron a cabo en el inmueble, el hecho de que exista una deuda por concepto de servicios públicos no es óbice para el cumplimiento de dicho requisito ya que el mismo no se circunscribe solo al cumplimiento del pago puntual de los servicios públicos como lo interpreta de manera restringida el a quo, sino al conjunto de actos de señor y dueño que el poseedor realiza con respecto al inmueble ya que el pago de los servicios públicos domiciliarios no depende solamente de la voluntad del poseedor o dueño si no de la condición económica que el mismo tenga y en el caso que nos ocupa la condición económica de mi poderdante no son las mejores desde hace varios años ya que en atención a problemas delicados de salud que este expuso en el interrogatorio, le toco gastar unas sumas de dineros que este no tenia, no pudo seguir trabajando desde hace más de siete (7) años, es una persona de la tercera edad, que no goza de una pensión ya que como manifestó en el interrogatorio siempre trabajó como independiente, factores estos que el despacho no tuvo en cuenta y que son determinantes para que exista la deuda de servicios públicos no en las dimensiones que el despacho manifiesta, pero también es verdad que en su calidad de dueño del inmueble está respondiendo ante la empresa de servicios públicos con acuerdo de pago, acto este que es de señor y dueño.

La honorable Corte Constitucional en sentencia T-006/18, manifiesta al defecto factico lo siguiente:

“Por ello, la etapa probatoria es un componente fundamental para que el juez cuente con la certeza y convicción sobre la ocurrencia o no de los hechos que se alegan en cada instancia judicial, y con base en la cual resolverá la controversia planteada, llegando a una solución jurídica, sustentada en elementos de juicio sólidos, tal como lo expresó la sentencia C-1270 de 2000:

*“De conformidad con lo anterior, debe entenderse que el desarrollo del despliegue probatorio debe atender a los parámetros relativos al debido proceso, puesto que de contravenirse este derecho se incurriría en un defecto fáctico, que ha sido entendido por esta Corte como una anomalía protuberante y excepcional que puede presentarse en cualquier proceso judicial y se configura cuando “el apoyo probatorio en que se basó el juez para aplicar una determinada norma es absolutamente inadecuado”.*

Asimismo, la jurisprudencia ha manifestado que las dimensiones que se desprenden del defecto fáctico son:

*“1. La primera corresponde a una **dimensión negativa** que se presenta cuando el juez niega el decreto o la práctica de una prueba o la valora de una manera arbitraria, irracional y caprichosa u omite su valoración y sin una razón valedera considera que no se encuentra probado el hecho o la circunstancia que de la misma deriva clara y objetivamente. En esta dimensión se incluyen las omisiones en la valoración de las pruebas determinantes para identificar la veracidad de los hechos analizados por el juez.*

*2. La segunda corresponde a una **dimensión 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”<sup>[38]</sup>.*

De lo señalado en la jurisprudencia antes citada podemos decir que se incurrió en defecto factico en lo atinente a la dimensión negativa, ya que las pruebas recaudadas no se valoraron de manera racional.

Con respecto a la forma como deben ser valoradas las pruebas, la Corte Constitucional en Sentencia 622 de 1998 señala:

*“De conformidad con lo establecido en el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos, debiendo el juez exponer razonadamente el mérito que le asigne a cada una de ellas.*

*Es decir, que dicha norma consagra, como sistema de valoración de la prueba en materia civil, el de la sana crítica:*

*“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz formula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.*

*“Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.*

*“El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin*

*olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento.”*

Dentro del proceso se recaudó un extenso acervo probatorio, el cual no fue valorado en conjunto y en debida forma, con apego a las reglas de la sana crítica, lo que conllevó a que el *a quo* tomara la decisión de denegar las pretensiones de la demanda en contravía de que se probó dentro el trámite del proceso que el demandante señor MIGUEL ANGEL CASTILLO CARO cumple a cabalidad con los requisitos esenciales de la posesión como son el corpus y el animus.

## **b) DEFECTO SUSTANTIVO**

Con respecto al error sustantivo en que incurrió el despacho, me permito sustentarlo sobre la base de que el despacho en las motivaciones manifestó que en atención a que el demandante manifiesta en los hechos de la demanda que entro en posesión del inmueble desde el año 1990, es decir antes de la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002, debe demostrar un término de posesión de 20 años, cuando manifiesta:

*“Antes de la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002 el termino para adquirir por prescripción extraordinaria es de 20 años, de tal suerte que para el caso que no ocupa habiendo iniciado la posesión según narra el demandante desde hace más de 24 años a la fecha de presentación de la demanda que se produjo el 22 de abril de 2015 concluyendo que la posesión alegada tuvo inicio para el año 1990, por lo tanto el término de posesión que le asiste demostrar es de 20 años”*

Si bien es cierto que el demandante manifiesta que entro en posesión desde el año 1990, la demanda se presentó en el año 2015 es decir después de 13 años después de haber entrado en vigencia la ley 971 de 2002 por medio del cual se redujeron los términos de prescripción en materia civil y señala:

**“Artículo 1°.** Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas.

**Artículo 5°.** El numeral primero del ordinal 3 del artículo 2531 del Código Civil quedará así:

"Artículo 2531...

1°. 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".

**Artículo 6°.** El artículo 2532 del Código Civil quedará así:

"Artículo 2532. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530."

De lo señalado en las normas antes citada por medio de las que se modificó los artículos 2531 y 2532 del código civil, se infiere claramente que el término de posesión que debió solicitar el despacho probara mi mandante es 10 años y no 20 años como manifiesta en las motivaciones de la demanda, por ser esta la norma vigente a la presentación de la demanda.

Con respecto a las situaciones que dan origen a la configuración de defecto sustantivo en providencias judiciales, la Sentencia SU453/19 de la Corte Constitucional señala:

**“4.1. Defecto sustantivo o material** se presenta cuando *la autoridad judicial aplica una norma claramente inaplicable al caso o deja de aplicar la que evidentemente lo es, u opta por una interpretación que contraría los postulados mínimos de la razonabilidad jurídica*. De esta manera, la Corte en diversas decisiones ha venido construyendo los distintos supuestos que pueden configurar este defecto, los cuales fueron recogidos sintéticamente en la sentencia SU-649 de 2017, la cual se transcribe en lo pertinente:

Esta irregularidad en la que incurren los operadores jurídicos se genera, entre otras razones: (i) cuando la decisión judicial se basa en una norma que no es aplicable, porque: (a) no es pertinente, (b) ha sido derogada y por tanto perdió vigencia, (c) es inexistente, (d) ha sido declarada contraria a la Constitución, (e) a pesar de que la norma cuestionada está vigente y es constitucional, no se adecúa a la situación fáctica a la cual se aplicó, porque la norma utilizada, por ejemplo, se le dan efectos distintos a los señalados expresamente por el legislador; (ii) **a pesar de la autonomía judicial, la interpretación o aplicación de la norma al caso concreto, no se encuentra, *prima facie*, dentro del margen de interpretación razonable** o “la aplicación final de la regla es inaceptable por tratarse de una interpretación contraevidente (interpretación *contra legem*) o claramente perjudicial para los intereses legítimos de una de las partes **o se aplica una norma jurídica de forma manifiestamente errada, sacando de los parámetros de la juridicidad y de la interpretación jurídica aceptable la decisión judicial;** (iii) no se toman en cuenta sentencias que han definido su alcance con efectos *erga omnes*, (iv) la disposición aplicada se torna injustificadamente regresiva o contraria a la Constitución; (v) un poder concedido al juez por el ordenamiento jurídico se utiliza “para un fin no previsto en la disposición; (vi) cuando la decisión se funda en

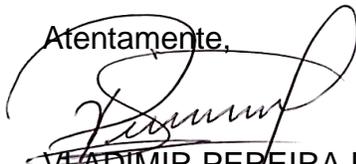
una hermenéutica no sistémica de la norma, con omisión del análisis de otras disposiciones que regulan el caso o (vii) se desconoce la norma constitucional o legal aplicable al caso concreto (negrilla fuera de texto).”

## II PETICIONES

Teniendo en cuenta todo lo antes manifestado me permito solicitar al despacho revocar los numerales 1, 3 y 4 de la sentencia dictada en audiencia de agosto 10 de 2022 y en su defecto DECRETAR:

- Que el demandante MIGUEL ANGEL CASTILLO CARO adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de domino el inmueble ubicado en la calle 54B No, 6f-40 Barrio Ciudadela Metropolitana, identificado con matrícula inmobiliaria No.041-63012, por haberlo poseído con ánimo de señor y dueño, de manera quieta, pacífica, sin violencia ni clandestinidad y de forma ininterrumpida por más de treinta años,
- Ordenara el registro de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 041-63012
- Ordenar la cancelación el registro de la demanda

Atentamente,



VLADIMIR PEREIRA ROSALES  
C.C. No.8.775.967 DE SOLEDAD  
T.P.No.195556 DEL C.S.DE LA J.