

Señor.
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
YOTOCO VALLE
E. S. D.

REF: SANEAMIENTO DE FALSA TRADICION
DTE: ALVARO ORTIZ
RAD: 2018-00077-00

RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA 002

RAFAEL VARELA MENA, Abogado en ejercicio, mayor de edad, vecino de Buga Valle, identificado con cédula de ciudadanía número 14.896.050 expedida en Buga Valle y portador de la Tarjeta Profesional número 161192 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado de la parte demandante, y dentro del término oportuno, le formulo el **RECURSO DE APELACION** contra la sentencia 002 del 05 de agosto de 2022, notificada en el estado electrónico No. 073 del 08 de agosto de 2022 de la siguiente manera:

PRIMERO: Cumplimiento de los requisitos de la Ley 1561 de 2012: Discrepo de la postura del despacho al mencionar que no se han cumplido los requisitos de la Ley 1561 de 2012 en esta clase de asuntos, para lo cual se precisa:

- Presentada la demanda se hicieron todas las notificaciones y emplazamientos sin que dentro de las oportunidades procesales se presentara oposición alguna que impidiera llevar a cabo el presente proceso, se practicaron las pruebas decretadas, sin que se incurriera en nulidades que pudieran invalidar lo actuado, se efectuó la inspección judicial donde se pudo constatar la existencia del inmueble, mismo que fue invocado en la demanda.
- Se enviaron las comunicaciones a las entidades a que hace alusión el artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, sin que se recibiera alguna respuesta negativa que truncara las expectativas de las pretensiones, constatándose que el inmueble objeto del presente proceso no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6o de la ley 1561 de 2012.

SEGUNDO: Cumplimiento de la posesión en cabeza del demandante: Se logró probar la posesión en cabeza de mi representado señor ALVARO ORTIZ una posesión que data desde la fecha de adquisición del inmueble, es decir, desde el año 2012, ya que lo adquirió por compra a la señora Luz Adriana Tabares González mediante la escritura pública número 288 del 05 de diciembre de 2.012, otorgada en la Notaría Unica de Yotoco Valle, debidamente registrada dicha escritura bajo la matrícula inmobiliaria número 373-37301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga Valle, anotación Nro. 013. Predio que se encuentra conformado por dos lotes de terreno con sus construcciones sobre las levantadas.

Aunado a lo anterior, quedo demostrado que desde la fecha de adquisición, mi poderdante ha poseído el inmueble pretendido, de una manera real, material, pública, pacífica, quieta e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre dicho inmueble actos constantes de disposición, aquellos que sólo dan derecho de dominio sobre el referido inmueble, quedando ello ratificado por los testigos, adquiriendo además la posesión la cual se le debe sumar, de su antecesora señora Luz Adriana Tabares González, quien tuvo la posesión del inmueble desde el año 2004 por compra que efectuara al señor Alba Nidia Garcia Restrepo mediante la escritura 330 del 27-08-2004 de la Notaría Unica de Yotoco Valle, sin que en el tiempo que ostento dicha posesión y aún dentro del término de posesión en cabeza de mi representado, nunca se ha presentado reclamación o pleito alguno sobre el inmueble, arrojando las pruebas una posesión de más de diez años en beneficio de mi representado, soportadas dicha posesión en una transmisión o relación jurídica como lo es la escritura pública número 288 del 05 de diciembre de 2.012, otorgada en la Notaría Unica de Yotoco Valle.

TERCERO: Desde el tiempo en que ejerció la posesión de la señora Luz Adriana Tabares González como antecesora y luego en cabeza de mi representado, nunca se ha presentado reclamación o pleito alguno sobre el inmueble, arrojando las pruebas una posesión de más de diez años en beneficio de mi representado, lo quedo probado dentro del proceso.

CUARTO: Del interrogatorio efectuado a mi representado señor ALVARO ORTIZ puede extraerse que reside en Buga Valle, aduciendo que compró la propiedad que pretende sanear, que viene a darle vuelta, que le paga los impuestos, que conoce los vecinos, pero no los distingue bien y preciso además lo siguiente:

- Quien paga los impuestos del inmueble de aquí de Yotoco, mi sobrino, él es el que me paga los impuestos a mí nombre, y ello quedo demostrado en el proceso
- Como dueño vengo a darle vuelta.
- Al señor Juez le quedo claro que el predio es del demandante, pero que vive en Buga.
- En interrogatorio dijo que el sobrino para los impuestos y que el dinero se lo da el.
- Desde que año tiene la propiedad 8 9 años.
- A quien le compro: a Adriana Tabares
- Como fue el negocio: yo se la compre a mi mujer la casa pero ella murió.
- Desde todo este tiempo: que mejoras ha hecho: ´pisos hice otro baño, he arreglado mucho la casa.
- Cuando compro ya estaban los dos apartamentos? Yo dividí la casa y yo vengo aquí a dormir y vuelvo y me voy?.
- Ocupa de manera esporádica y me voy, cada 15 días, y quien cuida, Dios.
- Una señora vive allí, me paga el arriendo. No sé el nombre.
- Quien arrendo: con mi sobrino arrendamos.
- Los impuestos los paga quien mi sobrino, yo le doy el dinero para que pague.
- Cuando pago impuestos? Hace 2 meses, estamos al día gracias a Dios.
- Vive en Buga en carrera 16, yo vengo a darle vuelta a la casita.

Con lo anterior, se puede evidenciar sin lugar a dudas que el demandante, aunque no vive en el predio, siempre se ha comportado como dueño y señor del inmueble, ha repetido en varias ocasiones que tiene una parte arrendada y la otra parte la ocupa esporádicamente cuando está en Yotoco, que paga los impuestos por intermedio de su sobrino, que ha efectuado mejoras, que dividió el predio, que lo

compro a la señora Adriana, lo que hace presumir que ha ostentado el corpus y animus.

QUINTO: De los interrogatorios se pudo establecer:

Efraín Delgado Osorio: Aduce que:

- La casa es de don Álvaro.
- Lo conozco desde antes de él comprar hace más de 10 años.
- Era un rancho viejo y él lo ha modificado.
- Cuanto hace que lo ocupa, el compro en el 2012.
- El ha arreglado, el sobrino le ayuda mucho allí.
- Quien paga los servicios, ellos, don Álvaro o el sobrino es el encargado.
- Los impuestos don Álvaro.
- Algún conflicto sobre ese inmueble o a reclamar? No, nadie se ha presentado a reclamar.
- Para don Álvaro porque él es el dueño.
- A quien conoce como dueño. A don Álvaro.

RODRIGO ADARVE:

- Inmueble de quién es? De don Álvaro.
- Lo distingo desde antes de haber comprado.
- Aproximadamente compro hace 10 años.
- Cuanto hace que lo ocupa? Desde que lo compro.
- Obras en el inmueble: Renovar la casa.
- Servicios públicos: el, el sobrino el ayuda.
- Impuestos: don Álvaro aporta la plata, pero el sobrino le colabora.
- Conflicto sobre el inmueble: de ninguna manera.
- El inmueble, habitado por él y no ha habido ningún inconveniente.
- El viene de vez en cuando.

JOSE PULGARIN:

- Sabe de quién es el inmueble: de don Álvaro.
- Cuanto hace que lo conoce: hace como 8 años le compro aguacates.
- Cuanto hace que don Álvaro compro: hace como 8 años.
- Álvaro ocupa el inmueble: si, siempre lo veo.
- Cada cuanto va al inmueble: no sé porque yo mantengo trabajando.
- Cuando hay frutas el me llama.
- Ha efectuado obra en el inmueble, él estaba construyendo, piso cerámico, todo eso.
- Servicios: no sé.
- Impuestos: no me doy cuenta.
- Algún conflicto en el inmueble: no sé.

LUZ ADRIANA TABARES:

- De quien es el inmueble: De don Álvaro.
- Le vendió: si señora
- De qué forma lo adquirió usted: hace 9 años le vendió a él.
- Como lo adquirió usted: una señora que yo viví con ella y ella me la regalo y luego yo se lo vendía don Álvaro, hace 9 años.
- Álvaro ocupa el inmueble, en estos momentos están aquí, pero ellos viven en Buga.
- Arreglos: si, el arreglo de la casa.
- Servicios don Álvaro y el sobrino que lo acompaña a hacer las vueltas.
- El impuesto: no sé, el sobrino lo acompaña a esas vueltas.
- Conflictos: no sé.
- ¿Cuándo usted vendió estaba igual? No
- ¿Existía el apartamento de enseguida? No.

Con respecto a la individualización o identificación de los inmuebles en procesos judiciales la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia 3 SC8845- el 01 de julio de 2016, actuando como Magistrado Ponente el Dr. FERNANDO GIRALDO GUTIERREZ, expuso;

“(…) Lo anterior porque no es menester una coincidencia matemática en tal aspecto, sino que se establezca la identidad entre el bien descrito en el título invocado y la demanda, con el poseído por el accionante. La Corporación sobre tal tema ha indicado lo siguiente; Es cierto que los linderos, colindantes, cabida y, en general, la ubicación de los bienes, constituyen fuente apreciable cuando de determinarlos se trata. Pero como tales aspectos están sujetos a variación por causas diversas, segregaciones, mutaciones de colindantes, en fin, inclusive por obra de la naturaleza, lo importante es que, razonablemente, no exista duda sobre que los bienes a que se refieren los títulos de dominio sean los mismos poseídos por el demandado. Luego, no es necesario que sobre el particular exista absoluta coincidencia entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno. Por esto, la Corte viene explicando que para la identificación de un inmueble ‘no es de rigor que los linderos se puntalicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos ‘bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc.’. (CSJ SC048 de 5 may. 2006, rad. nº 1999-00067-01).” (Subrayado y negrilla propio).

Con todo lo anterior, considero señor Juez, que se han cumplido todos los requisitos exigidos por la Ley 1561 de 2012.

SSEXTO: También se debe tener en cuenta que no se presentó oposición alguna durante el presente proceso, no se presentó persona alguna que reclamara derechos sobre el predio, pese a haberse fijado la valla como lo indican las normas procesales.

Por todo lo anterior, se le solicita a su señoría, que se conceda el recurso de apelación y por ende sea enviado el expediente al superior jerárquico, a fin de que sean revisadas las actuaciones procesales, se revoque la sentencia proferida y se concedan las pretensiones de la demanda.

Del Señor Juez,
Atentamente,



~~RAFAEL VARELA MENA~~
C.C. No. 14.896.050 de Buga Valle
T.P. No. 167.192 del C.S.J.