

ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA  
Abogado  
U. Libre de Colombia, Bogotá  
Cra 14 No. 13C-60, ofic. 309 Centro Ejecutivo Ágora  
Telefax. 5837884. Cel 315 7226365  
E-mail alveoy@hotmail.com  
Valledupar, Cesar - Colombia

Doctor

**JESUS ARMANDO ZAMORA SUAREZ**

Magistrado Ponente de la Sala Civil

Familia Laboral del H Tribunal Superior

De Valledupar Cesar

E.

S.

D.

**REFERENCIA:** Proceso reivindicatorio de la señora **MARIA CRISTINA DANGOND CASTRO** contra el señor **JUAN CARLOS DIAZ GRANADOS HENRIQUEZ**, con demanda de pertenencia en reconvencción

**RADICACION: 20001-31-03-001-2015-00202-01.**

En mi condición de apoderado especial de la señora **MARIA CRISTINA DANGOND CASTRO** en el asunto de la referencia, comedidamente y estando dentro del término dispensado mediante su Auto del 21 de septiembre de 2020, **SUSTENTO EN LOS SIGUIENTES TERMINOS EL RECURSO DE APELACION QUE OPORTUNAMENTE PRESENTÉ CONTRA LA SENTENCIA DE FECHA 30 DE ENERO DE 2017 PROFERIDA ESCRITURALMENTE POR EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ESTA CIUDAD.**

#### **I. HABERSE DECRETADO LA PERTENENCIA POR FUERA DE LA PRECEPTIVA LEGAL**

El auto admisorio de la demanda de pertenencia propuesta en reconvencción, tiene fecha 16 de febrero de 2016, es decir fue proferido en vigencia plena del Código General del Proceso, de tal suerte que está sujeto a dicha norma, lo mismo que la tramitación posterior del juicio de pertenencia iniciado a partir del mismo.

El artículo 375 del CGP al establecer las reglas particulares del juicio de pertenencia que enmarcan el debido proceso de dicho trámite, establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 375. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. En las demandas sobre declaración de pertenencia de

bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

6. En el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda. Igualmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, en la forma establecida en el numeral siguiente.

En el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

7. El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en este código y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. La valla deberá contener los siguientes datos:

- a) La denominación del juzgado que adelanta el proceso;
- b) El nombre del demandante;
- c) El nombre del demandado;
- d) El número de radicación del proceso;
- e) La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia;
- f) El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso;
- g) La identificación del predio.

Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.

Cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada al inmueble.

Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá aportar fotografías del inmueble en las que se observe el contenido de ellos.

La valla o el aviso deberán permanecer instalados hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Inscrita la demanda y aportadas las fotografías por el demandante, el juez ordenará la inclusión del contenido de la valla o del aviso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia que llevará el Consejo Superior de la Judicatura, por el término de un (1) mes, dentro del cual podrán contestar la demanda las personas emplazadas; quienes concurren después tomarán el proceso en el estado en que se encuentre.

9. El juez deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado.

Si el juez lo considera pertinente, adelantará en una sola audiencia en el inmueble, además de la inspección judicial, las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373, y dictará sentencia inmediatamente, si le fuere posible.

10. La sentencia que declara la pertenencia producirá efectos *erga omnes* y se inscribirá en el registro respectivo. Una vez inscrita nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia.

En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia.

PARÁGRAFO 1o. Cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar

cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5, 6 y 7. Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6 y 7, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia.

PARÁGRAFO 2o. El Registro Nacional de Procesos de Pertenencia deberá estar disponible en la página web del Consejo Superior de la Judicatura". Negrillas y Subrayas fuera del texto.

Similares obligaciones procesales y otras a cargo del demandante en pertenencia de predios rurales con cabida inferior a una unidad agrícola familiar como el pretendido en prescripción como excepción y en reconvención (que para el caso de Valledupar es de treinta y una (31) hectáreas, según la Resolución 1133 del 21 de junio de 2013 del Incoder); las había establecido la Ley 1561 de 2012 en los artículos 10 y 14.

Desde ya dejo claramente dicho que no estoy planteando nulidades ni aspectos relacionados con el control de legalidad previsto para la audiencia inicial, sino el incumplimiento de las cargas procesales por parte del pretendiente de la prescripción, cargas impuestas en las normas antes invocadas en este memorial, que desembocan en que no podía seguirse la acción de pertenencia o no podía declararse la pertenencia. Igual reclamo cabe al pasar en la inspección judicial por encima de la normativa según la cual *"Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado"*.

No culminaré este punto sin resaltar que cuando expresé en la contestación de la demanda de reconvención que la demanda adolece de la aptitud de una demanda en forma, lo hice en atención a que el certificado especial que establece la ley y que se aportó con la demanda de reconvención, versa sobre un inmueble rural de 1 hectárea y sin alínderación, es decir, de una superficie inferior al pretendido en usucapión, debiendo existir identidad de área y descripción entre el inmueble pretendido en pertenencia y el especialmente certificado por la Oficina de Registro.

## **II. DECRETO, PRACTICA, VALORACION Y APRECIACION DE LAS PRUEBAS**

Evacuados los interrogatorios a las partes en la audiencia inicial, la jueza de primera instancia apuntó en su decreto de pruebas en la dirección de establecer el tiempo de la posesión alegada por el demandado como fundamento de su pretensión de prescripción. Como quiera que el demandado en la demanda principal y demandante en reconvención situó en su declaración la génesis de su posesión en un negocio de compraventa del inmueble por la suma de \$5.000.000 hecho con mi mandante hacia el año 2001, el a quo negó la inspección judicial que solicité al inmueble porque habría prueba de dictamen pericial y ordenó que el perito hiciera un avalúo histórico del inmueble en el año 2001, y que estableciera si las mejoras se plantaron con autorización oficial o licencia de construcción, temas que abordó el perito, auxiliándose con un avalúo histórico especializado por parte del arquitecto Rubén Darío carrillo García de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar, **documentos que acompañé al escrito que contiene el recurso de apelación y de los que obtuve copia del perito, quien por problemas de salud no pudo leerlo en la audiencia y a pesar de hacerlos llegar al juzgado no se ordenó que fueran leídos por la secretaria u otra persona, y creo que ni arrimados al expediente tras habérmolos puesto visualmente a disposición de los abogados apoderados de las partes, con la disculpa del a quo de que la escrituralidad del proceso había desaparecido, disculpa que también sirvió para negarse a recibir del testigo Orlando José Dangond Baute un documento relacionado con su testimonio, en clara contravención del artículo 221 numeral 6º del Código General del Proceso, por lo que le pedí que lo leyera como en efecto lo hizo, lo que nos permitió saber qué decía.**

Pues bien, el peritazgo y el documento que le sirve de auxilio, echan por tierra lo dicho por Juan Carlos Díaz Granados sobre la génesis del negocio y el tiempo de construcción de las mejoras que erigió sobre el inmueble, de las cuales dice entre otras cosas que no fueron hechas con autorización de la autoridad ambiental el pozo artesanal, ni de la curaduría o autoridad de planeación municipal la pequeña casa que consta de un solo salón sin baño y sin cocina.

Obsérvese que mientras Juan Carlos Díaz Granados afirma haber negociado con mi mandante el inmueble por **\$5.000.000** en el año 2001, el avalúo histórico hecho por el perito con el auxilio de la Lonja de Propiedad Raíz para ese mismo año 2001, arroja un pecio de **\$29.531.361**, en razón a que **el valor por hectárea era de \$15.642.000.**

Al valorar las pruebas testimoniales, el a quo desechó los testimonios vertidos bajo la gravedad del juramento por los señores ROBINSON BALASNOA Y ALFREDO VILLADIEGO, que corresponden a personas con arraigo en el inmueble objeto de la litis desde mucho antes del tiempo que el demandado en reivindicación dice poseerlo. Estas estaban y aún continúan vinculados laboralmente con la señora ALBA CASTRO DE DANGOND, representante legal de la Sociedad Sucesores de Carlos Dangond Daza, propietaria y poseedora material del inmueble llamado PANAMA, del que formaba parte el hoy llamado Villa Cristina.

El señor Alfredo Villadiego, ha sido claro y preciso en afirmar que al iniciar sus labores como empleado de la finca PANAMA en el año 2007, no existía el predio denominado VILLA CRISTINA. Que el inmueble donde laboraba y vivía estaba conformado por un solo globo de terreno y era la señora ALBA CASTRO DE DANGOND, quien le impartía las órdenes de trabajo; que estuvo viviendo allí todo ese año y no conoció cercas ni casa diferentes a las que conformaban la finca Panamá. En igual sentido rindió su testimonio el señor ROBINSON BALASNOA quien aseveró que tan solo a finales del 2013 o en el 2014 vio que habían cercado y construido una casa en el sitio que ahora llaman VILLA CRISTINA.

El tercer testigo ORLANDO JOSE DANGOND BAUTE, nieto de la señora ALBA CASTRO DE DANGOND, al rendir su declaración bajo la gravedad del juramento, ha sido coherente con los anteriores testigos, claro y preciso en señalar que en la finca Panamá existía un solo globo de terreno y que para el año 2007, cuando su abuela le corrió las escrituras de una porción de terreno colindante con el hoy llamado VILLA CRISTINA, no existía allí ningún cerramiento ni construcción de casa alguna, situación fáctica que según su dicho, se prolongó hasta el año 2012 cuando transfirió ese inmueble a su señor Padre Orlando Dangond Castro.

Todos estos testimonios cazan como las piezas de un rompecabezas con el cálculo que de la edad de las mejoras hacen, tanto el perito como el de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar que le sirvió de auxilio, y todo ese acervo probatorio en su conjunto, desvirtúa las afirmaciones de los testigos Fidel Venancio Romero Britto y Jorge Luis Daza Martínez.

Oscar Maya, amigo del señor Juan Carlos Días Granados y testigo de oídas, sustenta su versión en lo que a él le dijo su amigo en relación con una posesión que data del 2002 y haber estado en el inmueble por la compra de un toro.

Jorge Luis Daza Martínez señaló haber realizado en el inmueble trabajos de maquinaria agrícola y comprarle un toro al señor Días Granados para el año 2002, sin embargo no recuerda cosas más recientes como si es numerosa la familia del señor Heriberto Polo,

quien según su dicho mendaz vive con su familia en las cuatro paredes que no tienen más de 20 metros cuadrados y donde sólo hay una pequeña cama y no hay baño ni cocina.

Fidel Venancio Romero Britto, quien dijo haber trabajado en una finca vecina y siendo un trabajador rural conocedor de la actividad de ganadería no dudo en mentir al decir que el señor Juan Carlos tiene en el predio hasta 30 vacas paridas, olvidando que el predio no tiene corral, ni divisiones internas y hasta hace poco no tenía agua porque el pozo es de reciente construcción, según el propio dicho del demandado.

No sabe uno como se pueden vender toros a los testigos que dicen estuvieron en ese entorno hace aproximadamente una década, cuando en la diligencia de inspección judicial se pudo apreciar que en el globo de terreno visitado no existe corral de ganado, ni embarcadero, y cuando sobre el pozo que les permitiría a esos toros haber bebido agua en aquella época en el predio, el propio Juan Carlos Díaz Granados entregó la versión de que fue construido hace menos tiempo del que narran como de ocurrencia de las compras de los toros.

**Tras solicitarlos al perito, acompañé con el escrito de formulación de la apelación el resumen del peritazgo y el documento del arquitecto Rubén Darío Carrillo de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar que le sirvió de soporte, porque grande era el desespero del a quo por alejarse de la búsqueda de la verdad en las piezas procesales que eludió, no solo apreciar sino hasta mencionar en la sentencia y no se si arrimar al proceso como el dictamen pericial.**

Para finalizar, me imposibilita cumplir la carga procesal establecida en el Decreto 806 de 2020 de enviar copia de este memorial al apoderado de la otra parte, porque ni en membrete ni en memorial ni actuación alguna suministró una dirección digital para ese efecto.

De Honorable Magistrado Ponente, atentamente,



**ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA**