

Dr.

Alfonso Meza De La Ossa

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, BOLÍVAR. -

E. S. C.

Dirección Electrónica:

TIPO DE PROCESO: REIVINDICATORIO DE DOMINIO

DEMANDANTE: TATIANA CASTRO CARRILLO

DEMANDADO: INGRID VIVAS, KEVIN VILLARREAL VIVAS, JULIANA VILLARREAL VIVAS
Y DEMÁS PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS

RADICACIÓN NO. 13-836-40-89-001-2017-00647-01-2021-00067 DE 2DA. INSTANCIA

ASUNTO: Sustentación del Recurso de Apelación contra la Sentencia de fecha 20 de octubre de 2021, admitido en audiencia de Instrucción y Juzgamiento, del cual se ordena se sustente mediante auto interlocutorio No. 0140 de fecha 6 de marzo de 2023, y publicado en estado del 7 de marzo de 2023.

PAOLA ANGELICA LOAIZA CARRANZA, identificada con cédula de ciudadanía No. 45.541.981 y Tarjeta Profesional 156.433 del C.S. J., actuando como apoderada de la señora TATIANA DEL SOCORRO CASTRO CARRILLO, identificada con cedula de ciudadanía No. 45.757.163, demandante dentro del proceso de la referencia, acudo a su despacho dentro del término legal, para allegar la **Sustentación del Recurso de Apelación contra la Sentencia de fecha 20 de octubre de 2021 proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco**, admitido en audiencia de Instrucción y Juzgamiento, **del cual se ordena se sustente mediante el auto de fecha 6 de marzo de 2023**, dentro del término de Cinco (5) días, siguientes a la ejecutoria de dicho auto. Por tal razón, le manifiesto respetuosamente que el Recurso de Apelación se interpone y se sustenta con fundamento en los Artículos 320 al 322 del Código General del Proceso (C.G.P) y adicionalmente, con fundamento en las razones y hechos que sustentan nuestras inconformidades y reparos en los siguientes términos:

MOTIVOS DE REPARO Y SUSTENTACIÓN POR LOS CUALES SE INTERPONE EL RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA SENTENCIA DE FECHA 29 DE ABRIL DE 2022, ADMITIDO EN AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO.

EL PRIMER MOTIVO DE REPARO: Que no se haya reconocido los frutos civiles, en favor de mi mandante.

El artículo 718 del código civil dice:

Los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales.

El artículo 964 el código civil reza:

El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y *"no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.*

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; *en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.*

En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos."

Citada la anterior norma, traigo a colación que el inciso segundo del artículo 764 del código civil que dice que se **llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe**. A renglón seguido, el inciso primero del artículo 765 dice que **El justo título es constitutivo o traslativo de dominio**.

Así las cosas, es menester explicar que la promesa de compraventa no es un título traslativo de dominio. La escritura pública de compraventa sería el justo título del caso y sin esa escritura estamos ante un poseedor irregular que adquirió de mala fé, pues **quedó confesado en el interrogatorio** de la señora Ingrid Vivas que, ingresó al lugar a sabiendas que la titularidad del bien inmueble estaba en cabeza de la demandante.

Habiendo ingresado a la propiedad de mala fe, a sabiendas de que la señora Tatiana era la propietaria y, peor aun, sin justo título, **no se puede considerar a los demandados como poseedores de buena fe**. Con esta deducción en mente, podemos hacer notar que por el artículo 964 del Cod. C., los demandados están obligados a la devolución de los frutos naturales y civiles del bien.

Ahora traigo a colación sentencia de la sala de casación civil de la honorable corte suprema de justicia, con Radicación N.º 7 3 0 0 1 - 3 1 - 0 3 - 0 0 4 - 2 0 1 1 - 0 0 1 7 9 - 0 1, calendada en 25 de septiembre de 2019, por dos razones. La primera es que recalca que el poseedor vencido debe ser considerado como de mala fé y, porque también deja claro que al poseedor de buena fe se le reconocen las mejoras útiles hasta la notificación de la demanda. Veamos.

4. Sobre ese particular, la Sala, en relación con el artículo 964 de ICódigo Civil, ha observado que dicha norma "establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 ibídem ,pues hace dueño al poseedor de buena fe de los frutos que hay apercibido con anterioridad al enteramiento de la demanda, momento hasta el cual puede atribuírsele

dicha condición -la de poseedor de buena fe-, pues a partir de allí, en el supuesto de ser vencido en el proceso, se le dará el mismo tratamiento establecido para el poseedor de mala fe u, por lo mismo, estará obligado a la restitución de la totalidad de los frutos que perciba" (Cas. Civ., sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente No. 19001-3103-003-2005-00058-01; se subraya). No sobra destacar que esta posición de la jurisprudencia que ha sido constante desde hace varios lustros, al precisarse en su momento que "[cuando los arts. 964 y 966 del C.C. hablan de contestación de la demanda, no se refieren al hecho material de la respuesta del demandado al libelo con que se inicia el juicio, sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea a la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda" (Cas. Civ. 3 de junio de 1954, LXXVU, pág. 772).

5. Es patente, entonces, que el Tribunal erró en la interpretación del artículo 1746 del Código Civil y que, como consecuencia de tal yerro, no hizo actuar el artículo 964 ibídem, pues de no haber cometido tales desatinos, habría colegido que el aquí demandado, al ser poseedor de buena fe, como esa misma Corporación lo calificó en su propio fallo, apreciación fáctica que al no estar comprendida en la acusación no puede ser revisada por la Corte, estaba obligado a restituir únicamente los frutos percibidos con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la demanda, porque sólo a partir de este momento quedaba sometido al régimen que para los poseedores de mala fe prevé el segundo de tales preceptos."

Para concluir, dado que el poseedor vencido es considerado de mala fe y que el poseedor de mala fe debe devolver los frutos civiles al propietario, es dable concluir que a mi prohijada se le deben los cánones de arrendamiento desde la fecha en que los demandados confesaron haber ingresado al inmueble hasta la fecha o, por lo menos, si se cae en el error de considerar a los demandados como poseedores de buena fe, se le deben cánones de arrendamiento desde el 13 de septiembre de 2017,

EL SEGUNDO MOTIVO DE REPARO: Que se nos haya condenado al pago de expensas necesarias, mediante el numeral cuarto de la sentencia de primera instancia, y facultado a los demandados, para retener el predio, cuando el valor condenado a pagar fue valorado por el perito como de mejoras útiles y no necesarias, ni hay razón para tal condena.

Para el extremo actor, que se haya condenado a este pago y en esa elevada cantidad, por las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa y también que se haya facultado a los demandados a retener el predio hasta que se garantice el pago o la satisfacción del mismo por la parte accionada es desconocer que tipo de mejoras hubo en el bien y los tiempos en que se hicieron.

Siendo que quedó confesado el requerimiento que el Señor Anfer Abrahán Puella Castro, en calidad de hijo y representante de la señora Tatiana Castro le hizo a los demandados en su domicilio, QUE, COMO QUEDO CONFESADO FUE ANTES DE INTERPONER LA DEMANDA, no es dable concluir que cualquier mejora que

hicieran fueran hechas de buena fé. También es pertinente traer a colación que la única mejora hecha (que quedó confesada en audio, antes del requerimiento del señor Anfer Abrahán), fue la de repello, y la misma no se constituye en un gasto necesario para conservar la casa. Francamente ninguna de las mejoras declaras por los tres demandados son mejores de conservación sino mejoras útiles hechas a sabiendas de que se les había requerido para la entrega del bien. Claramente ejercieron un falso animo de señores y dueños... MAXIME CUANDO QUEDÓ CONFESADO EN AUDIO QUE LAS MEJORAS FUERON COSTEADAS POR FAMILIARES DE LOS DEMANDADOS Y NO POR ELLOS y que solamente el repello de algunas habitaciones fue hecho con anterioridad a la notificación de la demanda de la referencia.

En conclusión, como **LAS AMPLIACIONES Y REMODELACIONES QUE HICIERON LOS DEMANDADOS SE CONSTITUYEN EN MEJORAS ÚTILES, Y NO EN EXPENSAS NECESARIAS PARA LA CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE** (por ejemplo, no se hicieron columnas por que se estaba cayendo la casa, ni se encerró en rejas para protegerla de hurtos pasados), no es posible estar conforme con que se reconozcan más de 20 millones de pesos en favor de los demandados cuando, ni siquiera, fueron ellos los que financiaron el ficto animo de señores y dueños y, peor aún, cuando sus remodelaciones fueron de mala fe.

Por lo anterior, se solicitará que se revoque el No. 4 del fallo apelado,

EL TERCER MOTIVO DE REPARO: es sobre el numeral sexto de la parte resolutive, en tanto fijo las costas procesales en una tarifa baja, que no representa todo el trabajo hecho en cada actuación de la defensa técnica.

Con lo anterior solicito a su señoría tener en cuenta que la defensa técnica del extremo actor participo de audiencias en múltiples fechas, de inspección judicial con perito, que el proceso tuvo incidente de nulidad, que se apeló la sentencia y que se apeló la resolución del recurso de nulidad. Con lo anterior, es imposible para esta togada aceptar que la condena en costas procesales que incluye los gastos de honorarios de abogado, pero también los gastos de notificaciones, emplazamientos y curador, perito y demás, se materialicen en una irrisoria condena en costas de \$500.000.

Siendo sucintos, se considera que el valor y los conceptos de la condena en costas desconoce lo contemplado por artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el **ACUERDO PSAA16-10554**, del 5 de agosto de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura y lo coherente es solicitar el reajuste del valor, de acuerdo con las normas citadas.

SOLICITUD:

1. Que se revoque PARCIALMENTE la **SENTENCIA DE FECHA 20 DE octubre DE 2021**, y que como consecuencia a la Revocatoria de la sentencia del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco, se proceda a conceder las siguientes pretensiones:

PRIMERA : Solicito al despacho que se declare mediante sentencia ejecutoriada y que haga tránsito a cosa juzgada que Se le deben a mi prohijada los frutos civiles solicitados en el escrito de demanda, desde la fecha de ingreso por ser poseedora de mala fé.

Subsidiariamente que se condene al pago desde el día siguiente de la notificación de la demanda, y según los valores descritos en el libelo genitor, debidamente actualizados.

SEGUNDA: Que se revoque el Numeral Cuarto del fallo apelado, y en consecuencia no se reconozca el pago de expensas por mejoras necesarias a los demandados y, subsidiariamente, que se compensen coherentemente con el pago de los frutos civiles y, el resto, sea puesto ordenes de la demandada a través de la cuenta de depósitos que corresponda.

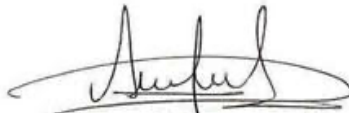
TERCERA: Que se revoque el Numeral sexto del fallo apelado, y en consecuencia se tasan las costas procesales con base a la realidad del esfuerzo material de la defensa técnica, el tarifario de CONALBOS y ACUERDO PSAA16-10554.

NOTIFICACIONES:

PARTE DEMANDANTE: Al correo electrónico tatianacastrocarrillo@gmail.com

APODERADO DEL DEMANDANTE: Al correo electrónico: solucionesjuridicasya@gmail.com

Cordialmente,



PAOLA ANGELICA LOAIZA CARRANZA.
C.C. No. 45.541.981
T.P. 156.433 del C.S. J.,