



Honorable
Magistrada Clara Leticia Niño Martínez
Tribunal Superior de Nieva - Sala Civil, Familia y Laboral.
E. S. D.

Referencia: Proceso reivindicatorio de dominio No. 410013103004- 2022-00005-00 de María Estelia Bahamón de Amaya contra Javier Bahamón Lozano.

Asunto: Sustentación de la apelación.

Laura Stefanía Bahamón Camayo, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Neiva, identificada con cédula de ciudadanía No 1.026.569.060 de Bogotá y con tarjeta profesional No. 289.106 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada especial de María Estelia Bahamón de Amaya, por medio del presente escrito, **sustento el recurso de apelación** en los siguientes términos.

Se pone de presente que la apelación propuesta por este extremo procesal, únicamente versa respecto de la orden relacionada con el reconocimiento y pago de restituciones mutuas en favor del demandado y de la supeditación de la entrega del inmueble al pago de las mismas.

Como se indicó en los reparos concretos, la sentencia de primera instancia, incurrió en una indebida motivación en cuanto a los presupuestos de la buena fe en materia de posesión, pues le dio a la misma la connotación del principio constitucional, en virtud del cual, la misma se presume.

1. De la posesión de mala fe.

En ese orden de ideas, para el Juzgado de primera instancia, el demandado era poseedor de buena fe, por cuanto había efectuado adecuaciones al inmueble objeto del proceso y en consecuencia, tenía derecho a las restituciones mutuas.

No obstante, en la sentencia que es objeto de apelación, no se tuvo en cuenta que en materia de prescripción adquisitiva y de reivindicación del dominio, **la buena fe debe entenderse como "la conciencia de haber procedido rectamente al celebrar el título"**. El artículo 768 complementa esta noción cuando dispone que, en materia de posesión de buena fe, esta se define como *la "conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y otro vicio"*.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 16 de diciembre de 1959 aclaró que:





*"La posesión de buena fe encuentra por fundamento el error. Si el dueño ejerce en plano de libertad social su derecho sobre el objeto que le pertenece, no habrá cuestión sobre su estado posesorio: se contempla la paz jurídica en que el hecho económico es adecuada manifestación del dominio. **Si quien ejecuta actos de dueño sabe muy bien que el objeto no le pertenece y sin embargo se da por tal, ningún error sufre su entendimiento; es apenas poseedor de mala fe.** Mas si alguien tiene el convencimiento honesto e íntimo de ser dueño del objeto que disfruta, y en realidad pertenece a otro, está equivocado ciertamente, pero su posesión es de buena fe. Tuvo la conciencia de haber adquirido el dominio por medios legítimos, exentos de fraude y todo otro vicio".*

Por consiguiente, en el presente asunto no existía esta buena fe, pues el señor demandado no tenía esa conciencia de haber adquirido el dominio del precio objeto de controversia. Pues él mismo sabía que el inmueble pertenecía a la señora María Estelia Bahamón de Amaya y además ingresó al inmueble de manera abusiva sin contar con la autorización del propietario y con el uso de fuerza y violencia.

Por consiguiente, el señor Javier Bahamón Lozano, es un poseedor de mala fe, pues se encuentra probado que aprovechó que el inmueble se encontraba desocupado, luego de haber sido entregado por parte del Colegio Anglocanadiense, con quien la demandante había suscrito contrato de arrendamiento desde el año 2005.

2. De la indebida valoración de las pruebas.

Las pruebas documentales aportadas, demostraban que la demandante se opuso a la posesión del señor Javier Bahamón, y ejerció todos los actos que un verdadero dueño haría, combatir dicha posesión ilegítima y recuperar el inmueble de su propiedad. Al punto que inició la respectiva querrela por perturbación a la posesión en la Inspección de Policía, la cual, a pesar de haberse radicado con anterioridad al presente proceso, tuvo avance con posterioridad a la sentencia, conforme a la prueba sobreviniente que se arrió a este expediente.

Aunado a lo anterior, no se puede perder de vista que la demandante solicitó a la empresa de Energía Eléctrica del Huila – Electrihuila la suspensión del servicio para el mes de julio de 2019 en el inmueble objeto del presente proceso, por cuanto no ha podido habitar el mismo. Llama la atención que en la respuesta, la empresa de energía la reconoce como propietaria y por tal motivo accede a su petición.

Igualmente se resalta que la demandante se opuso a las construcciones que pretendía efectuar el demandado en el inmueble para el año 2020, para lo cual hizo la respectiva objeción ante la Curaduría Urbana Segunda





de Neiva, y allí manifestó que era la única propietaria del inmueble, situación que decantó en la negativa por parte de la Curaduría para adelantar las obras de modificación que perseguía el señor Javier Bahamón.

Por lo tanto, se evidencia que las remodelaciones o adecuaciones que efectuó el demandado en el predio a reivindicar fueron realizadas de manera ilegítima, aun contrariando las ordenes de la Inspección de Policía y de la Curaduría Urbana. Esta situación demuestra que era un poseedor de mala fe y que la señora Bahamón de Amaya no abandonó el inmueble, sino que fue privada de su posesión de forma irregular.

No obstante lo anterior, el Juzgado de primer grado no le dio ningún valor a dichas pruebas documentales, es más ni siquiera se pronunció respecto de mismas, las cuales fueron solicitadas y decretadas de oficio con posterioridad a la audiencia de interrogatorio de parte.

El despacho de manera sorpresiva indicó que solo podía valorar las pruebas oportunamente arrimadas al proceso, lo que desconoce los efectos de sus propios actos oficiales, ya que al haber decretados y solicitado unas documentales, debía valorarlas junto con las demás evidencias que conformaban el acervo probatorio, pues obrar en forma contrario, desconoce el principio de confianza legítima y seguridad jurídica.

El despacho únicamente le dio validez a las declaraciones de los testigos aportados por el demandado, sin cumplir con el principio de la unidad de la prueba y la valoración en conjunto de los elementos probatorios, pues al cotejar la documental aportada con lo dicho por la parte actora, era palmario que el señor Javier Bahamón no ingresó de forma legítima al inmueble, ni tenía la convicción de ser el propietario, pues sabía que era la demandante la verdadera dueña.

3. De la inexactitud del dictamen pericial aportado.

Aunado a lo anterior, no puede pasarse por alto que en el presente proceso no fueron demostradas ni las mejoras ni mucho menos su cuantía, pues el dictamen pericial aportado contiene una serie de inconsistencias que impiden darle certeza a dicho medio de prueba

El Juez de primera instancia omitió que el dictamen rendido no contiene la especificidad que corresponde para este tipo de avalúos, pues no logra determinar en **qué épocas se realizaron las mejoras**, es decir las fechas exactas en las que efectuaron.

El experticio tampoco determinó el valor de cada una de las presuntas mejoras de manera individual, sino que los identificó en la aclaración como un totalizado por año.





Igualmente, se evidencia vaguedad en cuanto a la forma en que el señor perito determinó o identificó las mejoras por año, no se evidencia un estudio o método aplicado para llegar a la determinación de la época en que se hizo la adecuación del inmueble.

Tanto es así, que para sustentar que en el año 2022 no se realizaron obras o adecuaciones, le bastó con la manifestación del demandado, es decir, carece de cualquier estudio o apreciación objetiva.

No puede perderse de vista, que, en el interrogatorio, el señor perito, indicó que **no había comprobado el estado anterior del inmueble**, motivo por el cual, no **tenía manera de saber cuáles obras o adecuaciones en realidad no existían para la época en que el señor Javier Bahamón ingreso a ejercer la posesión** del inmueble o cuales fueron efectivamente por él realizadas.

Mucho menos, aportó el supuesto estudio comparativo de mercado en que sustentó los precios de los materiales, para establecer el valor de algunos materiales. Llama poderosamente la atención que el perito le dio validez a unos recibos de caja menor que no cumplen con los requisitos de la factura, para justificar algunos de los gastos presentados dentro de su dictamen.

En el mismo sentido, el dictamen pericial es contradictorio, pues a pesar de que el señor perito **informó que había revisado los contratos de prestación de servicios**, por medio de los cuales, se efectuaron las obras de remodelación y/o adecuación, lo cierto, es que **no aportó copia de los mismos, ni los incluyó en su informe**.

Aunado a ello, no puede perderse de vista que el perito en su dictamen inicial y en la aclaración, tuvo como sustento la versión de los hechos que fue suministrado por el demandado Javier Bahamón, lo cual contraviene el principio general del derecho, en virtud del cual, a nadie le es lícito constituir su propia probanza.

En consecuencia, el dictamen no tiene claridad en cuanto a la fórmula que aplicó para determinar el valor actual de las mejoras, ni de donde tomó los datos de "incremento de construcción", ni porque debía aplicarse al presente asunto.

No se entiende la razón por la cual el despacho, no valoró el dictamen pericial y decidió darle validez a la cuantificación de las mejoras realizadas por el demandante, pues a pesar del juramento estimatorio, lo cierto es que el valor de las mejoras debía ser demostrado, en especial la época en que supuestamente fueron realizadas, pues únicamente podía reconocer aquellas que hubieran sido efectuadas antes de la radicación de la demanda.





4. De la entrega del inmueble supeditada al pago de las mejoras reconocidas.

El despacho emitió un fallo *extra petita*, en la medida que, en la contestación de la demanda, la pasiva no solicitó ningún derecho de retención, sin embargo, el fallador de instancia **supedito la entrega del inmueble al pago de unas mejoras que reconoció en favor del demandado.**

No existía razón objetiva para que el despacho adoptara esa decisión, es más, en la sentencia de primera instancia no existió ningún qué motivara esa decisión, se echa de menos el estudio ponderado que permitiera entender el fundamento factico y jurídico de dicha decisión.

Tal determinación podría generar un desequilibrio en la relación procesal, pues el Juez de primera instancia le evitó al demandante la carga que le asiste de iniciar un proceso ejecutivo para el cobro de los rublos reconocidos, pero si sometió a la demandante, quien, es la propietaria del inmueble, a la condición suspensiva de poder recuperar su inmueble únicamente hasta tanto pague las mejoras reconocidas.

No existe ninguna causal que impida al demandante iniciar el proceso de cobro independiente, es más, si el reconocimiento de las mejoras se mantiene, el demandado cuenta con la garantía que las mismas pueden ser pagadas con el mismo inmueble, para lo cual, podría solicitar las medidas cautelares correspondientes.

Luego no se evidencia razón objetiva alguna para que el Juzgado ordene el pago previo a la entrega del predio, es más, la misma contraviene el objetivo del proceso de reivindicación del dominio, que busca proteger al titular del derecho real de dominio quien ha sido privado de la posesión del mismo.

En conclusión, por el hecho de no configurarse la posesión de buena fe en cabeza del demandado, la existencia de evidencias que daban cuenta de la oposición que hizo la propietaria respecto de la posesión ilegítima, la indeterminación de las mejoras y su precio, la falta de correspondencia entre lo solicitado y lo concedido en la sentencia, se solicita revocar la Sentencia de primer grado, en el sentido de negar las mejoras reconocidas al demandado y en caso de que las mismas se mantengan, solo sean reconocidas aquellas respecto de las cuales existe certeza, cuyo pago no puede supeditar la entrega del inmueble.

Cordialmente.

Laura Stefanía Bahamón Camayo.
C.C. No 1.026.569.060 de Bogotá.
T.P. No. 289.106 del Consejo Superior de la Judicatura.



RV: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN. Proceso reivindicatorio de dominio No. 410013103004- 2022-00005-01 de María Estelia Bahamón de Amaya contra Javier Bahamón Lozano.

Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 13/10/2023 16:11

Para: ESCRIBIENTES <esctsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (167 KB)

sustentacion apelacion.pdf;



Lizeth Andrea Cuellar Oliveros.

Escribiente.

Secretaría Sala Civil Familia Laboral.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva-Huila.

Carrera 4 No. 6-99 Of. 1111.

lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: viernes, 13 de octubre de 2023 15:47

Para: Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN. Proceso reivindicatorio de dominio No. 410013103004- 2022-00005-01 de María Estelia Bahamón de Amaya contra Javier Bahamón Lozano.

De: Laura Stefania Bahamon camayo <laurastefaniab@gmail.com>

Enviado: viernes, 13 de octubre de 2023 3:28 p. m.

Para: Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: steveandrademendez@hotmail.com <steveandrademendez@hotmail.com>; dannidiaz@hotmail.com <dannidiaz@hotmail.com>

Asunto: Fwd: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN. Proceso reivindicatorio de dominio No. 410013103004- 2022-00005-01 de María Estelia Bahamón de Amaya contra Javier Bahamón Lozano.

Honorable

Magistrada Clara Leticia Niño Martínez

Tribunal Superior de Nieva - Sala Civil, Familia y Laboral.

E. S. D

Referencia: Proceso reivindicatorio de dominio No. 410013103004- 2022-00005-01 de María Estelia Bahamón de Amaya contra Javier Bahamón Lozano.

Asunto: Sustentación del recurso de apelación.

Laura Stefanía Bahamón Camayo, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Neiva, identificada con cédula de ciudadanía No 1.026.569.060 de Bogotá y con tarjeta profesional No. 289.106 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada especial de **María Estelia Bahamón de Amaya**, por medio del presente escrito, **aporto la sustentación del recurso de apelación.**

Atentamente.

Laura Stefanía Bahamón Camayo.

C.C. No 1.026.569.060 de Bogotá.

T.P. No. 289.106 del Consejo Superior de la Judicatura