

|REPUBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden

RAMA JUDICIAL

JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO

**JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO EL BANCO – MAGDALENA. – Febrero catorce (14) del año dos mil veinticuatro (2024). -**

**Rad:** 47-245-31|-53-001-2020-00017-00. – LIBRO: x. – Fl. 025. -  
**Demandante:** NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ. -  
**Demandado:** PERSONA JURIDICA CLUB SOCIAL POCABUY S.A. y PERSONAS INDETERMINADAS. -  
**Proceso:** VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO. -

Procede este Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena, a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del presente proceso **VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** seguido por la demandante **NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ**, mediante apoderado judicial **Dr. ALVARO MEZA SERRANO**, contra los demandados **PERSONA JURIDICA CLUB SOCIAL POCABUY S.A. y PERSONAS INDETERMINADAS**.

#### **O B J E T O D E L P R O C E S O .**

Se tiene demanda presentada para el seis (6) de marzo del año 2020, por la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, a través de apoderado judicial Dr. ALVARO MEZA SERRANO, para solicitar en su nombre la declaración de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, de parte de un bien inmueble urbano conocido como CLUB SOCIAL POCABUY S.A., ubicado en el perímetro urbano de este municipio en la calle 7 No. 19B-35, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 224-3921 de la Oficina de Registros Públicos de El Banco, Magdalena, y que posee una extensión de once mil ochocientos sesenta y tres metros cuadrados y cuarenta y siete centímetros (11.863,47) aproximadamente, de los cuales la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, posee del lote que es de mayor extensión, el equivalente a diez mil quinientos ochenta y tres metros cuadrados y cuarenta y siete centímetros (10.583,47) aproximadamente, que ha sido ganado por prescripción, lo que debe ser reconocido mediante sentencia debidamente ejecutoriada.

#### **S U P U E S T O S F A C T I C O S .**

La parte demandante a través de su apoderado se permitió señalar como supuestos facticos lo siguiente.

**1.-** Indico que, según "Escritura Publica No 414 del septiembre 27 de 1956 registrada ante la Notaria Única de El Banco Magdalena, demuestra el modo de adquisición del inmueble. El globo de terreno hoy en litigio es de propiedad del CLUB SOCIAL POCABUY S.A; con dirección calle, 7 No 19 b 35, con matrícula inmobiliaria No 224 3921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad y se encuentra Inscrito y en la base de Datos Catastral IGAC"

"..cuya extensión es de 11.863,,4 7 mts cuadrados aproximadamente Comprendido por los Sigüientes linderos generales así: NORTE (140) Ciento cuarenta metros cuadrados ubicado sobre la carrera 20, SUR: (106) ciento seis metros cuadrados aproximadamente sobre la carrera 198. ESTE: (105 mts) ciento cinco metros cuadrados aproximadamente sobre la carretera que dé El Banco Conduce a Chimichagua y, OESTE: (100) metros cuadrados aproximadamente en la calle 8".

2.- Expuso que, a través de la escritura pública No 229 del 13 de julio de 1957 en la Notaria Única de El Banco Magdalena, se constituyó como sociedad anónima CLUB SOCIAL POCABUY, con una vigencia de 50 años contados desde la fecha de su constitución, siendo inscrita en la Cámara de Comercio de la ciudad de Santa Marta.

3.- Señalo que, la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ posee del globo de tierra hoy en litigio una parte de mayor extensión de (10.583.47) diez mil quinientos ochenta y tres metros con cuarenta y siete centímetros aproximadamente del predio descrito en el hecho primero de la presente demanda, razón por la cual, me ha conferido poder especial para solicitar en su nombre declaración judicial de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio contra la persona Jurídica CLUB SOCIAL POCABUY y, demás personas indeterminadas que se crean con derechos reales sobre una parte del lote de mayor extensión del inmueble urbano ubicado en la calle 7 No 1'9 b 35, donde ejerce posesión de manera quieta, publica y pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño la acá demandante cuyas medidas y linderos específicos a usucapir son los siguientes: **NORTE**; sobre la carrera 20, en distancia de (97.30) Con casa de tablas, lugar donde habita el señor ALBERTO MARTINE RUIDIAZ, en extensión de, 42 metros aproximadamente y cerca de alambre de púa en medio y predio de la sucesión de ELSA NAMEN, **SUR** (104.40) Ciento cuatro metros cuadrados con cuarenta centímetros cercado con paredillas de bloque, de cemento y ladrillos, en medio con predios que fueron o son de LUIS F LUNA exactamente con la carrera 19B, **ESTE**; casa de tablas donde habita el señor Alberto Martínez Ruidiaz, en extensión de 30 metros, aproximadamente, y cercados con paredilla de bloque de cemento y ladrillos en distancia de (74.40) setenta y cuatro metros cuadrados con cuarenta centímetros aproximadamente con la corporación de Defensa de Productos Agrícolas hoy de Ángel TAMAYO, LESLY RANGEL, SAUL RANGEL Y AGUA PURA DE SOR MARIA GUERRERO, Y, **OESTE**: En extensión de (92.30) noventa y dos metros cuadrados con treinta centímetros aproximadamente cercado con paredilla de ladrillo y bloque de cemento con predios que son o fueron de JORGE BARICHARA, hoy Colegio Nacional Mixto (instituto Educativo José Benito Barros Palomino) (Anexo Plano del área en posesión de Natividad Suarez G (10.583 mts con 47cms )

4.- Manifestó que, en el año 2013 NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, en su calidad de poseedora con presunción de propietaria interpuso ante el Juzgado Único Civil del Circuito de, esta municipalidad demanda de PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO contra la persona Jurídica Club Social Pocabuy S.A y Personas Indeterminadas, sobre el área de mayor extensión en posesión de la acá demandante, con intervención de demanda de Intervención Ad excludendum, instaurado por los señores Marco Antonio Piscioti Ortiz, María Victoria Piscioti Ortiz y Katherine Isabela Piscioti Ortiz, proceso que tuvo como radicación el No 47-24531 03 001 2013- 00030-03.

**5.-** Expreso que, el juzgado Único Civil del Circuito de El Banco Magdalena, profirió sentencia de fecha 15 de diciembre del año 2016, acogiendo las pretensiones de la demanda de Pertenencia de NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, sentencia que fuere apelada por el apoderado de los demandantes Ad excludendum.

**6.-** Referencio que, para el día 24 de agosto del 2017, mediante ACTA No 094 rotulada AUDIENCIA DE SUSTENTACION Y FALLO EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA en SALA de DECISION CIVIL - FAMILIA, los doctores ALBERTO DE JESUS RODRIGUEZ AKLE, TULIA CRISTINA ROJAS ASMAR Y MARTHA ISABEL MERCADO RODRIGUEZ decidieron revocar la sentencia preferida por el Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco Magdalena, negando las pretensiones de la demanda inicial y de la demanda Ad excludendum al no acreditarse los presupuestos para ganar la prescripción el bien pretendido en usucapión.

**7.-** Reseño que, la Honorable Magistrada Doctora Martha Mercado Rodríguez manifiesta en su decisión que en cuanto le corresponde a la Sala, ésta centro su estudio en los argumentos dados por la señora Natividad Suarez, determinando que la Posesión argüida por la demandante solo puede predicarse como exclusiva a partir del deceso de Aldo Piscioti, circunstancia alegada por ésta y respaldado por el material probatorio aportado, el que con certeza se permitió colegir que, desde la muerte de su compañero ocurrido exactamente el 10 de septiembre del año 2009, ésta ha poseído a título personal y con ánimo de señor y dueño la mayor parte del bien que Figuera en el documento a nombre del Club Social Pocabuy posesión existente a la fecha de presentación de la demanda, en ser de 10 años, previsto en la ley 791 del 2002 vigente.

**8.-** Indico que, la Honorable Magistrada en su decisión haciendo referencia a la posesión argüida por NATIVIDAD SUAREZ, ésta solo puede predicarse como exclusiva a partir del deceso del señor Aldo Piscioti, circunstancia que ocurrió exactamente el 10 de septiembre del año 2009.

**9.-** Expuso que, en su decisión la Honorable Magistrada, que acreditada la posesión nos resta sino verificar que esta haya sido poseída por el termino, exigido por la Ley 791 del 2002, de ser de 10 años, a tal sazón se tiene que desde la ocurrencia del deceso a la presentación de la demanda 20 de mayo del 2013 han transcurrido menos de 4 años y aun contabilizando el tiempo transcendido desde el primero a la fecha 2017, han pasado cerca de 8 años, no cumpliéndose con esa exigencia legal.

**10.-** Manifestó que, la Honorable Magistrada Dra. Martha Mercado Rodríguez reconoció en la actora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, a la fecha del 24 de agosto del 2017, 8 años de posesión exclusiva, y a la fecha de hoy de presentación de la misma, 06 de marzo del 2020, la actual poseedora cumple con el ritual de la ley 791 del 2002, de poseer por 10 años, 5 meses y 24 días.

**11.-** Expreso que, sobre el área de terreno se señaló, como ahora, que dentro del PREDIO DENOMINADO CLUB SOCIAL POCABUY, existen dos (2), lotes uno que es el objeto de la presente demanda y otro lote colindante por el lindero: **NORTE**; con la carrera 20, en distancia de (97.30) y con la casa de tablas, lugar donde habita el señor ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ, en extensión de 42 metros aproximadamente y cerca de alambre de púa en medio y predio de la sucesión de ELSA NAMEN y el lindero: **ESTE**; casa de tablas donde habita el señor ALBERTO MARTÍNEZ RUIDIAZ, en extensión de 30 metros aproximadamente

cercados con paredilla de bloque de cemento y ladrillos en distancia de (74.40) setenta y cuatro metros cuadrados con cuarenta centímetros aproximadamente ubicado frente a la corporación de Defensa de Productos Agrícolas hoy de ANGEL TAMAYO LESLY RANGEL, SAUL RANGEL Y AGUA PURA DE SOR MARIA GUERRERO ocupado por el señor: ALBERTO MARTINEZ RUIZ DIAZ, razón por la cual NO forma parte integrante del inmueble objeto de la presente demanda; Pero que a la vez la demandante excluye esta porción de tierra. De la totalidad de terreno por ella en posesión: quieta pacífica y pública, EJERCIDA por la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, al momento de presentar la presente demanda.

**12.-** Expone que, la parte demandante señora NATIVIDAD SUAREZ G., demuestra en el "HECHO SEGUNDO" de la demanda junto con plano anexo, para que a través de Inspección Judicial se acrediten los linderos del predio objeto de demanda el cual cuenta con un área superficial de Diez Mil Quinientos Ochenta y Tries, punto: Cuarenta y siete (10.583.47), metros cuadrados; aproximadamente, con CASA LOTE CONTRUIDA EN MATERIAL VALE DECIR: EN CEMENTO Y BLOQUE Y/O LADRILLO, con TECHO DE ETERNIT SOBRE EL CONSTRUIDA, excluyendo de esta el lote de una mínima extensión de tierra, cuya área es de: Mil Doscientos Ochenta (1.280), metro cuadrados, aproximadamente; que ocupa el vecino señor ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ.

**13.-** Reseño que, la razón para que la parte demandante señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, llamé VECINO al señor ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ, es porque, siempre que la demandante acciona demanda de pertenencia ante el Juzgado Único Civil del Circuito, del Banco Magdalena., éste señor: ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ, es llamado como LITIS CONSORTE NECESARIO o, el, por su propia cuenta, acciona demanda la INTERVENCION EXCLUYENTE.

**14.-** Índico que, para establecer, el periodo de los Diez (10) años exigidos por la norma sustancial civil la parte demandante expone que se declare LA PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA, contra La persona jurídica: CLUB SOCIAL POCABUY. S. A.; con representante legal desconocido, y demás PERSONAS INDETERMINADA, sobre el área superficial y los linderos, enunciado en el "hecho sexto", de la presente demanda, toda vez que, mediante ACTA No 094 de AUDIENCIA DE SUSTENTACION Y FALLO de fecha 24 de agosto del 2017, ( ver anexo No: 10), la Honorable Magistrada Dra.: MARTHA ISA.BEL MERCADO RODRIGUEZ, reconoció en la acá demandante una Posesión Exclusiva de Ocho (8) años aproximadamente, que la misma había empezado el día 10 de septiembre del año 2009 y para la fecha de presentación de la demanda ante su Honorable Despacho, por la explotación económica bajo la figura de contratos de arrendamientos a diferentes personas, tal es el caso del señor LEON FERNANDO RESTIREPO (arrendatario) quien ocupa un área de 4000 cuatro mil metros cuadrados aproximadamente) en la calle 7 con carrera 19b esquina. Y por otro lado al señor FRANCISCO RODRIGUEZ GAMARRA, quien en su calidad de ARRENDATARIO suscribió contrato con la actual poseedora señora NATIVIDAD SUAREZ GOINZALEZ en un área determinada de 32 mts de frente por 12 metros de fondo aproximadamente del lote sobre la carrera 20.

**15.-** Referencio que, los actos de señora y dueña desplegados por la aquí demandante y actual poseedora han sido hasta la fecha de incoar la presente demanda las siguientes:

1. Suministro de Agua Potable en Pozos perforados y tanques elevados.
  2. Construcción de Alcantarillado
  3. Desmonte de Malezas del área de 10.583.47 en posesión de mi mandante Natividad Suarez González
  4. Hechura y Reconstrucción de techo y Cielo Razo-
  5. Cambios de madera en construcción de Techos
  6. Construcción de 2 habitaciones terminadas con un baño interno
  7. Construcción de 1 habitación y 1 local, en arrendamiento al señor LEON FERNANDO RESTREPO
  8. instalación de Puertas y Ventanas en los cuartos y/o alcobas principales.
  9. Construcción de baño.
  10. Construcción de cocina. Con Enchape
  11. Construcción de un Lavadero (pilares) para autos y motos.
  12. Pago de impuestos prediales del ente societario CLUB SOCIAL POCABUY año 2013.
  13. construcción del bordillo de andén peatonal de calla 7 entre carrera 19b y 20
  14. Pago de Luz.
  15. Sembrado de plantas ornamentales en toda la entrada del predio
  16. Sembrado de Árboles Frutales como mango, guanábana, aguacate, limón
  17. Mantenimiento de pisos
  18. Solicitud de instalación de medidor sobre el lote arrendado al señor LEON RESTREPO para el suministro del servicio de fluido eléctrico,
  19. División Material del área Arrendada al señor León Restrepo.
  20. División Material! del Área arrendada al señor Francisco Rodríguez Gamarra.
  21. Requerimiento de amparo policivo a la Inspección Central de Policía de El Banco Magd, en cumplimiento a la orden del despacho judicial del señor Alcalde Municipal; ejecutoriada 23 de septiembre del año 2009 en forma inconclusa, requerida el día 07 de mayo del 2015 y ejecutoriada el 27 de mayo del 2015, donde se determinó ,el área donde habita el señor Alberto Martínez Ruidiaz extensión de 1280 metros cuadrados aproximadamente. (30 mts de frente x 42 metros de fondo aproximadamente)
  22. División material en el predio colindante con el señor ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ, excluyendo el mismo, del globo de mayor extensión en posesión de Natividad Suarez González.
  23. Pintura de paredes. Puertas y ventanas de la casa habitación,
- 16.-** Expreso que la Parte demandante señora NATIVIDAD SUAREZ GONZÁLEZ ha ejercido su posesión no solo de manera quieta, pacífica y publica sino además ha ejercido la explotación económica del predio en posesión a través de contratos

de arrendamientos sobre locales comerciales que ella misma ha construido (ver anexos).

Que ante los supuestos de hechos expuestos por la parte demandante, esta se permitió elevar las siguientes.

### **P R E T E N S I O N E S .**

**1.-** Que se **DECLARE** en **SENTENCIA QUE HAGA TRÁNSITO A COSA JUZGADA**, que la señora **NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ**, adquirió por el modo de Prescripción Extraordinaria de Dominio una parte del terreno de mayor extensión (10.583,47) diez mil quinientos ochenta y tres metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros aproximadamente, del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 224-3921 de propiedad de la persona Jurídica Club Social Pocabuy S. A., cuyos linderos a Usucapir son los siguientes: **NORTE:** Con casa de tabla, donde habita el señor **ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ**, en extensión de cuarenta y dos (42) metros aproximadamente y cerca de alambre de púas en medio y predio de la sucesión de **ELSA NAMEN** en distancia de noventa y dos metros cuadrados con treinta centímetros (92.30) ubicado exactamente sobre la carrera 20; **SUR:** (104,40) ciento cuatro metros cuadrados con cuarenta centímetros cercado con paredilla de bloque de cemento y ladrillo, en medio con predio que fueron o son de **LUIS F. LUNA**, exactamente con la carrera 19B; **ESTE:** Casa de tabla donde habita el señor **ADALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ**, en extensión de treinta (30) metros cuadrado aproximadamente, cercado con paredilla de bloque de cemento y ladrillo en distancia de (74.40) setenta y cuatro metros cuadrados con cuarenta centímetros aproximadamente ubicado sobre la Corporación de Defensa de Productos Agrícolas, hoy de **ANGEL TAMAYO**, **LESLY RANGEL**, **SAUL RANGEL**, y **AGUA PURA** de **SOR MARIA GUERRERO** y **OESTE:** En extensión de (92.30) noventa y dos metros cuadrados con treinta centímetros (92,30) aproximadamente, cercado con paredilla de ladrillo y bloque de cemento con predios que son o fueron de **JORGE BARICHARA** hoy Colegio Nacional Mixto (Instituto Educativo José Benito Barros Palomino).

**2.-** Como consecuencia de lo anterior, solicita se ordene a quien corresponda en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de esta ciudad, el desenglobe del área de propiedad de mi mandante (10.583.47) diez mil quinientos ochenta y tres metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros aproximadamente, del área total del lote de terreno de propiedad del **CLUB SOCIAL POCABUY**, lote de mayor extensión, cuya área total son (11.863,47) once mil ochocientos sesenta y tres metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros aproximadamente, identificado con matrícula inmobiliaria No. 224-3921, inscrito en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de esta ciudad, dirección calle 7 No 19b 35 de la nomenclatura urbana del municipio de El Banco Magd. **ORDENANDOSE** las anotaciones respectivas en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos del inmueble de propiedad de la persona jurídica Club Social Pocabuy S. A., como también la **INSCRIPCION** de la sentencia en el libro 1 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privadas del Circulo de El Banco, Magdalena, (Decreto 1250 de 1970, art, 2).

**3.-** **QUE SE CONDENE EN COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO A LA PARTE DEMANDADA Y A TERCEROS INTERESADOS QUE SE HAGAN PARTE DEL PROCESO.**

### **PRUEBAS**

Allega junto con la demanda las siguientes pruebas:

Escritura Pública No. 414 del 27 de septiembre de 1956 modos de adquisición del inmueble por parte del ente jurídico Club Social Pocabuy SA

Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 224-3921 donde el titular del derecho real del dominio es la persona jurídica es CLUB SOCIAL POCABUY S. A Carta Catastral del predio objeto de litigio expedida por el IGAC.

Certificado Catastral Nacional expedida por el IGAC.

Certificado Catastral Especial expedida por el IGAC.

Copia auténtica de la Escritura Pública No. 229 del 13 de junio de 1957 donde se erige como sociedad anónima CLUB POCABUY.

Certificado histórico de la Cámara de Comercio expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, del ente jurídico CLUB SOCIAL POCABUY SA.

Copia simple del Registro de Defunción del señor ALDO PISCIOTTI VAN STRAHLEN de fecha septiembre 09 del año 2009.

Acta de diligencia policiva que encierra y delimita el área de NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, del globo de mayor extensión (mayo 27 de 2015) determinado el área del globo de menor extensión de la caseta de tablas donde habita el señor Alberto Martínez Ruidiaz.

Acta de audiencia de sustentación y fallo de fecha 24 de agosto de 2017, proferido por la Magistrada Dra. MARTHA ISABEL MERCADO RODRIGUEZ, donde revoca parcialmente la sentencia proferida por el Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena, en fecha dic 15 de 2016, en el proceso seguido por NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ contra el Club Social Pocabuy S.A. y Personas Indeterminadas.

Copia de los contratos suscritos por Natividad Suarez González en su calidad de poseedora.

PLANO DEL AREA en posesión exclusiva de la señora Natividad Suarez González, (10.583 metros cuadrados con 47 centímetros aproximadamente).

Copia del PROCESO DE DEMANDA DE INTERVENCIO AD EXCLUDEMDUM, donde Donde funge como demandante el señor ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ y admitida la demanda por el JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DEL BANCO, MAGDALENA, asignándole el radicado N. 47-245-31-03-001-2010-00060-00

De los cuales se anexan siete folios que integran.

COPIA DE SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE EL BANCO MAGD, EN PROCESO DEMANDA DE INTERVENCION AD EXCLUDENDUM con radicado No: 47-245-31-03-001-2013, en donde funge como DEMANDANTE el señor: MARCO ANTONIO PISIOTY ORTIZ y OTROS., CONTRA NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ Y OTROS, DONDE ES LITISCONSORTE EL SEÑOR ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ, EN DONDE DECLARA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO SU CONDICION DE CUIDANDERO DE SU PEDAZO, DE SU CASA DE TABLAS.

#### PRUEBA TRASLADADA

- SENTENCIA DEL PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO DE VICTOR MANUEL PISCIOTII COTES Y OTROS contra NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, con Radicado No: 2018-00028-00, DONDE FORMÓ PARTE COMO LITISCONSORTE NECESARIO EL SR ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ, DONDE EN AUDIENCIA DE FECHA 05 DE JUNIO DEL 2019 DECLARÓ A LAS (2) HORAS Y CUARENTA Y CUATRO (44) MINUTOS (CERO) SEGUNDOS DEL AUDIO LE RUEGO ACOMPAÑE ESTA PRUEBA SU SEÑORÍA. DECLARÓ SU CONDICION DE CUIDANDERO DE LA CASA DE TABLAS ( LOTE DE MENOR EXTENSIO 1.280 METROS CUADRADOS) SUB MIO. SE PRUEBA CON

EL JURAMENTO DEL SEÑOR ALBERTO MARTINEZ RUIDJAZ QUE DENTRO DE ESTE LOTE NO EXISTE LA FIGURA DE COPROPIEDAD, COMUNERO O COPOSEEDOR.

#### TESTIMONIALES:

Atentamente, solicito se sirva escuchar y hacer comparecer a su despacho a las siguientes personas para que bajo la :gravedad del juramento declaren sobre todo cuanto les conste respecto a los hechos de 1:a demanda en especial el tiempo, que viene siendo poseedora la parte demandante y todo aspecto de interés para el proceso.

HERMES EDUARDO CORTEZ, quien se identificado con la ce NO 12345654 domiciliado en la carrera 24 NO 823 del Barrio el Carmen. EMIRO DIAZ RODRIGUEZ quien se identifica con la CC No 1.2.583.834 domiciliado en la carrera 3 No 15-54.

#### MEDIOS DE PRUEBA:

Solicito señor Juez a Ud. con todo respeto se sirva a más de otorgar valor probatorio a los documentos relacionados DECRETAR durante el Trámite del Proceso la PRACTICA DE LAS SIGUIENTES PRUEBAS.

INSPECCION JUDICIAL a una parte del área determinada en (10,583,1 47) mts cuadrados aproximadamente, descrita en los hechos anteriores, del inmueble en posesión de mi mandante ubicado en la calle 7 No 19b 35 de esta municipalidad (art 407 del C.P.C), con intervención de perito para determinar la identidad del Predio, su extensión, linderos, arrendatarios, manifestación ostensible de su explotación económica y los que resulten probados en la misma.

#### DICTAMEN PERICIAL.

Señor Juez, conforme al artículo 226 del C.G.P, se le solicita dicho dictamen con el fin de identificar plenamente el área en posesión de la señora Natividad Suarez González

### ACTUACION PROCESAL

Previo el lleno de los requisitos legales, la demanda fue admitida por este juzgado el 11 de marzo de 2020, corriéndole traslado a los demandados **PERSONA JURIDICA CLUB SOCIAL POCABUY SA, Y PERSONAS INDETERMINADAS** por el término de ley, (Art. 369 del C. G. del P.); y se ordenó notificarles de conformidad con lo establecido en los arts. 87, 291 al 293 y 375, núm. 6º de la misma codificación; como también, se ordena según lo normado en el art. 592 del C.G. del P., inscribir la presente demanda en el folio de matrícula inmobiliaria que se lleva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco. Magdalena, librando por secretaría el oficio correspondiente.

Así mismo conforme lo establece el art. 375 núm. 6 y art. 108 del C.G. del P., emplazar a las **PERSONAS INDETERMINADAS** que se crean con algún derecho a intervenir sobre el bien inmueble objeto de litigio, elaborando por secretaría los edictos para las publicaciones en radio y prensa escrita (El Espectador o El Tiempo) de la ciudad de Bogotá, en día domingo, previniendo al demandante para que proceda a darle cumplimiento a lo reglado en el numeral 7º del art. 375 y art. 108, numeral 1º del C.G. del P.

Se ordenó por el juzgado se poner en conocimiento la existencia del presente proceso Verbal de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria de Dominio, a la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL DE VÍCTIMAS; al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC) y al INSTITUTO COLOMBIANO PARA EL DESARROLLO RURAL (INCODER) antes, hoy AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, para lo cual por secretaría se librarán los oficios correspondiente utilizando el medio más expedito y disponible con el fin, que si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

Finalmente, se le concede a la parte actora el término de treinta (30) días para llevar a cabo la notificación personal del presente proveído a los demandados, so pena de declararle el desistimiento tácito; y reconociendo personería jurídica al Dr. ALVARO MEZA SERRANO como apoderado de la parte actora.

Posteriormente y por auto de fecha 19 de octubre de 2020, de conformidad con el art. 108 núm. 1 del C. G. del P, se ordena emplazar al demandado **PERSONA JURIDICA CLUB SOCIAL POCABUY SA**, para que comparezca por si o por medio de apoderado judicial a recibir notificación personal del auto admisorio de la demanda, por secretaría y conforme lo ordena el art. 10 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, inclúyase el emplazamiento en el Registro Nacional de Personas Emplazadas.

Con auto fechado 21 de abril de 2021, el juzgado luego de realizar las notificaciones de conformidad con el Decreto 806 de junio de 2020, procede a nombrar Curadores Ad Litem para la **PERSONA JURIDICA CLUB SOCIAL POCABUY SA**, y para las **PERSONAS INDETERMINADAS**, cargo que recayó en los Dres. ANGELINA PISCIOTTI RICO y WILMER BELTRAN MARTINEZ, quienes luego de posesionarse recorren en término el traslado de la demanda; así mismo se niega la solicitud elevada por los señores Alfonso Quintero Angarita y Alberto Martínez Ruidiaz, quienes deberán concurrir al proceso mediante apoderado judicial y no en causa propia.

Para el día 6 de abril del año 2021 se recibió demanda de intervención excluyente presentada por el señor LABERTO MARTINEZ RUIDIAZ a través de apoderado judicial Dr. Roberto Carlos Ortiz Vergara en contra de la señora Natividad Suarez González, Club Social Pocabuy S. A. y Personas indeterminadas.

Por auto de fecha 20 de abril del año 2021 se admite la demanda de intervención excluyente y se ordena notificar a los demandados y emplazar a las personas indeterminadas.

Mediante auto del 13 de julio de 2021, suspende el trámite de este proceso, hasta tanto el Verbal Ad Excludendum de radicación 47-245-31-53-001-2021-00018-00, se encuentre en la misma etapa procesal que éste, para tramitarlos de manera conjunta, conforme lo dispone el art. 63, inc. 2º del C. G. del P.

Por auto adiado 6 de septiembre de 2022, por estar vencido el término de las excepciones de mérito, se procede a fijar fecha para audiencia de instrucción y juzgamiento, en ambos procesos (Pertenencia y Ad Excludendum), la cual se realizó en la fecha señalada en la que se decretó la nulidad de lo actuado a partir del auto

de fecha agosto 4 de 2022, al no haberse nombrado Curador Ad Litem de las **PERSONAS INDETERMINADAS** dentro de la demanda de Intervención Excluyente, suspendiéndose la audiencia hasta cumplir con lo anterior.

Posteriormente para el 30 de septiembre de 2022, el apoderado judicial de la parte actora dentro del proceso de pertenencia se permite presentar reforma a la demanda, vía correo electrónico.

Con auto del 31 de enero de 2023, se cita a las partes para llevar a cabo la audiencia del art. 372 del C. G. del P.,

Por auto de fecha 27 de febrero de la misma anualidad, se decretó la nulidad del auto de fecha 31 de enero de 2023 donde se había fijado fecha para la audiencia del Art. 372 del C. G. del P., y se admite la reforma a la demanda presentada por la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, corriéndole traslado a la parte demandada y al señor ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ, en su condición de interventor excluyente traslado que será por la mitad de la inicial, (Art. 93 C. G del P), como también a los curadores ad litem designados, quienes guardaron silencio al respecto.

Con auto adiado 18 de abril de 2023, en la demanda Ad Excludendum, se nombra al Dr. JORGE FUENMAYOR PEDRAZA, como Curador Ad Litem de las PERSONAS INDETERMINADAS, ante la renuncia que presentara la Curadora anterior, Dra. ANDREA PAOLA GONZALEZ JIMENEZ, quien fe notificado, así mismo el juzgado no se accede a la solicitud de sentencia anticipada ante la falta de pruebas por practicar dentro del proceso de pertenencia.

Con auto de fecha 24 de mayo de 2023, se cita a las partes a la audiencia de que trata el art. 372 del C. G. del P., la cual no se pudo llevar a cabo en la fecha indicada por lo que, mediante auto del 20 de junio del mismo año, se señala nueva fecha para darle cumplimiento a la audiencia del art. 372 del C. G. del P., la cual se realizó en la fecha señalada en la cual se decretó la nulidad prevista en el art. 133, num 8º, del C. G. del P., al no allegar e incluirse en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia las fotografías de la valla dentro del proceso Ad Excludendum.

Para el 2 de agosto de 2023 se presentó memorial por parte del apoderado judicial del señor ALBERTO MARTINEZ RUIDAZ, Dr. Roberto Carlos Ortiz Vergara donde presenta desistimiento de la demanda Ad Excludendum, lo que llevo al juzgado a correr traslado de la solicitud a los otros sujetos procesales de la citada petición, quienes avalaron y/o coadyuvaron la misma.

Por auto de fecha 27 de septiembre del año 2023 se admitió el desistimiento de la demanda ad excludendum por este juzgado sin que se interpusiera recurso alguno.

Con auto adiado 17 de octubre de 2023, se acepta la renuncia como Curador Ad Litem a la Dra. ANGELICA PISCIOTTI RICO, nombrando en su remplazo al Dr. JORGE LUIS GUERRA PALENCIA, quien acepto la designación y se posesionó.

Mediante auto del 8 de noviembre de 2023, se fija fecha y se cita a las partes para la audiencia del art. 372 del C. G. del P., llevándose a cabo la misma en la cual se recepcionó interrogatorio de parte a la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, se

decretó inspección judicial al predio objeto de la demanda, para el día 14 de diciembre de 2023 y citación para la audiencia del art 373 del C.G. del P. y para la recepción de las declaraciones de unos testigos, alegar de conclusión y dictar sentencia.

En Diligencia del artículo 373 se verifico las declaraciones decretadas del Dr. Emiro Diaz y del señor Hermes Eduardo Raad, se recepcionó interrogatorio de parte del auxiliar de la justicia Fernando Hernández Martínez, en la contradicción y/o aclaración del informe pericial rendido por él, se alegó de conclusión y se dicto el sentido del fallo y de conformidad con el art. 373, núm. 5º del C. G. del P., procediéndose a dictar sentencia escritural en la cual nos encontramos en el día de hoy.

### **CONSIDERACIONES**

Previo a entrar a decidir de fondo el asunto 'puesto a consideración de este Despacho Judicial, se hace necesario revisar el proceso a fin de determinar la concurrencia de los presupuestos procesales, requisitos necesarios para que estructure válidamente la relación jurídico procesal, tales como el de competencia del Juzgado para conocer tramitar el presente proceso, el de capacidad para ser parte de quienes concurren en calidad de demandantes y demandados al proceso, la de capacidad procesal para comparecer por sí o por intermedia persona para ejercitar o enfrentar la demanda, la de demanda en forma si la misma reúne o no los requisitos exigidos en el artículo 82 y siguientes del C. G. del P., los que no merecen mayor reparo pues se encuentran cumplidos a cabalidad; como tampoco se observa por el juzgado nulidad alguna de las señaladas en el artículo 133 del C. G. del P., para que se decrete oficiosamente.

Nos encontramos ante una demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, siendo éste uno de los modos por medio de los cuales se adquieren las cosas que se encuentran en el comercio humano, contemplado como tal en el artículo 673 del C. C., donde se establecen taxativamente los modos de adquirir el dominio de las cosas corporales, como la Ocupación, la Accesión, la Tradición, la Sucesión por Causa de Muerte y la Prescripción.

La Prescripción Invocada en el presente proceso, es la Extraordinaria de Dominio Art. 2531 del C. C., que de acuerdo a lo señalado en el artículo 375 del Código General del Proceso, en su numeral 1º, que establece: *"la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción..."*.

De acuerdo a la Jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, cuando la prescripción se alega desde la óptica adquisitiva, la respectiva acción debe venir respaldada de los siguientes elementos axiológicos configurativos de la misma, sin los cuales ésta nos prosperaría:

- 1.-Posesión material en el actor u opositor, según el ángulo desde el cual se invoque.
2. Que la Posesión se prolongue por el tiempo requerido por la Ley.
3. Que la Posesión se cumpla de manera pública e ininterrumpida.
4. Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por ese modo.

En cuanto al primer requisito enunciado de Posesión Material en el actor u opositor, como supuesto factico se encuentra definida por el artículo 762 del Código Civil al establecer "*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...*", según el postulado anterior ésta se encuentra integrada, según la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, por dos elementos; un elemento consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*) y por uno intrínseco y psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus rem sibi habendi*), que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirven de indicio, de que tal persona es dueña de una cosa de la cual no es su titular; como las mejoras que introduzca en el bien, o el pago de los impuestos, servicios públicos o la defensa que judicial como extrajudicialmente haga del mismo, estos elementos (*corpus* y *animus*) son los que el prescribiente ha de acreditar fehacientemente para que la posesión como soporte determinante de la prescripción, tenga la virtud de producir las consecuencias jurídicas que se persiguen, sumada a los otros requisitos ya anunciados.

En lo relativo al segundo requisito, ello apunta a que el prescribiente haya poseído la cosa, o derecho por el tiempo fijado por la Ley, o sea, por un lapso de diez (10) años de conformidad con lo señalado en la Ley 791 de 2002, donde en su artículo 1º, se redujo el término de prescripción de 20 a 10 años, lo cual indica que le corresponderá a la parte activa de la demanda acreditar que ha poseído con ánimo de señor y dueño el bien inmueble objeto de la acción de prescripción por el término antes señalado previsto en la norma.-

En lo que tiene que ver con el tercer requisito, de que la posesión ha de ser pública e ininterrumpida, ella se refiere a la conducta del sujeto activo que ejerce la posesión, lo que se debe ver en los actos o hechos positivos ejecutados sin el consentimiento de terceras personas en su provecho y que denotan el derecho de dominio sobre dicho inmueble en forma pública y general en la comunidad, a más que de la posesión no se halla interrumpido natural o civilmente.

El objeto de la prueba de la posesión y su publicidad apuntan a constatar que en el tiempo y en el espacio, un sujeto de derecho ha ejecutado ante la comunidad en forma pacífica y pública con actos de señorío, sin reconocer dominio ajeno, por el lapso de tiempo que señala la ley y sin interrupción sea civil o natural, sobre la cosa, sea corporal, presente, determinada, extraña al patrimonio estatal, comerciable, alienable, no vacante ni mostrenca, ni del dominio universal.

Debe probarse por el poseedor el carácter público de su posesión, puesto que para que ella tenga utilidad prescriptoria no puede ser clandestina. Ser pública no significa, sin embargo, que deba ser un hecho notorio, pues si así fuese, no habría necesidad de prueba. En los hechos notorios, como en las negociaciones indefinidas o universales, se invierte la carga de la prueba, correspondiendo ésta a quien se opone a ellos. El carácter público de la posesión no significa, pues, que el demandante esté relevado de constatarla.

Finalmente, si bien la Ley Sustantiva Civil, en cuanto al cuarto requisito, sienta la regla general de que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales,

raíces o muebles, que estén en el comercio humano, como también se gana de la misma manera los otros derechos reales que no estén esencialmente exceptuados, ya que existen algunos derechos y bienes cuya adquisición no puede lograrse por este modo original, como ocurre con los de servidumbre discontinua o inoperante y los del derecho real de hipoteca; y respecto de bienes que no se encuentran en el comercio como los de uso público y los bienes de propiedad de las empresas de derecho público, en el presente caso tal y como se evidencia de los certificados especiales aportados por la parte demandante se tratan de bienes inmuebles urbanos de propiedad privada, que de conformidad con lo enunciado si pueden ser objeto de la acción de prescripción, al no estar exceptuados del comercio humano, como tampoco son bienes de propiedad el Estado o de las entidades descentralizadas.-

La parte demandada señora MNATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ a través de apoderado judicial presento demanda Verbal de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria de Dominio contra la PERSONA JURIDICA CLUIB SOCIAL POCABUY SA y PERSONAS INDETERMINADAS a quienes se les designo Curador Ad Litem Dra ANGELICA PISCIOTTI RICO y WILMER BELTRAN MARTINEZ respectivamente, posteriormente se acepta la renuncia de la Dra. ANGELICA PISCIOTTI RICO por estar nombrada en un cargo público y en su remplazo se nombra al Dr. JORGE LUIS GUERRA PALENCIA, quienes dentro de la oportunidad procesal recorrieron el traslado de la demanda sin proponer excepción de ninguna naturaleza.

### **PROBLEMA JURIDICO.**

#### **SI SE CUMPLEN O NO LAS EXIGENCIAS AXIOLOGICAS PARA QUE PROSPERE LA ACCION PRESCRIPTORIA.**

Para poder descender al tema objeto de análisis jurídico se hace necesario recordar que la norma adjetiva impone a las partes determinadas obligaciones probatorias para acreditar o no, las distintas posiciones fácticas.

El artículo 177 del C. de P. C. señala expresamente que: "*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...*"

La carga de la prueba es la situación jurídica en que la ley coloca a cada una de las partes, en el imperativo de probar determinados hechos en su propio interés, alegados por ellos en la demanda o su contestación o formulación de excepciones.

En el proceso civil existen dos reglas fundamentales para distribuir la carga de la prueba: a) la parte actora debe probar los fundamentos de hecho de su pretensión y la parte demandada los de su excepción y defensa, y b) solo el que afirma tiene la carga de la prueba de sus afirmaciones de hecho; el que niega, solo debe probar en los casos excepcionales previstos en la ley.

Al revisarse el presente proceso se observa que la demanda se encuentra encaminada a que el juzgado decrete por sentencia la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el bien inmueble conocido como CLUB SOCIAL POCABUY S. A., reconocido así expresamente en la escritura Publica N. 414 de Septiembre 27 de 1956 de la Notaria Única de El Banco, Magdalena., Como en el

folio de registro de matrícula inmobiliaria N. 224 - 3921 de la ORIP de El Banco, Magdalena, donde se encuentra registrado.

Se tiene que, de los elementos axiológicos que estructuran la prescripción adquisitiva de dominio y señalado con antelación, nos encontramos que la posesión viene siendo ejercida por la señora **NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ**, pues detenta el inmueble con ese ánimo y ello se encuentra acreditado por su interrogatorio como por las declaraciones vertidas en el plenario, como las pruebas documentales allegas al proceso, como son:

La declaración rendida por el testigo EMIRO DIAZ RODRIGUEZ, éste manifestó al Juzgado que *conoce el inmueble conocido como POCABUY desde que tenía uso de razón y estudiaba en el colegio NACIONAL. Que está ocupado por NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, desde hace 25 años atrás, que ella vive en ese lote.*

Así mismo se permitió señalar que " *En una época lo ocupaba el marido de ella señor ALDO PISCIOTTI (QEPD) quien convivía con ella ahí*".

*Que ella se encuentra como poseedora del lote POCABUY con una extensión de 10.573 metros y se esto, porque he estado en otras audiencias. Ella tiene la posesión desde Septiembre 9 de 2009 cuando murió el marido, posesión es lo que hace una persona que está en un predio y le hace mejoras, limpieza, le ha hecho tres locales comerciales que tiene en arriendo, instalación de 4 medidores de luz, agua potable, alcantarillado, un apartamento en construcción donde vive ella y recibe el pago del arriendo porque es la poseedora, paga catastro, servicios públicos, pintura, y hace posesión con sus dos hijos JEAN LUCA y MARRIETTA y su hermana DANY, que también vive ahí.*

*En el área donde ella vive nunca ha perdido la posesión, una vez hubo una invasión en el año 2009, en la cual con las autoridades competentes se restableció el lote y quedó ella sola como poseedora. El titular es el CLUB SOCIAL POCABUY, y ella es la persona en ese lote y la comunidad del sector la reconoce como poseedora del lote.*

*El señor POLLO es con quien ha tenido problemas quien vive en un área delimitada de 30 x 42 metros que están cercado aparte del lote de ella.*

2.- Seguidamente en la declaración jurada que rindiera el señor HERMES EDUARDO RAAD, éste manifestó que, " *conoce el lote desde septiembre de 2009, porque la señora NATIVIDAD SUAREZ, utiliza sus servicios como guadañador de profesión, le ha hecho limpieza de la maleza, ha hecho cerca con madera y alambre de púas, poda las materas.*

*Desde que la conoce ella ha estado ahí como poseedora de ese terreno, la casa la dividió en tres locales comerciales que tiene ahí, hace como 5 años que los tiene, tiene arrendado para una bloquera, o sea una fábrica de hacer bloques que tiene como 10 años y los arriendos los cobra NATIVIDAD. No tiene conflicto con nadie por el predio, ni ha perdido la posesión, y los vecinos del sector dan como dueña a la señora NATIVIDAD SUAREZ sus dos hijos, JEAN LUCCA Y MARIETTA y su hermana que está ahí también.*

*La señora NATIVIDAD SUAREZ es la que hace los contratos y los recibos de servicios llegan a nombre de ella y lo sé porque como le trabajo allá veo cuando llegan los recibos.*

No obstante, las declaraciones rendidas por estos dos testigos en audiencia oral ante el Juzgado, en principio son el resultado de un relato pormenorizado, concreto y general de los hechos alegados y contenidos en la demanda que respaldan las diferentes disposiciones sustantivas, estas son lo suficientemente convincentes sobre los hechos de que fueron indagados, por su coherencia y por cuanto los declarantes concuerdan en las contestaciones y narraciones rendidas bajo juramentados, los cuales no se observa matizados o adornados con expresiones lingüísticas ajenas a su formación cultural que busquen desdibujar la verdad de los hechos objeto de constatación, en lo referente a que la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, es la persona que ha venido poseyendo un área de mayor extensión en el bien inmueble conocido en la cabecera municipal de El Banco, Magdalena como "CLUB SOCIAL POCABUY o POCABUY", cuya ubicación, linderos y demás características se encuentra consignados en el cuerpo de esta sentencia, posesión que según los testigos ha sido ejercida en forma pacífica, quieta e ininterrumpida, desde hace más de diez años (10) años, señalando que esta viene siendo ejercida desde el 9 de septiembre de 2009 fecha en que se murió su marido y ejerce la posesión de forma exclusiva, por lo que se cumple el tiempo que ha sido estipulado por la ley para darse la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que igualmente ha desarrollado comportamientos de realizar mejoras y construcciones que solo quien tiene la calidad de dueño puede realizar.

En cuanto al interrogatorio de parte rendido por la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, ella hace un relato detallado de la posesión que ejerce en un área de mayor extensión de 10.573 metros cuadrados, en el inmueble conocido en la cabecera municipal de El Banco, Magdalena, Como CLUB SOCIAL POCABUY o POCABUY, al señalar que:

" El predio está inscrito como CLUB SOCIAL POCABUY en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, manifestó igualmente que el predio está ocupado por dos personas, en el de mayor extensión de 10.583 metros aproximadamente, es donde ejerce la posesión, y el lote de menor extensión debidamente alinderado habita el señor ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ. Informa que ella está como poseedora con pretensión de propietaria y el señor ALBERTO MARTINEZ, vive ahí, hasta ahí no sabe más. La posesión la ejerce desde el 10 de septiembre de 2009 como poseedora exclusiva. La razón para hacer esta afirmación es que en este mismo despacho hubo un negocio anterior, y a pesar de tener más tiempo de estar en el predio, en el Tribunal Superior Sala Civil Familia, en una apelación le dijeron que la posesión exclusiva era desde el 10 de septiembre de 2009 y de ahí para acá ha estado ostentando actos de posesión al realizar varias mejoras que la acreditan como poseedora del inmueble.

Señalo así mismo que, tiene la posesión desde septiembre 10 de 2009, porque el CLUB SOCIAL POCABUY fue objeto de invasión el 3 de agosto de 2009, y la Alcaldía se lo entregó como poseedora exclusiva y desde esa fecha ha hecho las mejoras, pago de impuestos, lo ha defendido y hoy reclama un área de 10.583 metros, sobre el cual ejerce la misma. Los actos de posesión son: limpieza y mantenimiento del área de 10.583 metros, desmonte de maleza, poda de árboles, por el costado de la

calle 7 con carrera 19 tiene la explotación económica al dar en contrato de arriendo parte del predio con el señor LEON RESTREPO anexo a la demanda, está el contrato de la casa de material donde hizo tres (3) locales comerciales, ha instalado puertas, ventanas, ha verificado el pago de los impuestos, que le dan el derecho como poseedora con presunción de propietaria.

La división material del lote que ella ocupa, está conjunto con mi vecino ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ, esa es una de las actividades como poseedora, aparte de las nombradas.

Señalo igualmente que, no la han despojado de la posesión que ejerce por ninguna persona o por alguna autoridad, que la poseedora del predio es ella, en un área de 10.583 metros.

Señalo así mismo, los linderos del lote al señalar que el predio está ubicado en la calle 7 entre las carreras 19 y 20 por la calle 7 tiene 105 metros, por la carrera 19 tiene 92 metros, por la calle 8 tiene 96 metros y por la carrera 20 tiene 142 metros de los cuales hay un espacio con el señor ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ, que tiene 42 metros por 30 y eso está en la demanda. Por el NORTE vía El Banco - Chimichagua, calle 7, por el SUR: carrera 19 B por el OESTE; carrera 21 y colinda con el Colegio Nacional, hoy José Benito Barros Palomino.

Señalo así mismo que los servicios públicos de gas y luz están a su nombre, de NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, agua no hay porque tiene pozo perforado, los impuestos los paga ella, nunca ha sido perturbada en su posesión por nadie ni por ninguna autoridad.

Reitera que el predio lo ocupa NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ en el lote de mayor extensión, hay un lote pequeño de 1.280 metros con una división habitada por ALBERTO MARTINEZ RUIDIAZ, o sea son dos ocupantes del predio.

Indico que, en cuanto a la explotación económica, ella tiene 4 locales comerciales, siendo ella quien recibe el pago de los mismos, y lo ocupa también como vivienda familiar donde vive con sus dos hijos, y la parte de atrás tiene árboles frutales como mango, coco, palmeras.

Del interrogatorio a que hemos hecho referencia y rendido por la demandante NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ ante el Juzgado, éste es en principio un relato pormenorizado en cuanto a la posesión que ejerce sobre los diez mil quinientos ochenta y tres metros cuadrados (10.583 Mts<sup>2</sup>) sobre el inmueble denominado CLUB SOCIAL POCABUY o POCABUY que ejerce; interrogatorio éste que denota seriedad en sus respuestas, es concretos y expone con carácter general los hechos alegados y contenidos en la demanda que respalda las diferentes disposiciones sustantivas invocadas. Así mismo sus respuestas contienen un lenguaje simple, sencillo, espontáneo, no contradictorios, no se encuentran adornados lingüísticamente con vocablos o expresiones no propios de su nivel culturales, que le permita inferir al juzgado, que dicha deposición es el frutos de una preparación previa para desdibujar la verdad de los hechos que este Juzgado busca desentrañar y cotejar con lo informado en la demanda; la versión de los testigos, de quién o quienes ejercen la posesión sobre el área señalada atrás, y la forma como se viene ejerciendo esta, a través de que actos, como del reconocimiento público que se

tiene de ella como dueño del predio conocido como **CLUB SOCIAL POCABUY o POCABUY**, ubicado en la zona urbana del Municipio de El Banco, Magdalena, razones estas más que suficientes para que el juzgado tenga dicho medio probatorio como plena prueba de los hechos objeto de alegato y averiguación, como son la posesión material ejercida por la demandante, el tiempo que se dice haber ejercido la posesión, la publicidad ante la comunidad de esa calidad o condición.

Igualmente tenemos la Inspección Judicial, que se verificó sobre el predio objeto de la acción de prescripción atendiendo el mandato expreso del artículo 375 numeral 9 del C. G. del P., siendo atendidos al inicio de la diligencia por la señora **NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ**, quien se encontraba asistida de su apoderado judicial Dr. ALVARO MEZA SERRANO, encontrando el juzgado en el desarrollo de la diligencia de inspección judicial que el predio conocido como **CLUB SOCIAL POCABUY o POCABUY**, se encuentra ubicado en la calle 7 N. 19B - 35 en el costado occidental de la vía que del Banco Magdalena, conduce al Municipio de Chimichagua en el Departamento del Cesar, que dicho predio posee los siguientes linderos generales. NORTE: 140 mts con carrera 20; SUR: 106 metros aproximadamente con carrera 19 B; ESTE en 105 metros aproximadamente con carretera que del Banco Magdalena conduce al municipio de Chimichagua en el Departamento del Cesar y OESTE.- En 100 metros aproximadamente con calle 8. Que el predio objeto de la acción de pertenencia posee los siguientes linderos NORTE.- Con la carrera 20 en distancia de 97.30 metros y en parte con inmueble Casa de Tabla donde habita el señor Alberto Martínez Ruidiaz en extensión de 42 metros aproximadamente, cerca de alambre de púas en medio. SUR: en 104.40 metros con carrera 19 B, en medio y predio que fueron o son de Luis F Luna. EL ESTE. En parte con inmueble casa de tabla donde habita el señor Alberto Martínez Ruidiaz, en 30 metros aproximadamente y en extensión de 74.40 mts, de por medio con los inmuebles de la Corporación de Defensa de Productos Agrícolas, hoy de Angel Tamayo, Lesly Rangel, Saul Rangel y Agua Pura de Sol María Guerrero y por el OESTE.- En extensión de 92.30 mts con predio que fueron o son de Jorge Bichara hoy Colegio Nacional Mixto. Observándose por el juzgado que se trata de un bien inmueble ocupado como poseedora por la señora Natividad Suarez González, y quien lo tiene destinado para actividad comercial como a vivienda de su núcleo familiar, donde se observaron varios locales comerciales construidos y arrendados, zona del predio arrendado para la construcción de Bloque de cemento, se hizo una descripción del estado del inmueble, como de los servicios públicos con los que cuenta, dejándose un registro fotográfico de la fotografía de la valla en cumplimiento a lo señalado en el Art. 375 numeral 9 inciso 1 del C. G. del P., con lo que se acredita el cumplimiento de dicha exigencia.

En la experticia rendida por el Auxiliar de la Justicia, Perito FERNANDO HERNANDEZ MARTINEZ, se observa que dicho informe desarrollo un marco conceptual de su trabajo, tal como la Memoria Descriptiva del Predio, Información Municipal, Límites Geográficos, Corregimientos, Veredas, Propósito y Objeto del Avalúo, Característica del sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble, Características del Sector, Actividad Económica, Perspectiva de Valorización, Estratificación Socioeconómica, Delimitación del Sector, Actividades Predominantes, Vías de Acceso, Infraestructura y Reglamentación Urbanísticas, Aspecto Jurídico del Lote de Mayor Extensión, Linderos del predio de mayor Extensión Club Social Pocabuy, según escritura pública N. 414 del 27 de abril de 1956, posee un área de 11.628 metros cuadrados, Área ocupada en posesión por el señor Alberto Martínez Ruidiaz de 30 metros por 42

metros con área de 1260 metros cuadrados. Linderos del predio de menor extensión objeto de la acción de pertenencia de la señora NATIVIDAD SUAREZ con un área de 10.368 metros cuadrados. Ubicación Geográfica del IGAC, Características y Construcciones del Inmueble Objeto de la Diligencia, Las Mejoras Introducidas en el Lote de Terreno, La Destinación., La Ocupación, Los Métodos Valuorios, Método de Costo, Cálculo del valor del metro cuadrado en la zona, valor del metro cuadrado del terreno \$ 250.000. Metodo de Depreciación de Fitto y Corvini, Valor del Avaluó, y Registro Fotográfico.

Del informe pericial se puede extractar, que se acredita con el mismo, la ubicación del inmueble y que guarda correspondencia con el inmueble objeto de la acción de pertenencia por su ubicación y linderos, que la posesión sobre dicho inmueble, la cual viene siendo ejercida por la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, quien ha introducido en los últimos cuatro años mejoras locativas, con la construcción de tres locales comerciales, como que también ha arrendado parte del inmueble para la elaboración de bloques de cemento y lavadero de carro, lo que indica que ella le ha dado una destinación comercial y residencial, señaló que el inmueble objeto de la acción de pertenencia pose un área de 10.368 metros cuadrados, sin embargo el informe pericial adolece del registro fotográfico de la valla, pues el registro colocado por él adolece de la información contenida en la misma, lo que dista de la verificada en el registro de la inspección judicial.

Se tiene que el informe pericial es un medio de prueba admitido en el proceso judicial, como lo son el interrogatorio de las partes, los documentos públicos y los privados, o las diligencias de registro, de video de vigilancia o pruebas de alcoholemia, en el caso de los procedimientos penales. Este dictamen experto tiene el efecto de introducir en el proceso un análisis de hechos complejos que no pueden ser interpretados directamente por el juez.

La opinión experta del perito, bien por escrito o de forma oral cuando comparece para ratificar su informe ante el juez, no introduce hechos nuevos en el debate procesal, sino que interpreta los hechos a juzgar desde el punto de vista de la ciencia y su técnica especializada.

Además, es un medio de prueba sujeto a la valoración conjunta de todo el material probatorio que se presenta ante el juez y en ningún caso el dictamen del perito es vinculante para el juez, es decir, lo tomará en cuenta, pero no tiene por qué interpretar de la misma manera de forma obligatoria.

Se ha venido sosteniendo que cuando en desarrollo de actuaciones procesales, y tratándose de pruebas, y de manera especial la pericia, esta ha de cumplir una serie de exigencias para que cumpla la finalidad de lo que se busca acreditar, por lo que se le impone al perito la obligación en su informe el de hacer un análisis coherente, ponderado, serio y justo de los hechos que se buscan acreditar, desarropado de cualquier interés, salvo el de la prevalencia del derecho, de lo justo, de reconocerle o darle a cada quien su derecho, lo que le corresponde en su justa medida y de prevenir cualquier acto de injusticia o de provecho desmedido.

Ahora, de la inspección judicial como del informe pericial se establece que quien ejerce posesión sobre el predio de mayor extensión es la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, que la misma ha ejecutado mejoras como la construcción de varios locales comerciales, lo que se ha de entender como actos de disposición al

arrendar dichos locales para actividades comerciales y para el funcionamiento de una iglesia Cristiana, y a su vez, para un establecimiento de lavado de carro y elaboración de bloques de cemento para la construcción, actividades estas que solo pueden ser desarrolladas por quien es dueño o se considera dueño del bien, actividades que por ser comerciales se da a la vista de la comunidad del sector, así mismo las otras mejoras encaminadas adecuar su vivienda ubicada en el inmueble a usucapir, las cuales unas datan de menos de 10 años y otras de un tempo superior a este, de acuerdo con las otras pruebas que militan en el expediente, tales como la declaración de los testigos, el interrogatorio de la demandante y la prueba documental arrimada al expediente como los contratos de arrendamiento.

De las pruebas documentales allegadas al proceso se tiene la escritura Pública No. 414 del 27 de septiembre de 1956 modos de adquisición del inmueble por parte del ente jurídico Club Social Pocabuy S.A.

Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 224-3921 donde el titular del derecho real del dominio es la persona jurídica CLUB SOCIAL POCABUY S. A.

Carta Catastral del predio objeto de litigio expedida por el IGAC.

Certificado Catastral Nacional expedida por el IGAC.

Certificado Catastral Especial expedida por el IGAC.

Copia auténtica de la Escritura Pública No. 229 del 13 de junio de 1957 donde se erige como sociedad anónima CLUB POCABUY.

Certificado histórico de la Cámara de Comercio expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, del ente jurídico CLUB SOCIAL POCABUY SA.

Copia simple del Registro de Defunción del señor ALDO PISCIOTTI VAN STRAHLEN de fecha septiembre 09 del año 2009.

Acta de diligencia policiva que encierra y delimita el área de NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, del globo de mayor extensión (mayo 27 de 2015) determinado el área del globo de menor extensión de la caseta de tablas donde habita el señor Alberto Martínez Ruidiaz.

Acta de audiencia de sustentación y fallo de fecha 24 de agosto de 2017, proferido por la Magistrada Dra. MARTHA ISABEL MERCADO RODRIGUEZ, donde se revoca la sentencia proferida por el Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena, en fecha dic 15 de 2016, en el proceso seguido por NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ contra el Club Social Pocabuy S.A. y Personas Indeterminadas.

De la prueba documental en cita, se acredita la identidad, tradición y titularidad del predio conocido como Club Social Pocabuy o Pocabuy, como lo es la escritura pública N. 414 del 27 de septiembre de 1956, folio de matrícula inmobiliaria 224-3921 de la ORIP, como la determinación de sus medidas de acuerdo a la Carta Catastral del predio expedida por el IGAC como así mismo el Certificado Catastral Especial de la oficina de Agustín Codazzi, como también se acredito los actos de disposición que solo ejecuta quien tiene la posesión del bien inmueble, como la celebración de los contratos de arrendamiento de los locales o de parte del inmueble tal como se verifico con los señores León Restrepo Ramírez y Francisco Rodríguez Gamarra, como también el fallo de fecha 24 de agosto de 2017, donde

se establece la fecha del 9 de Septiembre de 2009 a partir del cual la Sala Civil Familia del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta tuvo como fecha donde se inicia la posesión exclusiva de la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, pruebas estas que dan cuenta entre otras pruebas allegadas sobre la

posesión ejercida por la hoy demandante, lo que llevaría a declarar la pertenencia reclamada.

Analizadas las pruebas en su conjunto, tal y como lo dispone el artículo 176 del C. G. del P., se tiene que de las declaraciones del señor Emiro Díaz y del señor Hermes Eduardo Raad Cortez, como del interrogatorio de parte rendido por la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, de la Inspección judicial y de la experticia rendida por el auxiliar de la justicia, se establece sin duda alguna la posesión ejercida por la demandante en cita con ánimo de señora y dueña, por un término superior a los diez (10) años de posesión, que se ejerció de manera pública, pacífica e ininterrumpida a los ojos de la comunidad del sector del barrio 15 de Enero, calle 7 N. 19B - 35. Ahora el predio conocido como Club Social Pocabuy o Pocabuy de conformidad con la Escritura Pública N. 414 del 27 de septiembre de 1956 de la Notaría Única de El Banco, Magdalena, como del folio de registro de matrícula inmobiliaria N. 224 - 3921 de la ORIP de El Banco, Magdalena, indican que éste predio se encuentra en el comercio humano al haber salido del patrimonio del estado al ser de propiedad privada lo que permite que se pueda adquirir por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio, lo que en principio nos llevaría a acceder a las pretensiones de la demanda.

De todas las pruebas analizadas, se tiene que efectivamente la demandante señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ ha ejercido posesión en dicho predio desde el 9 de septiembre de 2009 hasta el día 6 de Marzo del año 2021, fecha está en que se presentó la demanda declarativa verbal de pertenencia, y que según lo observado hasta fecha se cumplían las exigencias axiológicas para haber accedido a las pretensiones, sin embargo, al dar aplicación al Art. 281 del C. G. del P., que nos habla del principio de congruencia de la sentencia frente a los hechos y pretensiones de la demanda, o de cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual versa el litigio, siempre que aparezca probado deberá ser considerado de oficio por el juez de la causa.

*La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.*

*No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.*

*Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.*

*En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.*

Al revisar la demanda en su parte introductoria se indicó por su apoderado judicial "...ante su **despacho DEMANDA ORDINARIA DE PERTENENCIA POR**

**PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA contra LA PERSONA JURIDICA CLUB SOCIAL POCABUY S. A. actual propietario del globo de terreno con un área de ...." (resaltado del juzgado)**

En el hecho uno (1) de la demanda se indica " La escritura No 414 de septiembre 27 de 1956 registrada ante la notaria única del Banco, Magdalena, demuestra el modo de adquisición del inmueble. **El globo de terreno hoy en litigio es propiedad del CLUB SOCIAL POCABUY S. A...."** (resaltado del Juzgado).

Así mismo en la pretensión primera (1era) se solicitó " Que se DECLARE en SENTENCIA QUE HAGA TRANSITO A COSA JUZGADA, que la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, adquirió por el modo de Prescripción extraordinaria de dominio una parte del área de terreno de mayor extensión (10.583,47) diez mil quinientos ochenta y tres metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros aproximadamente del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N. 224 - 3921, **de propiedad de la Persona Jurídica Club Social Pocabuy S. A...."** resaltado del Juzgado.

Ahora, en la pretensión segunda se indicó por la parte apelante. " Como consecuencia de lo anterior, solicito ordene a quien corresponda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad el desenglobe del área de propiedad e mi mandante (10.583,47) diez mil quinientos ochenta y tres metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros aproximadamente del área total **del lote de terreno de propiedad del CLUB SOCIAL POCABUY...**"

Se tiene que de conformidad con el Art. 193 del C. G. del P., señala que:

*"La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, **la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario...."** (Resaltado fuera de texto).*

Uno de los elementos de prueba más importante es la demanda y su contestación, pues a través de ellas se confiesan hechos o supuestos facticos desplegados por la parte demandante o demandada, en el presente caso, el apoderado judicial de la parte demandante confeso infortunadamente que el predio CLUB SOCIAL POCABUY es el titular de los derechos reales que se persiguen en prescripción al día 6 de Marzo del año 2020, reconociendo la titularidad de los derecho reales en cabeza del Club Social Pocabuy S. A., y borrando de un tajo el tiempo en que se ejerció posesión por la señora NATIVIDAD SUAREZ GONZALEZ, hecho extintivo éste que el juzgado está en la obligación legal de declarar, tal y como lo impone el Art. 281 del C. G. del P., No se puede perder de vista que la posesión implica desconocer cualquier derecho real en cabeza de otra persona, sea natural o jurídica, pues, ese elemento volitivo se impone ante el derecho real que no se ejercita por su titular.

Ante lo expuesto, éste Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por Autoridad de la ley.

**RESUELVE.**

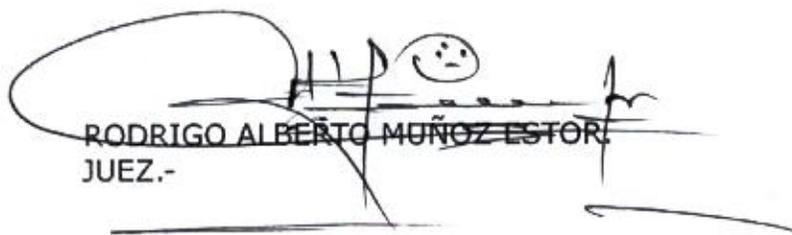
**1.-** Negar las pretensiones de la demanda de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presenten providencia.

2.- Condenar en costa a la parte demandante en cuantía de un salario mínimo legal mensual, liquídense por secretaria.

3.- Levántense las medidas cautelares que hubieren sido decretadas dentro el presente proceso.

4.- En firme la presente providencia, procédase con el archivo del proceso, previa desanotación de los libros respectivos.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



RODRIGO ALBERTO MUÑOZ ESTOR  
JUEZ.-