

Honorables Magistrados
SALA CIVIL DEL DISTRITO SUPERIOR DE BUCARAMANGA
E. S. D.

RADICADO 2022-000012-00
DEMANDANTE GUSTAVO ALFONSO LEYVA MORENO
DEMANDADO CARLOS CONTRERAS Y OTRO

ASUNTO: RECURSO DE APELACIÓN

CRISTIAN FERNANDO PEÑUELA MUÑOZ, mayor, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, ya reconocido dentro de esta actuación judicial, en mi condición de apoderado del Señor **GUSTAVO ALFONSO LEYVA MORENO**, encontrándome dentro del término legal, me permito allegar la sustentación del recurso de apelación, en virtud de solicitar muy respetuosamente a los Honorables **MAGISTRADOS TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA CIVIL**; **REVOCAR** la decisión de primera instancia emitida por EL Juzgado octavo civil del circuito de Bucaramanga el pasado 22 de febrero de 2024.

LA ACTUACIÓN PROCESAL:

En Decisión emitida el (22) de febrero de 2024, el A-Quo resolvió proferir sentencia negando las pretensiones de la demanda principal y subsidiarias; accediendo a la pretensión de la demanda en reconvención.

EL ALCANCE DE LA APELACIÓN:

Pretendo con esta APELACIÓN, se REVOQUE la sentencia proferida el (22) de febrero de 2024 por el señor **JUEZ OCYAVO CIIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**. Y en su lugar se concedan las pretensiones de la demanda principal.

LAS RAZONES DE HECHO Y DERECHO:

- I. Considera este extremo, que los presupuestos facticos están sentados en la base de un hecho notorio que reconoció el despacho y es la posesión desde antes del año 2007, pero seguidamente el precitado, cometió un yerro jurídico de tipo sustancial, al sentar la decisión en un negocio con objeto ilícito, que de forma concomitante violenta la norma procesal, causando una vulneración de derechos fundamentales al extremo que represento, por la falta de rigurosidad que debe tener el fallador al momento de realizar la ponderación con sana critica frente a los hechos notorios.
- II. El defecto factico se tipifica, cuando luego de un recorrido extenso de valoración de pruebas, se extingue una institución (prescripción adquisitiva del dominio) con fundamento en el reconocimiento de un negocio con objeto ilícito; dicho de la siguiente manera; se evidencio

que la pretensión de la demanda primigenia buscaba el reconocimiento de la prescripción adquisitiva de dominio por cumplir con el término que establece la norma sustancial para adquirirla, hecho probado y reconocido por el despacho, que efectivamente existía una posesión desde antes del año 2007, ahora cumplidos estos presupuestos no podía el fallador desdibujar la institución y en la balanza de la ponderación quitarle peso, convalidando un negocio que además no podía llevarse a cabo a través de este procedimiento, pero la gravedad del asunto consiste y consolida un yerro, cuando el ad quo a pesar de evidenciar la presencia de objeto ilícito en el negocio, lo reconoció e inclino la balanza, en un claro defecto sustancial y de forma concomitante un defecto factico, que vulnera derechos constitucionales y fundamentales, siendo el momento adecuado para solicitarle al honorable tribunal que subsane y proteja

DEFECTO FACTICO

INDEBIDA VALORACIÓN PROBATARIO

El a quo, traba el litigio en determinar desde que época se ejerce la posesión, por parte del señor Gustavo Leyva, para lo cual trajo a colación dos hipótesis; En primer lugar que desde la misma firma del contrato de Compraventa del inmueble, pues a pesar que en la escritura diga que se entrega la Posesión, esta continua en cabeza del señor GUSTAVO, y otra la existencia de un negocio consistente que la venta sí existió la cual se realizó en la suma de \$375'000.000, de los cuales al cruce de cuentas se le adeudaría al Vendedor la suma de \$150'000.000 a un interés del 1%; Para argumentar su decisión tuvo en cuenta:

- La versión del demandado principal es creíble, pues en una senda de recibos a partir del 2015, el señor GUSTAVO LEYVA recibe unos intereses, y en un solo documento dice finca villarosa, y esto fue suficiente para darle credibilidad a dicha teoría, más no tuvo en cuenta ni valoró: El interrogatorio del señor CARLOS CONTRERAS, donde en una de sus respuestas dice y reconoce que la decisión de venta, es decir la disposición del bien se encuentra en cabeza del señor GUSTAVO; no valoró el hecho que personas dedicadas al comercio, realizaran en primer lugar, cuando eran acreedores, sendas letras e hipoteca del bien, pero no realizaron un contrato de arrendamiento del inmueble al señor GUSTAVO, tal cual lo manifestó la señora Gilma, cuando afirma ser propietarios de varios predios y los tienen en arrendamiento mediante contrato escrito, situación que pasa por alto la señora Juez para aplicar la lógica y la sana crítica; No valoró el interrogatorio de parte de los señores CARLOS CONTRERAS Y GILMA AYALA, cuando no supieron dar una explicación lógica de las razones del porqué, sí el señor GUSTAVO dejó de cancelar las letras en el año 2005 mes septiembre, no iniciaron un proceso más aún cuando sobre el predio recaía una hipoteca abierta en favor de ellos; pero contrario a esto, sí tiene en cuenta el interrogatorio del señor GUSTAVO (PERSONA MAYOR DE 90 AÑOS, QUE A SIMPLE VISTA SE OBSERVA QUE ES UNA PERSONA QUE ESTA PERDIENDO LA MEMORIA). Para argumentar que el señor GUSTAVO no pudo dar una respuesta LÓGICA a una de sus preguntas.

Con todo el respeto, considera este apoderado que sí el A quo las hubiese tenido en cuenta otra fuera su decisión.

- Les da credibilidad a unos testigos de la parte demandada en pertenencia, para afirmar que el supuesto negocio de venta sí existió, a pesar que sus testimonios no fue coherentes, se notaba que no tenían ni idea del tal negocio, pero trataron de todos los medios decir que le constaban unos hechos imaginarios; pero contrario a ello no le es creíble la versión de la hija del señor GUSTAVO, porque el resultado de este proceso la afectaría por no tener una vivienda donde vivir, con esa respuestas se nota la honestidad de la testigo.
- El a quo se equivoca, cuando valora caprichosamente los testimonios de los señores JOAQUIN Y MIGUEL, y argumenta que el hecho que personas cercanas al señor GUSTAVO, lo identifiquen como propietario no es suficiente para demostrar el animus de la posesión por parte del demandado; a pesar que bajo la gravedad del juramento afirman reconocer al señor GUSTAVO como propietario.

Ahora bien, el A quo se equivoca al analizar las pruebas documentales:

- El a quo argumentó que el hecho de hacer reformas en el inmueble objeto del litigio, no muestran el animus de ser propietario (actos de señor y dueño), considero que si la señora juez hubiera realizado un análisis integral del material probatorio como es:

La escritura pública 5655 del 3 de octubre de 2007, escritura cuando se realiza la supuesta venta del inmueble, en el acápite II. COMPRAVENTA, se encuentra en la descripción del inmueble objeto del contrato, esto es,

un lote de terreno rural número 1. Ubicado en la jurisdicción del municipio de Bucaramanga, junto con la casa de habitación que consta de PRIMER NIVEL: parqueadero para tres carros, sauna, un baño con sanitario, ducha, con muebles en madera empotrados, enchapado en cerámica, un cuarto para herramienta y zona de ropas con lavadero enchapado en granito, piso de gres.

Es decir, en el primer nivel existía para el año 2007 un parqueadero para tres carros, cuando se realiza la inspección Judicial la señora JUEZ con sus propios sentidos pudo observar que en lugar de parqueaderos existe un apartamento que cuenta, sala comedor, 2 alcobas, un baño, cocina, zona de ropas y zona de secado de ropa antejardín, escaleras internas y externas para acceder a piso 2.

Continuando con el análisis de las escrituras número 5655:

La casa tiene, además, una piscina en fibra de vidrio, con planta de tratamiento, un sitio para asados para lavamanos, una casa en material para vivientes, la cual consta de una habitación, sala comedor, cocina, y un baño.

El a quo en la inspección judicial encontró, **DOS HABITACIONES, ESCALERA DE ACCESO A OTRO NIVEL, COCINA INTEGRAL**; Además, encontró 31.5 metros de una cubierta con cielo raso en draibol para el BBQ y el pasillo.

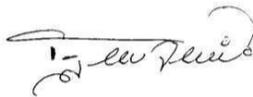
Lo que indica que, sí la señora Juez hiciera una valoración integral de las pruebas aportadas, peritaje, inspección judicial, escritura pública 5655, la conclusión sería **QUE A PARTIR DEL AÑO 2007 AL INMUEBLE SE LE HACEN CUATRO MEJORAS**, sin en que la señora GILMA y el señor CARLOS se enteraran, y la

afirmación de la señora JUEZ es que el hecho de hacer mejoras y desconocer al propietario para realizarlas, no lo convierte en poseedor.

El defecto factico, es tan evidente que, para no reconocer las mejoras en su fallo, le coloca una carga a la perito de demostrar con documentos ventas de predios cercanos al del litigio, no acepta la argumentación de la perito al informar como realiza el avalúo de las mejoras utilizando las bases de datos públicas a las cuales tiene acceso, hay que tener en cuenta que los peritajes no fueron objetados por la parte demandada, lo que indica que lo aceptan, y la señora Juez se extralimita en sus funciones y no lo aprecia en conjunto con las demás pruebas y así aplicar la sana crítica, la lógica y la experiencia, a pesar de haberlo visto con sus propios sentidos y preguntado a quien habita en la residencia, y que es notorio que no concuerda con lo que dice la escritura de la supuesta venta, lo ataca de forma caprichosa y subjetivamente.

Por lo anteriormente expuesto, solicito muy respetuosamente a los honorables Magistrados, revocar la decisión del Juzgado 8 del civil del Circuito y **en su lugar se concedan las pretensiones de la demanda principal.**

Atentamente,



CRISTIAN FERNANDO PEÑUELA MUÑOZ
C.C. 91'294.261
T.P. 284158