MEMORIAL SUSTENTANDO RECURSO DE APELACION

Julio Torres Murillo <juliogustavotm@hotmail.com>

Vie 16/06/2023 08:33 AM

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Bolívar - Turbaco <j01cctoturbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (245 KB)

SANEAMIENTO A LA PROPIEDAD RAD 2020-00001-2da Instancia.pdf;

Enviado desde Correo para Windows

Julio Gustavo Torres Murillo

Abogado Titulado – Universidad Simón Bolívar
Especializados: Asuntos Penales, Civiles y de Familia, etc.
Dirección: Calle 3era. de Santa Lucia No. 34-36 Tel. 6291878
Cel. 3114038944 Arjona – Bol.

Señor:
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO BOLIVAR.
E. S. D.

REF: VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO A LA PROPIEDAD
DE: CRUZ MERY HURTADO JULIO.
CONTRA: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETREMINADAS
RAD: 13-052-40-89-001-2017-00082-01-2020-0001 2da Instancia

RECERSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DE FECHA 25 DE OCTUBRE DE 2019

JULIO GUSTAVO TORRES MURILLO, Mayor de edad vecino y residente en Arjona Bolívar, identificado con la cédula de ciudadanía No 73.556.123 de Arjona Bol, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No 98-269 del CSJ, actuando en nombre y representación de la demandante CRUZ MERY HURTADO JULIO, mediante el presente escrito concurro ante usted y dentro del término legal para interponer RECURSO DE APELACIÓN contra Sentencia de fecha 25 de octubre de 2019, con el objeto que se revoque y por consiguiente se sirva seguir adelante con el proceso de saneamiento de la propiedad de la demandante, con fundamento en las siguientes razones.

SUSTENTACION DEL RECURSO

PRIMERO: La Señora **CRUZ MERY HURTADO JULIO**, me otorgó poder especial para que en su nombre y en representación instaurara demanda especial para el saneamiento de titulación de la propiedad de inmueble que viene ocupando desde hace más de Veinte años el cual se encuentra ubicado en Arjona Bolívar, en la Karrera 38C No 42A-39, le corresponde la matrícula inmobiliaria No 060-288143, y la referencia catastral actualizada No 01-01-01-00-00-26-000. y son sus linderos y cabida los siguientes: POR EL FRENTE: Linda con propiedad del Señor JOSE JIMENEZ y mide Once Metros con Diez Centímetros (11.10). POR EL FONDO: Con Predio del señor LUIS SOLIPAS y mide Once metros con Cuarenta centímetros (11.40). POR LA DERECHA ENTRANDO: Con Predio del señor EDINSON REYES y mide Veintiocho Metros Con Cuarenta Centímetros (28.40). POR LA IZQUIERDA ENTRANDO: Con Predio del Señor JUAN SOLIPAZ. EUSEBIA REYES MADERO y CARMEN VILLADIEGO, y mide Veintiocho Metros Con Cuarenta Centímetros (28.40).

La demanda fue presentada ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona, el día 06 de Marzo del año 2017, la cual se encuentra radicada bajo el No.2017-00082.

Una vez el señor Juez promiscuo Municipal de Arjona Bolívar procede a resolver sobre la admisión de la presente demanda y una vez revisado el contenido de la demanda sus anexos, nota el despacho que la misma cumple con todos los requisitos legales y mediante providencia de fecha 05 de Junio de 2017 se admite la misma, ordenándose que por el medio más expedito de la existencia del proceso se le informara a las entidades tales como Superintendencia de Notariado y Registro, Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder) a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierra Despojadas, Al Instituto Geográfico Agustín Codazi y a la Personería Municipal o Distrital.

Que la personería Municipal de Arjona Bolívar, mediante oficio No PMAB: 1240/2018 emitió pronunciamiento apoyado en la Resolución No 2017048001 expedida por la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía Municipal de Arjona Bolívar, manifiesta que en aras de proteger el interés general y

la especial protección que se predica de los bienes de uso público, que el bien inmueble que se pretende adquirir es de carácter público por goza de especial protección del estado, no se puede adquirir por prescripción su naturaleza de imprescriptible.

Que los linderos especificados en la escritura pública 168 de 2015 el predio objeto del saneamiento tiene un área de 290 metros cuadrados cuyos linderos y medidas son POR EL FRENTE: Linda con propiedad del Señor JOSE JIMENEZ y mide Once Metros con Diez Centímetros (11.10). POR EL FONDO: Con Predio del señor LUIS SOLIPAS y mide Once metros con Cuarenta centímetros (11.40). POR LA DERECHA ENTRANDO: Con Predio del señor EDINSON REYES y mide Veintiocho Metros Con Cuarenta Centímetros (28.40). POR LA IZQUIERDA ENTRANDO: Con Predio del Señor JUAN SOLIPAZ. EUSEBIA REYES MADERO y CARMEN VILLADIEGO, y mide Veintiocho Metros Con Cuarenta Centímetros (28.40).

De la respuesta emitida por el IGAC se señala que el predio está Inscrito a nombre de Hurtado Julio Cruz, cuya dirección obedece a la misma señalada en la demanda Carrera 38 C 42 a 39, con un área total de terreno de 262 metros, área construida 91 metros cuadrados destinado a vivienda, discrepando el área total con la señalada en la escritura de posesión 290.

Del informe pericial rendido por el señor CASTULO MANJARRES, se extrae que los linderos y medidas del predio son iguales a los señalados en la demanda y en escritura Pública de Posesión no 168, no siendo lo mismo con la extensión superficiaria puesto que se especifica un área de 318,08 metros cuadrados; se especificaron aspectos como quienes ocupan el inmueble y la descripción física del mismo.

El despacho del señor Juez Promiscuo Municipal de Arjona Bolívar, en sentencia de fecha 25 de octubre de 2019, resolvió negar las pretensiones impetradas por la señora CRUZ MERY HURTADO JULIO, por comprender el predio objeto de saneamiento áreas de espacio público de propiedad del Municipio de Arjona Bolívar, cuya adquisición por prescripción se encuentra prohibida en la ley 1561 de 2012 y en la Constitución Política de Colombia (Artículo 63 y 102)

LOS MOTIVOS DE MI INCONFORMISMO.

La ley 1561 de 2012 señala taxativamente los requisitos para el trámite del presente proceso, entre ellos me permito señalar ARTÍCULO 2o. SUJETOS DEL DERECHO. Se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley.

Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley.

PARÁGRAFO. Si uno de los cónyuges con sociedad conyugal vigente o compañeros permanentes con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida, accede al proceso especial previsto en la presente ley, el juez proferirá el fallo a favor de ambos cónyuges o compañeros permanentes.

ARTÍCULO 3o. POSEEDORES DE INMUEBLES RURALES. Quien pretenda obtener título de propiedad sobre un inmueble rural mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones.

Para efectos de la presente ley, también se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente.

ARTÍCULO 4o. POSEEDORES DE INMUEBLES URBANOS. Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).

En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smmlv).

PARÁGRAFO. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO 11. ANEXOS. Además de los anexos previstos en el estatuto general de procedimiento vigente, a la demanda deberán adjuntarse los siguientes documentos:

a) Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión, deberá acompañarse el certificado que corresponda a la totalidad de este, y cuando el inmueble comprenda distintos inmuebles, deberá acompañarse el certificado de todos los inmuebles involucrados;

b) Los medios probatorios con que pretenda probar la posesión o la falsa tradición. Para estos efectos pueden utilizarse, entre otros, documentos públicos o privados en los que conste la relación jurídica del demandante con el inmueble, las constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones, valorizaciones, actas de colindancias o cualquier otro medio probatorio que permita establecer la posesión alegada, sin perjuicio de las demás oportunidades probatorias a que tenga derecho;

c) Plano certificado por la autoridad catastral competente que deberá contener: la localización del inmueble, su cabida, sus linderos con las respectivas medidas, el nombre completo e identificación de colindantes, la destinación económica, la vigencia de la información, la dirección o el nombre con el que se conoce el inmueble rural en la región. En caso de que la autoridad competente no certifique el plano en el término establecido en el parágrafo de este artículo, el demandante probará que solicitó la certificación, manifestará que no tuvo respuesta a su petición y aportará al proceso el plano respectivo;

d) Prueba del estado civil conforme a lo dispuesto en el literal b) del artículo 10 de esta ley.

Que el despacho del señor Juez Promiscuo Municipal de Arjona por medio de auto publicado el día cinco (05) de Junio de 2017 admitió la demanda.

Habiéndose Publicado el edicto emplazatorio en el Diario El Universal, el día 15 de Julio de 2017, todelar radio el mismo 15 de Julio de 2017, y encontrándose surtido el emplazamiento de la parte demandada, su despacho, mediante auto de fecha 23 de Agosto de 2017, procedió a nombrar como curador ad litem en el presente proceso al Dr Jorge Arellano Tijera.

A mí juicio y en el caso específico concurren los presupuestos procesales exigidos por la ley que permiten decidir de fondo el pedimento, es decir, se encuentran acreditadas las exigencias

necesarias para la constitución, desarrollo formal y válido de la relación jurídico procesal, que son la competencia, pues por la naturaleza del proceso y la ubicación del inmueble objeto de litigio, al tenor de la ley 1561 de 2012 está en cabeza de esta Sede Judicial, en virtud de lo establecido en su artículo 8º por la ley 1561 del 2012

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la ley 1561 de 2012, concordante con el artículo 82 del C.G.P, en el caso en comento concurrieron los presupuestos procesales, como es demanda en forma, legitimación por activa y capacidad para ser parte, tenemos que se posibilita entonces el estudio sobre la procedencia de las pretensiones de la demandante, la que se identifica con el objeto de la citada ley.

Que, según lo expresado por la demandante, que la prescripción invocada es la especial (PARA OTORGAR TITULO DE PROPIEDAD AL POSEEDOR MATERIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO), aquella donde se hace necesario que se aporte al proceso un certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble, certificado que efectivamente fue aportado al proceso.

Que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de otros, como en este caso, por haberse poseído las cosas y no haber ejercido el titular del derecho las acciones correspondientes durante cierto lapso de tiempo, deben además concurrir los requisitos legales contemplados en el Art. 2512 del C.C., teniéndose también en claro, que en asuntos como este, destinados a sanear el dominio de pequeñas propiedades, tratándose en el caso en comento de inmueble urbano cuyo avalúo catastral es de $ 25.570.000.

El prescribiente aquel, que invoca la prescripción especial o saneamiento de la titulación de la propiedad le corresponde, por medio de hechos positivos propios de dueña, demostrar que en el bien cuyo dominio pretende, ha realizado actos de posesión, tales como aseo, mantenimiento, cercado, mejoras, instalación de servicios públicos, pago de gastos e impuestos, se requiere además que el prescribiente haya poseído el inmueble, aprovechándole, edificando en el mismo, explotándolo y en fin, realizando actos inequívocos de poseedor, como igualmente que se haya dado una posesión por un tiempo determinado, cuyo mínimo hace consistir esta ley en cinco (5) años continuos para posesiones regulares y en el caso en comento la demandante viene poseyendo el inmueble por un tiempo que supera los veinte (20) años.

La posesión puede ser regular o irregular es aquella que ha sido adquirida de buena fe y con justo título y la irregular aquella que no reúne estas dos condiciones, en otras palabras, si la posesión ha sido adquirida de buena fe, pero no proviene de justo título ha de ser calificada como irregular, igual.

La Ley 1561 de 2012 en su Artículo 17, ordena que si en el proceso, se determina la identificación y ubicación plena del inmueble, así como la posesión material que alega la demandante, y no se hubiesen presentado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, o estas no estuvieren llamadas a prosperar, el juez proferirá inmediatamente sentencia de primera instancia de titulación de la posesión material sobre el inmueble, o saneamiento de la llamada falsa tradición, la cual se notificará en estrados.

Es deber precisar que la sentencia que titula posesión sobre predios de propiedad privada o la que sanea título de propiedad privada que conlleva la llamada falsa tradición, ordenará la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria ante la oficina de registro de Instrumentos Públicos, u ordenará la asignación de un nuevo folio, según el caso. Una vez inscrita la sentencia los particulares no podrán demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia, salvo lo previsto en la Ley.

Existe otro requisito que debe ser probado, ya en el decurso procesal, atañe a que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en dicha ley, el cual se predica también para el evento en que lo pretendido sea la titulación de la propiedad al poseedor material.

De acuerdo al caso que nos ocupa y analizando los presupuestos normativos reseñados como indispensables para la estimación de la pretensión de pertenencia conforme a la Ley especial 1561 de 2.012 y de cara al acervo probatorio recaudado, se tiene que la demandante CRUZ MERY HURTADO JULIO, ciertamente es la poseedora material actual del predio cuyos dominio alega, pues así está demostrado con la documentación arrimada al presente proceso, y que da cuenta que es la poseedora con ánimo de señor y dueño del predio descrito en el hecho cuarto de la demanda.

En el proceso, la posesión de la demandante resultó probada con diferentes medios de prueba. Al practicar la inspección judicial, se corroboró que la poseedora del inmueble es la señora CRUZ MERY HURTADO JULIO.

Igualmente, se desprende de ese medio probatorio que la posesión alegada por la actora ha sido ejercida en forma continua y de manera pública, tranquila, regular y pacifica sin que nadie, en ningún tiempo, se la haya disputado, hipótesis que se refuerza con el hecho de que tampoco nadie hubiera comparecido al proceso pretendiendo derechos sobre el predio, a pesar de los avisos dirigidos a comunicar a los colindantes del presente asunto.

Con lo anteriormente expuesto, ha quedado demostrado en el proceso que el predio objeto del mismo no es imprescriptible, ni pertenece a una entidad del derecho público, así lo han acreditado las requeridas entidades citadas previas a la calificación de la demanda, circunstancias éstas que virtualmente pudieron enervar la pretensión adquisitiva de dominio por para otorgar el **TITULO DE PROPIEDAD A LA POSEEDORA MATERIAL DEL INMUEBLE**, de acuerdo a lo normado en la ley 1561 de 2012, quedando por sentado que tratamos aquí de un inmueble que no es de uso público, no cursa sobre el mismo algún proceso de prescripción, ni se tratara de tierras especiales.

Por lo tanto es procedente proferir sentencia de titulación de la posesión material del bien inmueble objeto de demanda a nombre de la señora CRUZ MERY HURTADO JULIO, por cuanto se cumplen los presupuestos de la referida demanda, teniendo como sustento de la pretensión, los documentos aportados a este proceso, además que la inspección judicial junto con sus anexos que obran dentro del plenario, llevan a concluir que el citado inmueble es el mismo cuya titulación buscan la demandante, además que, se ha probado que ella ha tenido la posesión real y material del bien; y que en este caso, su posesión ha sido pacífica, pública y sin interrupciones, durante espacio superior a los 10 años exigidos por el legislador, ejerciendo actos de señora y dueña como construcción de una casa y mejoras sobre el inmueble, sin reconocer dominio ajeno y sin haber tenido inconveniente alguno con terceros reclamantes de algún derecho sobre el bien.

Así las cosas, solicito a este Despacho considera que se configuran todos los requisitos exigidos por la ley para que se consolide LA TITULACION DE LA POSESION MATERIAL solicitada al tenor de la Ley 1561 de 2012 en favor de la señora CRUZ MERY HURTADO JULIO, y por consiguiente revóquese la sentencia de fecha 25 de octubre de 2019, proferida por el señor Juez Promiscuo Municipal de Arjona Bolívar.

Atentamente,

_____

Julio Gustavo Torres Murillo
C.C. No. 73.556.123 Arjona – Bol.
T.P. 98-269 del C. S. de la J