

RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO UNICO PROMISCO MUNICIPAL

jpmsitionuevo@cendoj.ramajudicial.gov.co

CARRERA 9, CALLE 7, ESQUINA
SITIONUEVO, MAGDALENA

Sitio Nuevo, Magdalena, dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

ACCION: Pertenencia

ACCIONANTE: Hernán Moreno Zapata

ACCIONADO: Sociedad Ganadería las quemadas Ltda y personas indeterminadas

RADICACION No. 47-745-40-89-001-2019-00122-00

OBJETO DE DECISION:

Solicitud de nulidad por parte del apoderado judicial de la Sociedad COREMAR –COMPAÑÍA DE SERVICIOS PORTUARIOS SAS-, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El apoderado judicial de COREMAR –COMPAÑÍA DE SERVICIOS PORTUARIOS-, después de que éste Juzgado el 8 de junio pasado declarara mediante sentencia la pertenencia de una porción de tierra a favor del demandante HERNAN MORENO ZAPATA y en contra de la Sociedad demandada GANADERIA LAS QUEMADAS LTDA, el 29 de agosto presentó memorial solicitando la nulidad de lo actuado con base en la causal 8ª del artículo 133 del CGP.

Son fundamentos de la solicitud de nulidad los siguientes resumidos hechos:

“Que en la demanda con que se inició el proceso de pertenencia se dijo que se pretendía una porción de terreno ubicada en predio de mayor extensión inscrito con folio de matrícula inmobiliaria 228-106, que el demandante afirmó haber adquirido por compra y no por posesión ejercida por el tiempo exigido por la ley”;

“Que el 24 de febrero de 2022 se practicó inspección judicial y al momento de su realización, la empresa de seguridad contratada por COREMAR y algunos empleados que estuvieron en la diligencia, advirtieron que al parecer, una parte del terreno invadido por HERNAN MORENO ZAPATA se encontraba en la zona de ubicación de los inmuebles de COREMAR. Al no existir delimitaciones notorias entre los distintos predios, se inició el proceso interno para verificar si la invasión afectaba o no predios de esa empresa. La conclusión de esa verificación fue que, en efecto, el predio cuya posesión reclamaba el demandante se traslapaba con una parte de un lote de terreno de COREMAR, denominado Lote 1, inscrito en el folio 228-8450”; y,

“Que conforme al numeral 5º del artículo 375 del CGP no se acompañó a la demanda el folio del Lote 1 ni se dirigió la demanda en contra de COREMAR como titular del derecho real de dominio, de esta manera se adelantó el proceso sin identificar correctamente los predios que afectaban, de manera que no se acompañaron con la demanda los folios de matrículas correctos ni se vincularon los titulares de dominio registrados como lo ordena la norma antes mencionada”.

Luego hace un análisis del folio de matrícula inmobiliaria No. 228-106 y sus efectos, expresando:

“Que el folio de matrícula inmobiliaria 228-106 aportado a la demanda, en estricto sentido jurídico registral, debió haber sido cerrado desde el año 1975, lo que no ocurrió por error de la ORIP de Sitio Nuevo, por razón de que dejó de corresponder a algún predio específico, en razón a los sucesivos actos jurídicos que se celebraron e inscribieron a partir de ese folio”

Que lo anterior se evidencia por:

- 1.- "Que el folio 228-106 se refiere al inmueble "Las Quemadas" con un área de 800 hectáreas; mediante la E. P. No. 5419 del 29 de octubre de 1975 de la Notaría Quinta de Medellín, inscrita en el folio 228-106, la Sociedad Ganadería Las Quemadas vendió a PROSICOL SAS la totalidad de ese inmueble, restando 40 hectáreas y 573 m2 que habían sido transferidas a la Nación;"
- 2.- "Que mediante la E. P. # 5419 del 29 de octubre de 1975 de la Notaría Quinta de Medellín, inscrita en el folio 228-106, la Sociedad Ganadería las Quemadas, vendió a PROSICOL SAS la totalidad de ese inmueble, restando 40 hectáreas y 573 m2 que habían sido transferidas a la Nación";
- 3.- "Que en un principio a PROSICOL SAS se le dijo por la vendedora que "Las quemadas" tenía un área de 800h como aparecía en el folio de matrícula; sin embargo, hecha una verificación de las medidas por parte del adquirente resultó que solo tenía 580 h, de lo cual se dejó constancia en la E. P. 5419;"
- 4.- "Que al inscribir la E. P. 5419, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sitionuevo entendió equivocadamente que la Sociedad "Las quemadas" estaba vendiendo solo una parte del terreno, es decir, 580 de 800 h, o lo que es lo mismo, que estaba haciendo una segregación y procedió a abrir la matrícula 228-1820 para el mismo predio "Las quemadas" que había pasado a tener 580h, que era lo que tenía realmente y con las mismas medidas y linderos...", incurriendo la ORIP de Sitionuevo en error, toda vez que al comprar el inmueble 228-106 y el inmueble 228-1820, se advierte que tienen las mismas medidas y linderos, solo que el área comprendida en ellos es de 800h en el 228-106 y 580h en el 228-1820, es decir, se trata exactamente del mismo predio, solo que en el año 1975, cuando se otorga la E. P. 5419 se hizo la corrección en cuando al verdadero tamaño de "Las quemadas". Lo que ha debido hacer la ORIP en el folio 228-106 era corregir el área del predio y no abrir un nuevo folio como si fuera una segregación que nunca existió. Con ese actuar equivocado la ORIP de Sitionuevo dejó activo el folio 228-106, cuando ha debido cerrarlo";
- 5.- "Que posteriormente, mediante E. P. 2144 del 12 de julio de 2007 de la Notaría Séptima de Barranquilla, se dividió materialmente el predio de las 580h, totalidad de "Las quemadas", que había quedado con la matrícula 228-1820, en dos predios, uno con matrícula 228-6278 y con matrícula 228-6279";
- 6.- "Que posteriormente, mediante la E. P. 3300 del 16 de mayo de 2008 de la Notaría Doce de Medellín, se dividió en dos predios con matrículas 228-6278, dando apertura a los folios 228-6342 y 228-6343;"
- 7.- "Que mediante E. P. 1528 del 27 de octubre de 2008 de la Notaría 27 de Medellín se aclararon linderos y se dividió el predio 228-6343 en dos predios denominados "Las quemadas lote A" y "Las quemadas Lote B";
- 8.- "Que la E. P. 1528 se dividió materialmente el predio "Las quemadas Lote A" en 6 predios inscritos en los folios 228-6397 al 228-6402";
- 9.- "Que mediante la EP 8195 del 24 de julio de 2010 de la Notaría 15 de Medellín se dividió el predio 228-6402, dando apertura a los folios 228-6773 y 228-6772;"
- 10.- "Que mediante la EP 2203 del 28 de julio de 2014 de la Notaría 7 de Medellín se dividió el predio 228-6772, dando apertura al folio 228-7700 propiedad de PROSICOL y el folio 228-7701;"
- 11.- Que mediante la EP 77 del 26 de mayo de 2015 de la Notaría Única de sitionuevo, las sociedades RETRAMAR SAS, PETROCOMERCIAL SAS, PALERMO PARQUE INDUSTRIAL SAS, FIDUCIARIA COLPATRIA SA, PALERMO USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA SAS y COREMAR COMPAÑÍA DE SERVICIOS PORTUARIOS SAS, englobaron varios predios, entre ellos, los identificados con folios 228-7744, 228-6400, 228-7701, 228-6892, 228-6891, 228-6398, 228-6397 y 228-6773, dando apertura al predio denominado "Lote Integral Palermo";
- 12.- "Que la conformación de la parcelación PROYECTO PALERMO salió de la división del Lote Integral Palermo en 18 predios numerados del 1 al 18, que pasaron a identificarse en los folios de matrículas que van del 228-7847 al 228-7864; y,

13.- Que mediante la EP 95 del 18 de julio de 2017 de la Notaría de Sitionuevo, su representada y las sociedades RETRAMAR SAS, PETROCOMERCIAL SAS y FIDUCIARIA COLPATRIA SAS, englobaron en único predio los lotes antes citados, exceptuando de este englobe los lotes 14 y 15, los cuales pasaron a formar el inmueble ENGLOBE PROYECTO PALERMO. Por esa misma EP se procedió a dividir el ENGLOBE PROYECTO PALERMO en 16 lotes, entre ellos el Lote 1, inscrito en el folio 228-8450 que fue adjudicado a COREMAR".

Seguidamente señala que, 2.710 m2 del lote de terreno invadido por HERNAN MORENO ZAPARA, están dentro del Lote 1 propiedad de COREMAR, inscrito en el folio 228-8450. No obstante, como el demandante utilizó un folio equivocado y omitió realizar el análisis que antecede, COREMAR no fue notificado de la demanda que dio inicio al proceso y como consecuencia de ello no pudo ejercer sus derechos de defensa y contradicción, violándose el debido proceso.

Que, de acuerdo al análisis anterior, el folio 228-106 no individualiza a ningún predio desde 1975, pues debió haber sido cerrado desde cuando se registró la EP 5419 del 29 de octubre de ese año y equivocadamente se abrió el folio 228-1820. Sigue diciendo el incidentalista que, al margen de lo anterior, también resulta del análisis anterior que el predio "Las quemadas" que paso a identificarse con el folio 228-1820 fue objeto a partir de 2007 de divisiones, englobe y lotes que desembocaron en la última mutación efectuada en la EP 95 del 18 de julio de 2017, de la cual resultó el Lote 1 inscrito en el folio 228-8450 propiedad de COREMAR, del cual HERNAN MORENO está ocupando actualmente 2.710 m2.

Dentro del acápite denominado *CONFIGURACION DE LA NULIDAD ALEGADA*, señala el vocero de COREMAR que, "para el momento de la presentación de la demanda ya existía el folio 228-8450 del Lote 1 de COREMAR, dentro del cual se encuentran 2.710 m2 invadidos por HERNAN MORENO y de acuerdo a las voces del numeral 5º del artículo 375 del CGP, la demanda debió dirigirse en contra de COREMAR, lo cual no se hizo. De manera que, al no vincularse a COREMAR, se estructura la causal 8ª del artículo 133 del CGP, la cual se puede alegar aún con posterioridad a la sentencia.

Por último señala que, el Juzgado incurrió en irregularidades, primero con base en un certificado de tradición que no corresponde a predio alguno y menos a las porciones de terrenos ocupados por HERNAN MORENO; y, segundo, por vincularse como demandado principal a la "ganadería las quemadas Ltda", a pesar de que la lectura del certificado de tradición de la matrícula 228-106 se desprendía que esa sociedad había vendido desde 1975, por lo que ya no era titular del derecho real.

Por todo lo anterior solicita que, se decrete la nulidad de todo lo actuado desde el auto admisorio de la demanda, por no haberse notificado personalmente a COREMAR como titular del derecho real de dominio sobre el terreno invadido por HERNAN MORENO; que como consecuencia se ordene notificar en debida forma a COREMAR de la demanda que dio inicio al proceso a efectos de que pueda ejercer sus derechos de defensa y al debido proceso; y, que se ordene corregir las irregularidades puestas de presente.

De la nulidad planteada por medio de apoderado judicial por COREMAR, por auto del 2 de este mes y año se corrió traslado por el término de 3 días a las otras partes para los efectos de lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 134 del CGP.

Dentro de esa oportunidad, compareció el apoderado judicial del accionante HERNAN MORENO ZAPATA, quien al referirse al incidente de nulidad puntualizó: "Que la sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada; que en los procesos de única instancia no procede el recurso de apelación; que el incidentalista en la página 2 manifiesta que el responsable de la seguridad de la empresa y varios de sus trabajadores hicieron parte de la inspección ocular el 24 de febrero de 2022, por lo que es inaceptable pretender desconocer el proceso; que la nulidad se puede presentar cuando la decisión objetada contiene errores que afecten su validez; que la petición de nulidad es un acto temerario; y, que la serie de matrículas inmobiliarias no son objeto de discusión.

Las causales de nulidad están señaladas de manera taxativas por el artículo 133 del CGP. De los argumentos expuestos por el mandatario judicial de COREMAR se desprende que la invocada es la singularizada en el numeral 8 de esa disposición.

El artículo 134 señala:

“Oportunidad y trámite. Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a ésta, si ocurriere en ella.

La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la cual no procede recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades...”

Lo primero que debe advertirse es que, dentro del proceso en referencia está acreditado fehacientemente que en el predio objeto de pertenencia se fijó una valla emplazando a todo aquel que se considerara con igual o mejor derecho que el accionante; además, también hubo ese emplazamiento por intermedio de la página WEB del Consejo Superior de la Judicatura para los mismos efectos, herramienta jurídica que aprovechó PROSICOL SAS para hacerse parte dentro del proceso, quien por apoderado judicial ejerció una ardua tarea de cara a que no se declarara en favor del accionante la pertenencia, inclusive, presentó acción de tutela en contra de este Juzgado al considerar que el procedimiento impreso al proceso no era el indicado. Entonces, ¿Si PROSICOL SAS compareció al proceso por los emplazamientos antes indicados, por qué COREMAR SAS no lo hizo, si la valla fijada en el predio permaneció desde octubre de 2019 hasta el 24 de febrero de 2022, día en que se llevó a cabo la inspección judicial?

Si el proceso se direccionó en contra de “GANADERIA LAS QUEMADAS” fue porque el certificado especial expedido por la Registraduría de Instrumentos Públicos de Sitionuevo expresó que el titular del derecho real de dominio era esa empresa; pero, eso no significaba que cualquier persona natural o jurídica no pudiera hacerse parte, como así lo hizo PROSICOL SAS.

Los emplazamientos aludidos hacen que, de acuerdo al numeral 10 del artículo 375 del CGP la sentencia que declara la pertenencia produzca efectos *erga omnes*. Por lo que ejecutoriada como se encuentra ese fallo no es procedente la declaratoria de nulidad alegada por COREMAR, máxime si no se cumplen los requisitos del artículo 134 del CGP, concretamente porque después del fallo no se ha presentado causal de nulidad.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: No acceder al pedimento de nulidad presentado por el apoderado judicial de COREMAR SAS por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFIQUESE:


RAFAEL DAVID MORRON FANDIÑO
JUEZ