

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO UNICO PROMISCO MUNICIPAL
jpmsitionuevo@cendoj.ramajudicial.gov.co
CALLE 7 NO. 9-20
SITIONUEVO, MAGDALENA

Sitionuevo, Magdalena, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: Pertenencia
ACCIONANTE: Hernán de Jesús Moreno Zapata
ACCIONADO: Sociedad Ganadería Las Quemadas Ltda y otros
RADICACION No. 47-745-40-89-001-2019-00122-00

OBJETO DE DECISIÓN:

Dictar sentencia por escrito (Art. 278 y 280 del CGP) dentro del proceso en referencia, luego de que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga mediante sentencia de tutela del 12 del pasado mes de enero concedió el amparo de los derechos fundamentales al debido proceso, defensa y contradicción a la sociedad PROMOTORA SIDERURGICA COLOMBIANA S.A.S. (PROSICOL S.A.S.) y como consecuencia de ello, ordenara a este juzgado dejar sin efecto ni valor la sentencia de Pertenencia tutela dictada por este despacho el 8 de junio de 2022 y todas las actuaciones derivadas de ella dentro del proceso de pertenencia en referencia para que se adopte los correctivos para la determinación del predio y la emisión de una sentencia acorde con lo argumentado por el superior jerárquico, sentencia de tutela confirmada por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta mediante sentencia del 21 de febrero del año en curso.

Comentado [L1]:

SINTESIS DE LA DEMANDA Y DESARROLLO DEL PROCESO:

Los hechos de la demanda se concretan en lo siguiente:

- 1.- Que el señor Hernán Moreno Zapata confirió poder para que promoviera proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre un predio ubicado en el Corregimiento de Palermo-Sitionuevo;
- 2.- Que, para tal efecto, suscribieron documento de cesión de derecho posesorios el 12 de febrero de 2007;
- 3.- Que el mencionado negocio jurídico se perfeccionó mediante escritura protocolaria No. 325 de la Notaría Primera de Soledad-Atlántico, y posteriormente, mediante escritura protocolaria 2851 en donde se le vendió la cesión de derechos posesorios;
- 4.- Que el predio en cuestión se conoce con el nombre de Ganadería Las Quemadas, cuyas medidas y linderos son las siguientes: al norte, con la laguna de agua salobre en medio y Evaristo Rodríguez con una medida de 31.38 metros; Por el Sur camino de herradura en medio y Tomas Agua y mide 29.24 metros lineales; por el Este, con Parques Nacionales y Jaime Quiroga y mide 541.65 metros lineales; y por el Oeste, con Alejandro Orejuela vía en medio y una medida de 550.94 metros lineales, para un área 16.345.20 m²;

5.- Que las posesiones ameritadas en el hecho anterior, sumadas entre sí, exceden los 13 años continuos e ininterrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción ordinaria o extraordinaria;

6.- Que ha ejercido desde entonces la posesión material, cuidado y vigilancia del predio de forma pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, e ininterrumpida en los lapsos de tiempo en nombre propio con ánimo de señor y dueño sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades;

7.- Que, si se suma el tiempo de su posesión al de las personas que le antecedieron, por consiguiente, tiene derecho a solicitar a su favor la declaración judicial de pertenencia;

8.- Que en la actualidad el predio en cuestión tiene vigente un amparo policivo a su favor por parte de la Inspección de Palermo, Sitionuevo, con numero de resolución 0055 del 15 de junio de 2019, en donde le amparan la posesión;

9.- Que el inmueble en mención tiene un avalúo comercial que no supera los \$250 SMLV;

10.- Que la identificación física del inmueble se apoya en planos georreferenciados, con coordenadas geográficas;

11.- Que el inmueble no es de aquellos imprescriptibles o de propiedad del Estado, que sobre él no se adelanta proceso de restitución;

10.- (sic) Que el inmueble no se encuentra destinado a vivienda rural.

Por tales hechos, el accionante pretende que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada o material, se declare la titulación de la posesión material adquirido mediante compraventa; y, como consecuencia de lo anterior se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria o se ordene la asignación de un nuevo folio según el caso.

Al libelo el actor adjuntó los siguientes documentos:

1.- Copia de la escritura pública 2851 del 03 de septiembre de 2018 de la Notaria Primera de Soledad-Atlántico, en donde el demandante protocoliza un contrato de cesión de derechos de posesión y en el que aparece como cedente Hernando Rafael Pacheco Conde y como cesionario Hernán Moreno Zapata, cuyo objeto es ceder la posesión que el primero tiene sobre un lote de terreno en el Corregimiento de Palermo con las siguientes medidas y linderos: Norte, 50mts y linda con la laguna de agua salobres y Evaristo Rodríguez; por el sur, 50mts y linda con caminos de herraduras; por el este 540mts y linda con predio de Jaime Quiroga; y por el Oeste 540mts y predio de Alejandro Orejuela. En la cláusula segunda del contrato el cedente expresa que adquirió el inmueble de manera quieta, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño de un predio de mayor extensión, del cual se reserva la parte restante desde hace más de 30 años, según consta en la escritura pública de posesión 325 del 24 de enero de 2005;

2.- Copia de la Escritura Publica 1589 del 28 de mayo del 2019 de la Notaria 12 de Barranquilla por medio de la cual el demandante Moreno Zapata protocoliza las declaraciones extraprocesales de Hernando Rafael Pacheco Conde de fecha 29 de abril de 2019 en donde bajo juramento dice que se encuentra residenciado en el barrio Centro de Santa Marta, de profesión u ocupación desempleado, que el 24 de enero 2006 adquirió un predio en Palermo Sitionuevo con las medidas y linderos antes mencionados constante de 27 mil metros cuadrados, terreno que adquirió del señor Yuris Herrera Duran, predio que en aquella época tenía una casa construida, sembradío de árboles frutales y palma,

más un pozo de agua dulce, cría de gallinas y carneros, acto que reposa en la escritura pública 325 del 24 de enero de 2006 de la Notaría Primera de Soledad. Agrega el declarante que Yuris Herrera adquirió la posesión del predio el 18 de octubre de 1995 de acuerdo a la escritura pública 3108 de la Notaría Séptima de Barranquilla; que después de un año estando en posesión del predio realizó compraventa transfiriendo sus derechos a favor de los señores Jair Barrios Moreno y Hernán Moreno Zapata, quienes desde el 12 de febrero de 2017, fecha en que recibieron la posesión han ejercido acciones de señor y dueño de una manera pacífica y tranquila; y, que desde el 12 de febrero de 2007 dejó de poseer dicho predio, pero reconoce que los señores Jair Barrios Moreno y Hernán Moreno Zapata son los legítimos poseedores de dicho predio;

3.- Copia de la Escritura Pública 3108 del 18 de octubre de 1995 de la Notaría Séptima de Barranquilla, por medio de la cual Yuris Herrera Duran protocoliza una declaración extrajudicial sin que se diga el nombre del declarante; sin embargo, en esa escritura aparece la declaración extraprocesal de Gustavo Alfonso Pavajeau Bermúdez, quien manifestó estar domiciliado en Barranquilla, de ocupación comerciante, quien dijo conocer a Juvenal Antonio Herrera Pavajeau, quien viene en posesión material, pacífica, tranquila y con ánimo de señor y dueño de un lote de terreno ubicado en Palermo Sitionuevo con los linderos: Por el norte, laguna de agua salobre en medio y Evaristo Rodríguez, con una medida de 125mts; Por el Sur, camino de herradura en medio y Tomas Agua y una medida de 125mts; Por el este, con Jaime Quiroga y una medida de 540mts; y por el Oeste con Alejandro Orejuela y una medida de 540mts, para un total de 6 hectáreas más 7.500m². Que le consta lo anterior por ser vecino de ese predio y tiene conocimiento que Juvenal Herrera viene en posesión de ese terreno desde enero de 1990 sin reconocer dominio ajeno, que el terreno tiene construido una casa con techo de palma, paredes de tabla, sembrado de árboles frutales, palmas de coco, un pozo de agua dulce y cría de gallinas y carneros;

4.- Copia de la escritura pública 325 del 24 de enero de 2005 de la Notaría Primera de Soledad, por medio de la cual el señor Hernando Rafael Pacheco Conde protocoliza un documento de compraventa de derechos de posesión suscrito el 24 de enero de 2006 por medio del cual Yuris Segundo Herrera Duran vende a Pacheco Conde los derechos de posesión de un lote de terreno junto con la vivienda en el construida ubicado en Palermo, Sitionuevo, cuyas medidas y linderos se encuentran insertas en la escritura 3108 del 19 de octubre de 1995. Agrega el documento de compraventa que el vendedor da en venta real y material todos los derechos de posesión que tiene y ejerce desde hace más de 16 años sobre el lote de terreno; que la entrega del lote se hace a la firma de ese documento, que las medidas y linderos son las siguientes: Por el norte, mide 125mts con laguna de agua salobre en medio y Evaristo Rodríguez; Por el Sur, mide 125mts con camino de herradura en medio y Tomas Agua; Por el Este mide 540mts, con Jaime Quiroga; y, por el Oeste mide 540mts con Alejandro Orjuela para un total de seis hectáreas más 7.500m²;

5.- Petición presentada el 12 de febrero de 2015 por el señor HERNANDO RAFAEL PACHECO CONDE a la Directora Territorial Caribe de Parques Nacionales para que le certificaran si el predio del cual aporta escritura, plancha catastral y coordenadas está o no dentro del área del Parque Isla Salamanca;

6.- Respuesta al derecho de petición de fecha 9 de junio de 2015, por medio del cual Parques Nacionales Naturales de Colombia certifica que, se determinó que a la fecha dicha área se encuentra traslapada parcialmente en aproximadamente un 19.5% con el "Vía Parque Isla Salamanca"

7.- Copia de la E. P. No. 1900 del 22 de junio de 2019 de la Notaría 12 de Barranquilla, por medio de la cual el demandante HERNAN MORENO ZAPARA protocoliza la Resolución 0055 del 15 de junio de 2019 emanada de la Inspección de Policía de Palermo, Sitionuevo, por la que se actualiza la Resolución 0044 de 2019 de ese mismo despacho y ampara los derechos de posesión que viene

ejerciendo el mencionado MORENO ZAPARA y se tiene como medidas y linderos las que rezan en las E. P. Nos. 1589 del 28 de mayo de 2019 y 1595 del 29 de mayo de ese año de la Notaría 12 de Barranquilla;

8.- Copia de la E. P. No. 1595 del 29 de mayo de 2019 de la Notaría 12 de Barranquilla, por medio de la cual el demandante HERNAN MORENO protocoliza una declaración extrajudicial rendida el 28 de mayo de ese año ante esa misma Notaría por el señor JAIR ENRIQUE BARROS MORENO, en donde expresa que es vecino de Barranquilla, de ocupación comerciante, que el 12 de febrero de 2007 adquirió un predio ubicado en Palermo, Sitionuevo, cuyas medidas y linderos son las siguientes: Al norte, con la laguna de agua salobre en medio y EVARISTO RODRIGUEZ con una medida de 50 metros lineales; por el sur, camino de herradura en medio y TOMAS AGUA y mide 50 metros lineales; por el este, con Parques Nacionales y JAIME QUIROGA y mide 540 metros; y, por el oeste, con ALEJANDRO OREJUELA y mide 540 metros lineales para un total de 27.000 m2, es decir, 2 hectáreas y 7.000m2, que adquirió el predio de HERNANDO RAFAEL PACHECO CONDE, quien a su vez lo adquirió de YURI SEGUNDO HERRERA DURAN y en aquella época tenía una casa, sembradío de árboles frutales y palmas, un pozo de agua dulce, crías de gallinas y carneros, actos que reposan en la EP No. 325 del 24 de enero de 2006; que YURI SEGUNDO HERRERA, identificado con la CC No. 72.194.931 adquirió la posesión el 18 de octubre de 1995, acto que reposa en la EP No. 3108; que HERNANDO RAFAEL PACHECO un año después procedió a realizar compraventa transfiriendo sus derechos a su persona y a HERNAN MORENO, quienes desde el 12 de febrero de 2007 han ejercido las acciones de señor y dueño;

9.- Copia del folio de matrícula inmobiliaria No. 228-106 y certificado especial sobre el mismo folio expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad que dan cuenta que el pleno dominio y titularidad de derechos reales del inmueble le corresponden a la sociedad GANADERIA LAS QUEMADAS LTDA; y,

10.- Planos de la ubicación del predio.

Al analizarse la demanda, por auto del 6 de septiembre de 2019 se inadmitió por razón de que, adolecía del requisito previsto por el numeral 3º del artículo 26 del CGP. Subsanao el defecto, por auto del 18 de ese mes y año, se admitió para los trámites que exhorta el artículo 375 del mismo articulado. En cumplimiento del mandato del aludido artículo 375, se expidieron los oficios a las autoridades señaladas en el inciso 2º del numeral 6º de esa disposición; hubo el emplazamiento a las personas indeterminadas, lo mismo que al representante legal de la empresa GANADERIA LAS QUEMADAS LTDA, señor DAGOBERTO GUTIERREZ MEJIA, ya que no pudo ser notificado personalmente, pero como dentro de los términos legales no comparecieron, por auto del 26 de febrero de 2021 se nombró como curador ad-litem al doctor CARLOS GONZALEZ MONTENEGRO, quien contestó la demanda sin proponer excepciones; la parte actora aportó al expediente fotografías de la valla instalada en el predio, así como constancia de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 228-106.

En atención a la fijación de la valla en el lugar del inmueble, al proceso comparece la empresa PROSICOL SAS por medio de apoderado judicial, quien se notifica de la admisión de la demanda el 13 de marzo de 2020, interponiendo el recurso de reposición en contra de esa decisión, al considerar que, este Juzgado no tenía competencia para seguir conociendo ~~del proceso~~ del proceso por el factor cuantía del inmueble de mayor extensión, previo traslado y otros trámites, este despacho por auto del 21 de agosto de 2020 decide enviar ~~el proceso~~ actuado al Juzgado Civil del Circuito en Turno de Ciénaga, correspondiéndole por reparto al Primero, quien por interlocutorio del 8 de septiembre de ese año resuelve no avocar el conocimiento, ordenando devolverlo a este Juzgado, por lo que por auto del 26 de octubre de 2020 se ordena obedecer lo dispuesto por el superior, sin que con

posterioridad a ese auto de obediencia PROSICOL SAS ejerciera los medios de contradicción y defensa ni propusiera excepciones.

~~Seguendo con~~ Seguendo con los tramites del proceso, el 24 de febrero de 2022 se practicó la diligencia de inspección judicial con el acompañamiento de un perito topógrafo, en la cual hizo acto de presencia el demandante Moreno Zapata y su apoderado, y el mandatario judicial de PROSICOL S.A.S., lo mismo que el curador ad-litem. En cumplimiento del numeral 9º del artículo ~~artículo~~ 375 del C.G.P. se encontró en el inmueble objeto de la prueba un rancho construido en madera y techo de zinc y al frente una valla donde se emplazan a las personas que se creyeran con derecho sobre el inmueble, la franja de tierra ocupada por el demandante se encuentra delimitada con cerca de madera y alambres de púa, algunos árboles propios de la región tales como mangle, trupillo, pasto comúnmente denominado "vidrio". En el interior del inmueble existe una pequeña franja de agua que conduce al Parque Isla Salamanca. Paralelamente a las cercas del predio ocupado por el demandante del lado oeste existe otra con madero pintado de azul y blanco y con alambres de púa, separadas a metro y medio de una y otra.

Con formato: Sin subrayado

Acto seguido el apoderado judicial de PROSICOL S.A.S. solicitó el uso de la palabra, a lo cual se accedió, solicitando se recibiera declaración jurada al señor LUIS FERNANDO JIMENEZ CARDONA sobre hechos que interesan a la inspección, en auto el Juzgado y teniendo en cuenta el numeral 3º del artículo 238 del C.G.P. accede a la solicitud de la prueba, sin que se interpusiera recursos por las otras partes, procediéndose a evacuar el testimonio del mencionado LUIS FERNANDO JIMENEZ CARDONA, quien después de identificarse dijo: " Que conoce el terreno hace 11 años por ser el gerente del proyecto COREMAR; que la construcción que aparece en el predio la vio en el segundo semestre de 2019 como se puede ver de fotografías extraídas por el programa GOOGLE EARTH; Que las fotografías evidencian que las construcciones del cercado se dieron en el transcurso del año 2019 y para esa fecha no hay evidencia de construcciones". Acto seguido, el apoderado del demandante solicitó el uso de la palabra a lo cual se accedió, criticando la aptitud del testigo y solicitando se llame a declarar a KLEBER OBREGON CARDENAS y DAVID PACHECO AYALA. Por su parte, el Curador Ad-litem manifestó que coadyuva la petición de la parte demandante en el sentido de que se reciban los testimonios solicitados. Seguidamente los apoderados de PROSICOL pidió que también se recibiera testimonios de los señores FABIO CORREDOR PINILLA y CESAR FERNANDO GRANADOS ABAUNZA decretándose estas dos últimas para terminar con el pedimento de las pruebas solicitadas por PROSICOL.

En primer lugar se hizo llegar a los estrados al señor FABIO CORREDOR PINILLA, a quien se le recibió el juramento de rigor, quien dijo ser natural de Bogotá, vecino de Barranquilla, Ingeniero Civil, quien ante unos interrogatorios del mandatario de PROSICOL dijo: " Que conoce el terreno desde hace 4 años y medio aproximadamente, ya que trabaja como coordinador del proyecto COREMAR; Que la oficina la tiene aproximadamente a 500 metros; Que transita por el sector entre una y dos veces por semana, realizando recorridos en la zona; Que cuando comenzó a trabajar en el predio no se encontraba la construcción; Que la construcción apareció en enero del 2020 y el cercado a finales del 2019 y las pruebas son las imágenes satelitales que se pueden apreciar en el computador. A continuación, se concedió el uso de la palabra para preguntar al apoderado del demandante, expresando el testigo como respuesta a una pregunta que no conoció a FERNANDO DE JESUS PACHECO, no hubo más preguntas.

También se escuchó en declaración jurada al testigo de PROSICOL CESAR FERNANDO GRANADOS ABAUNZA, quien previo juramento dijo: "ser natural de Bogotá, residenciado en Barranquilla, de 53 años de edad, director de seguridad de Palermo Sociedad Portuaria, que conoce desde hace 10 años el predio porque parte de su trabajo es hacer recorridos por los terrenos de COREMAR; Que su oficina está ubicada en el segundo piso del edificio administrativo de Palermo

Sociedad Portuaria; Que la oficina está ubicada aproximadamente a 500 metros del predio y es visible desde ese edificio; Que la antigüedad de la construcción en madera del predio es como de 2 años y medio; Que en los 10 años que lleva allí no observó otras construcciones, árboles frutales, crías de carnero ni pozos de agua dulce; Que en las últimas semanas ha habido personas realizando labores de limpieza, desmonte y ampliación de la casa, de lo cual tiene unos reportes de lo que pasa alrededor en videos que puede hacer llegar; Que de acuerdo a los videos la construcción se hizo el martes 22. En ese estado de la diligencia el apoderado de PROSICOL dio por terminado su interrogatorio, concediéndole el derecho de contradicción al apoderado de la parte actora, quien, ante varias preguntas formuladas, el testigo respondió: "Que, está laborando desde el año 2012; Que conoce al señor HERNANDO RAFAEL PACHECO CONDE; Que la cerca tiene la misma época de la casa; Que no recuerda la fecha de la diligencia del amparo policivo; Que no tiene ningún vínculo con PROSICOL".

Terminados las declaraciones juramentadas solicitadas por PROSICOL, por auto inserto en la misma diligencia se decretó el testimonio de KLEBER OBREGON CARLOS ENRIQUE, solicitado por la parte demandante, quien dijo: " ser natural de Magangué- Bol, que vive en un parqueadero, 68 de edad, albañil, que tiene más de 30 años de estar en la zona, que conoce al señor PACHECO CONDE, que le hizo un ranchito allí y después le dio para que se lo hiciera acá arriba en el año 2007; Que el señor Moreno Zapata se encuentra en el predio en discusión desde el año 2007".

Por su parte, JAVID PACHECO AYALA, testigo solicitado por el accionante, previo juramento manifestó que; tiene 50 años de edad, natural de Barranquilla, mecánico de profesión; Que el señor HERNANDO RAFAEL PACHECO CONDE es su suegro; Que conoce a HERNAN MORENO ZAPATA; que HERNANDO PACHECO, que en paz descansa, negoció la posesión del predio en el año 2007 con el señor HERNAN MORENO ZAPATA; Que el señor HERNANDO RAFAEL PACHECO tenía una mejora pero se la tumbaron hace como 5 años y la gerente de Parques Nacionales hicieron una diligencia, esa mejora estaba en terrenos de Parques Naturales y como Parques Naturales desglobó, quitó el pedazo que le correspondía a ellos e hicieron la casucha que está hoy en día; Que no conoce a la empresa PROSICOL".

Preguntado el testigo por parte del curador Ad-litem dijo que, el amparo policivo tiene aproximadamente 5 años; Que los perturbadores eran mandados por el Puerto.

Al final de la diligencia, PROSICOL adhirió los siguientes documentos: 1.- 21 Fotografías de Google Earth del 2021; 2.- copia de la escritura pública No. 5419 de 29 de octubre de 1975 de la Notaría 5 del Circulo de Medellín, por medio de la cual JULIO VERGARA MENDEZ transfiere a título de venta a la sociedad PROMOTORA SIDERURGICA COLOMBIANA el inmueble denominado LAS QUEMADAS; 3.- Copia de la escritura pública 285 del 27 de febrero de 1989 de la Notaría Primera de Barranquilla, por medio de la cual Ganadería Las Quemadas Ltda. y Promotora Siderúrgica Colombiana Ltda, aclaran la escritura anterior; 4.- Copia del folio de matrícula inmobiliaria No. 228-1820; y, 5.-Copia de la matrícula inmobiliaria 228-106.

La inspección judicial estuvo acompañada de un topógrafo nombrado como perito quien dentro del término concedido rindió el informe solicitado especificando en su trabajo un levantamiento planimétrico del predio, referenciado a la MAGNA.SIRGAS y proyección cartográfica en GAUSS-KEUGER, incluyendo poste, cerca, vías, construcciones, modificaciones originadas en el predio, cultivo, informe de georreferenciación y registro fotográfico. Con respecto a la ubicación del terreno señala que saliendo de Sitionuevo vía a Barranquilla se encuentra el corregimiento de Palermo, tomando la vía que conduce al corredor de carga de Palermo y a dos kilómetros aproximadamente se encuentra el predio, del cual tomó fotografías; anexo al dictamen un registro fotográfico de lo inspeccionado por el juzgado y la instalación de la valla; además, de la construcción de madera y zinc que aparece en el inmueble; luego hace un cuadro de las coordenadas del lote de terreno y de las

medidas y colindantes; agrega 11 fotografías satelitales Google Earth de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021. Como resultado indicó que se realizó el levantamiento y recorrido con personal autorizado por parte del demandante, quien manifestó tener pleno conocimiento de los linderos del inmueble en posesión proporcionando la información y detalles encontrados. Como conclusiones dijo el auxiliar judicial que se evidenció la instalación de la valla informativa, la de una valla de amparo policivo, que el predio esta 100% cercado, que existe una construcción de madera y zinc en el interior del predio, que el inmueble en un 70% en épocas de invierno se inunda, que el predio cuenta con dos trabajadores realizando limpieza, que eso se lo manifestó una persona que lo acompañó a realizar el recorrido; y, que en medio del recorrido esa persona le manifestó que el predio llegaba hasta la zona del parque.

El topógrafo, además del informe rendido al despacho, fue citado a interrogatorio por solicitud de PROSICOL y allí dijo entre otras respuestas la siguientes: "... Si bien nosotros, yo cuando aporto a todos los procesos la fotografía satelital de Google, y en Google la fotografía cuando un bien específico, entonces decir que esta desde un año podría decir que está faltando al juramento o ante la entidad a la cual estoy realizando, la fotografía que nosotros tomamos hay una fecha y esa fotografía se anexa es para que el juez vea la ubicación, efectivamente, geográficamente, estamos hablando del mismo predio que se está interviniendo y que él sea y analice este tipo de prueba para que tenga una visión mucho más amplia del registro como tal, del histórico del proceso, y ya él es el que tomara en cuenta si mira, es solamente con base en la posesión geográfica, sea un dictamen desde cuando hay una construcción, puede que hoy haya una foto en google de hoy 08-06 pero yo no sé qué hay el 05, 04, 03, 02, por qué, porque es una zona inundable, entonces decir de que apareció una foto... allí aparecen unos cuadritos, si, exactamente, pero yo no puedo atestiguar al señor Juez: no, que ese día apareció una construcción, porque es que yo que llevo muchos años conociendo Sitionuevo, hoy puede aparecer la fotografía satelital y hoy puede estar inundado, pero que pasó todo el año seco, o sea, eso sería, por decirlo así, faltara al juramento, no decir que si, que esa es la de este año, no lo podría decir porque es algo como incierto porque es una fotografía de un año, de una fecha específica del año y el año tiene 365 días, que tal que yo le diga que si esta del 2017, 2016 y la contraparte demuestra, mira esta foto la tome yo en 2017 en enero y aquí está la fecha y Usted dijo que eso no aparecía allí, entonces esas son cosas que yo como tal, solamente anexo la fotografía satelital para que vea la situación geográfica y si es el terreno.

Agotados los trámites previstos por el artículo 375 del C.G. P., el Juzgado convocó para audiencia a las partes, testigos y peritos para el día 8 de junio de 2022, a las 10:00 am, en donde el Juzgado resolvió declarar que HERNAN DE JESUS MORENO ZAPATA había adquirido por prescripción extraordinaria adquisitivo de dominio un predio constante de una hectárea más 6.471 m2, ubicado en jurisdicción de Palermo, Sitionuevo, delimitado por el Norte, por 29,05mts y terreno de Evaristo Rodríguez; Por el Sur, 23,34mts y predio de Tomas Agua; Por el Este, 546,38mts con predios del Parque Isla Salamanca; y, Por el Oeste, 549,50mts y terrenos de Alejandro Orejuela, inmueble que hace parte de uno de mayor extensión propiedad de la sociedad Ganadería Las Quemadas, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 228-106, hoy de POSICOL S.A.S.. En esa sentencia se ordenó inscribir la misma en las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Sitionuevo para la apertura de un nuevo folio a nombre del demandante HERNAN MORENO ZAPATA; también se ordenó cancelar la inscripción de la demanda; que el IGAC actualizara la ficha catastral; y por último, se condenó a PROSICOL al pago de las costas.

Como aquella sentencia no era susceptible de alzada, PROSICOL S.A.S., por medio de su apoderado judicial acudió a la acción de tutela ante el Juzgado Civil del Circuito en Turno de Ciénaga, correspondiéndole por reparto al Primero, quien mediante sentencia del pasado 12 de enero resolvió conceder el amparo de los derechos fundamentales al debido proceso, defensa y contradicción a la sociedad PROMOTORA SIDERURGICA COLOMBIANA S.A.S. (PROSICOL S.A.S.) y como

consecuencia de ello, ordenó a este Juzgado dejar sin efecto ni valor la sentencia que declaró la pertenencia por este despacho el 8 de junio de 2022 y todas las actuaciones derivadas de ella para que se adopte los correctivos para la determinación del predio y la emisión de una sentencia acorde con lo argumentado por el superior jerárquico, sentencia de tutela confirmada por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta mediante sentencia del 21 de febrero del año en curso.

Comentado [L2]:

Los argumentos que según nuestro Superior Jerárquico deben tenerse en cuenta para la emisión de esta sentencia se pueden resumir de la siguiente guisa: "... Que este Juzgado no tuvo en cuenta distintos factores, entre ellos, que para beneficiarse de esa agregación o suma de posesiones se debe acreditar no solo el ejercicio propio de los actos que solo despliega el amo y señor de la cosa sino de los antecesores, para lograr el lapso requerido por la ley a fin de que se estructure la prescripción adquisitiva de dominio, por lo cual, esa calidad solo puede ejercerse con hechos palpables y no meras enunciaciones, trayéndose a colación consideraciones de la sentencia SC-12323 del 11 de septiembre de 2015. Agrega nuestro Superior Jerárquico que para arribar a la satisfacción del presupuesto del tiempo y ejercicio de la posesión, solo se tuvo en cuenta lo vertido en las pruebas extraprocesales y lo indicado por los testigos, quienes apuntan que desde el 2007 se viene ejerciendo la posesión por la cadena mencionada, no obstante, ningún elemento demostrativo da cuenta de cuáles son los actos positivos que han desplegado tanto el demandante como los anteriores poseedores, pese a que se arrian los documentos que demuestran la negociación del predio, que es un aspecto disímil. Sigue diciendo la sentencia de tutela que, en concreto no basta con que se afirme el plazo desde cuando se ostenta la calidad de poseedor, sino que es imperioso demostrar los actos positivos por lo cual solo podría refutarse como propietario a aquel; del legajo solo se evidencia la entrega que hizo la Inspección de Policía de Palermo a través de la Resolución No. 0055 del 15 de junio de 2019, así como la existencia de una construcción levantada con madera y zinc, echándose de menos la data desde cuando se viene ejerciendo la calidad de poseedores por la secuencia relatada por el promotor. En otro aparte de las consideraciones del amparo constitucional se dice que, lo manifestado por los trabajadores de PROSICOL en el marco de sus funciones y el Jefe de Seguridad y Proyecto, sus manifestaciones corresponden a lo que evidenciaron como tales. Por último, que no se determinó a quien corresponde el predio, porque se dijo que pertenece a la Matricula Inmobiliaria No. 22-106 propiedad de Ganadería Las Quemadas y que por negociaciones posteriores hoy le corresponde a la matricula inmobiliaria 228-1820 de quien es titular PROSICOL y COREMAR CIA. DE SERVICIOS PORTUARIOS S.A.S.

La sentencia de tutela de primera instancia fue impugnada y, la Sala Civil- Familia del Tribunal Superior de Santa Marta mediante sentencia del 21 de febrero del año que avanza la confirmó en todas sus partes, agregando que, uno de los presupuestos fundamentales de la usucapión, es que la persona debe ejercer la posesión sobre una cosa determinada, identificada e individualizada, y si se trata de un predio ubicado dentro de uno de mayor extensión, es una cuestión que debe estar clarificada en la demanda, de manera que no haya lugar a confusión o vaguedad. Agrega el Tribunal que en el particular caso se tiene que, la porción objeto de pertenencia hace parte de uno de mayor extensión, aspecto que no fue delimitado en el libelo incoatorio ni en los medios suasorios vertidos en el expediente, lo cual deja entre ver un desconocimiento del precedente jurisprudencial y, de contera, la transgresión al debido proceso, ante el desconocimiento de la normatividad que rige el tema ante lo sustancial como en lo procedimental.

ALEGATOS DE LAS PARTES:

Con formato: Fuente: Sin Negrita

Con formato: Centrado

El apoderado de la parte demandante expreso que la solicitud de pertenencia presentada por su defendido cumple con todos los requisitos de ley, pero más que cumplir con esos requisitos cumple con los requisitos esenciales que es la intención, el ánimo de ser dueño y poseedor del predio a través

de estos años que ha sido notorio la presencia de su defendido de manera física, ininterrumpida, las mismas declaraciones dentro de este expediente el día del interrogatorio dan muestra del mismo; que el informe presentado por el perito es claro, manifiesta los hallazgos técnicos de la existencia del uso del predio en mención y muestra más que eso, que PROSICOL no hizo uso del mismo muy a pesar que ejercen una presencia física de seguridad permanente de casi 24 horas y nunca hicieron oposición o que hayan manifestado que su representado no tuviera el derecho ante un hecho notorio, clara de pertenencia y de posesión.

Por su parte, el apoderado de PROSICOL S.A.S., en su alegato manifiesta que el peritaje rendido por el señor EMIRO JESUS GUERRERO COTES incurre en un error, porque dice que el predio está identificado con matrícula 288-106 cuando se encuentra en el folio de matrícula 228-7700.

En cuanto a los testimonios presentados por la parte actora ninguno de ellos se refiere a los hechos de posesión del demandante, el señor KLEVER OBREGON CARLOS manifiesta vivir en la zona hace 30 años y dice conocer a HERNANDO PACHECO CONDE que no es parte dentro de este proceso y manifiesta haber construido un ranchito y luego se le dijo que lo construyera en la parte de arriba que no se sabe cuál es la parte de arriba, dice que HERNAN MORENO está en el predio desde el año 2007, sin embargo, está visto que en las fotos satelitales no hay evidencia alguna de la construcción, en conclusión ese testigo se está refiriendo a terceras personas, pero no dijo que HERNAN MORENO hubiere ejecutado tales o cuales actos de posesión sobre el inmueble en el tiempo que se necesita para que prospere la prescripción.

En cuanto a lo que dijo DANIEL PACHECO ANAYA, yerno de PACHACO CONDE, manifestó que HERNANDO PACHECO negoció la posesión con HERNAN MORENO porque estaba hace 25 años cuando no había ninguna construcción en la zona y el Puerto les tumbó las casitas hace 5 años y por eso es el amparo policivo pero al igual que el testigo anterior tampoco hace referencia a hechos o actos de posesión que haya ejercido el demandante, entonces son todos referencias de terceras personas, pero en concreto ninguno de los testigos dijo que el demandante hubiera ejercido tal o cual acto de posesión; que en algunas de las escrituras aportadas con la demanda se habla de una casa, del sembradío de árboles frutales, criadero de gallinas, criadero de carnero, sin embargo, ninguno de los testigos hace mención de esos actos de posesión ni de ningún pozo de agua dulce, entonces, viendo las fotografías del terreno ha permanecido igual desde hace 15 o 20 años sin ninguna mutación, excepto las señaladas por el perito que indica que a partir del 2018 aparece en un cuadrito la construcción en madera levantada por el señor HERNAN MORENO.

En cuanto a los testimonios presentados por la parte que representa fueron todos coincidentes en que las únicas muestras palpables y visibles de actos de posesión por parte del demandante es la construcción de madera y la cerca que se encontró el día de la inspección judicial que son del año 2019, testigos que laboran en un edificio vecino al terreno distinto de los testigos de la parte actora que ninguno reside en el vecindario. Que tampoco se cumple con el requisito del término para adquirir por prescripción el predio, porque el primer acto de posesión fue en el año 2019 o 2018 de acuerdo a lo manifestado por el perito en el interrogatorio. Que el actor tampoco concreta los hechos de posesión como los sembradíos de árboles frutales, de palma, cría de gallinas, de carneros. Por último, que las escrituras que se aportan con la demanda lo único que hacen es dar fe de unas negociaciones hechas entre terceros, pero no prueban la posesión, sino simplemente las manifestaciones que hacen ante los notarios públicos, más nada, es decir, que una persona le vendía a otra eventuales derechos sobre un predio, cosa distinta hubiera sido que esas escrituras se hubieran inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos y bajo esa circunstancia cumplirían con el requisito de publicidad y podrían ser oponibles a PROSICOL S.A.S. y si se quedara callada otra situación cantarían. Por lo anterior solicito, se desestimen las pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Del artículo 2512 del C. C., la doctrina y la jurisprudencia patria han derivado los elementos estructurales de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, señalando que para que prospere la acción de pertenencia, deben cumplirse en su totalidad: (i) Posesión material del prescribiente; (ii) Que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; y, (iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir.

Con formato: Centrado

Cuando el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga mediante sentencia de tutela del 12 de enero pasado ampara los derechos constitucionales fundamentales al debido proceso, defensa y contradicción a la sociedad PROMOTORA SIDERURGICA COLOMBIANA S.A.S. -PROSICOL S.A.S.- y como consecuencia de ello ordenara a este Juzgado dejar sin efecto ni valor la sentencia de pertenencia dictada por este despacho el 8 de junio de 2022 y todas las actuaciones derivadas de ella para que se adopte los correctivos para la determinación del predio y la emisión de una sentencia acorde con lo argumentado en ese amparo constitucional, nos está diciendo que la nueva decisión debe ser contraria a las pretensiones del prescribiente, lo cual se ve corroborado por la sentencia de segunda instancia expedida el 21 de febrero de 2023 por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta, quien en uno de sus apartes de su decisión puntualizó: "Uno de los presupuestos fundamentales de la usucapición, es que la persona debe ejercer la posesión sobre una cosa determinada, identificada e individualizada, y si se trata de un predio ubicado dentro de uno de mayor extensión, es una cuestión que debe estar clarificada en la demanda, de manera que no haya lugar a confusión o vaguedad. Agrega el Tribunal que en el particular caso se tiene que, la porción objeto de pertenencia hace parte de uno de mayor extensión, aspecto que no fue delimitado en el libelo incoatorio ni en los medios suasorios vertidos en el expediente, lo cual deja entrever un desconocimiento del precedente jurisprudencial y, de contera, la transgresión al debido proceso, ante el desconocimiento de la normatividad que rige el tema ante lo sustancial como en lo procedimental.

Comentado [L3]:

Para empezar, debemos decir que, el predio que se pretende usucapir, ya no está enclavado dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 228-106, esto es, ya no pertenece a la sociedad GANADERIA LAS QUEMADAS LTDA, quien venía ostentando ese folio para la aludida hacienda, ya que mediante la E.P. No. 5419 del 29 de octubre de 1975 otorgada en la Notaría Quinta del Circulo Notarial de Medellín, aclarada por la E. P. No. 255 del 27 de febrero de 1989 de la Notaría Primera de Barranquilla, dicha empresa vendió los derechos de dominio y posesión de todo ese terreno a la PROMOTORA SIDERURGICA COLOMBIANA LTDA; y, después de allí, se han llevado a cabo varios negocios jurídicos, concluyéndose entonces que la franja de tierra que pretende el demandante hace parte del folio de matrícula inmobiliaria 228-7700, así lo expresó en su alegato de conclusión el vocero de PROSICOL SAS.

Ahora, teniendo en cuenta los derroteros trazados en las sentencias de tutela de primer y segundo grado, debemos acudir a los hechos de la demanda:

El primero se refiere al otorgamiento del poder para incoar la acción de pertenencia.

El 2º, indica que, suscribieron documentos de cesión de derechos posesorios el 12 de febrero de 2007, pero no dice entre quienes ni cuál es el objeto de esa cesión;

El 3º, señala que el mencionado negocio jurídico se perfeccionó mediante escritura protocolaria No. 325 de la Notaría Primera de Soledad y posteriormente mediante escritura 2851 en donde se vendió la cesión de derechos posesorios. Por la aludida E. P. 325 del 24 de enero de 2005, el señor Hernando Rafael Pacheco Conde protocoliza un documento de compraventa de derechos de posesión suscrito el 24 de enero de 2006 por medio del cual Yuris Segundo Herrera Duran vende a Pacheco Conde los

derechos de posesión de un lote de terreno junto con la vivienda en el construida ubicado en Palermo, Sitionuevo, cuyas medidas y linderos se encuentran insertas en la escritura 3108 del 19 de octubre de 1995. Agrega el documento de compraventa que el vendedor da en venta real y material todos los derechos de posesión que tiene y ejerce desde hace más de 16 años sobre el lote de terreno; que la entrega del lote se hace a la firma de ese documento, que las medidas y linderos son las siguientes: Por el norte, mide 125mts con laguna de agua salobre en medio y Evaristo Rodríguez; Por el Sur, mide 125mts con camino de herradura en medio y Tomas Agua; Por el Este mide 540mts, con Jaime Quiroga; y, por el Oeste mide 540mts con Alejandro Orjuela para un total de seis hectáreas más 7.500m². Por su parte, la E. P. 2851 del 03 de septiembre de 2018 de la Notaria Primera de Soledad-Atlántico, el demandante protocoliza un contrato de cesión de derechos de posesión en el que aparece como cedente Hernando Rafael Pacheco Conde y como cesionario Hernán Moreno Zapata, cuyo objeto es ceder la posesión que el primero tiene sobre un lote de terreno en el Corregimiento de Palermo con las siguientes medidas y linderos: Norte, 50mts y linda con la laguna de agua salobres y Evaristo Rodríguez; por el sur, 50mts y linda con caminos de herraduras; por el este 540mts y linda con predio de Jaime Quiroga; y por el Oeste 540mts y predio de Alejandro Orejuela. En la cláusula segunda del contrato el cedente expresa que adquirió el inmueble de manera quieta, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño de un predio de mayor extensión, del cual se reserva la parte restante desde hace más de 30 años, según consta en la escritura pública de posesión 325 del 24 de enero de 2005. De los dos actos notariales se puede concluir que no se desprenden actividades que reflejen posesión, son simplemente, como lo expresa el apoderado de PROSICOL SAS en sus alegatos, escrituras que dan fe de unas negociaciones que no prueban posesión, simplemente que se vendían eventuales derechos;

El 4º hecho de la demanda pone en conocimiento del Juzgado que, el predio en cuestión se conoce con el nombre de Ganadería las Quemadas, cuyas medidas y linderos son las siguientes: Al norte, con la laguna de agua salobre en medio y Evaristo Rodríguez con una medida de 31.38 metros; Por el Sur, camino de herradura en medio y Tomas Agua y mide 29.24 metros lineales; Por el Este, con Parques Nacionales y Jaime Quiroga y mide 541.65 metros lineales; y, Por el Oeste, con Alejandro Orejuela vía en medio y una medida de 550.94 metros lineales, para un área 16.345.20 m². Sobre este particular se puede decir que, el predio de mayor extensión es el que se denomina GANADERIA LAS QUEMADAS LTADA, entendiéndose entonces, que la franja que solicita en pertenencia el actor también lleva el mismo nombre por encontrarse dentro de aquel. Pero, teniendo en cuenta la Sentencia SC4649 de 2020, con ponencia del doctor OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, citada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta en la sentencia de tutela de segunda instancia, para el actor era menester, además de identificar la porción de tierra que pretende usucapir, el predio original en el cual se encuentra el pretendido. Al respecto dijo el Tribunal de Santa Marta: "... uno de los presupuestos fundamentales de la usucapión, es que la persona debe ejercer la posesión sobre una cosa determinada, identificada e individualizada, y si se trata de un predio ubicado dentro de uno de mayor extensión, es una cuestión que debe estar clarificada en la demanda, de manera que no haya lugar a confusión o vaguedad. Agrega el Tribunal que en el particular caso se tiene que, la porción objeto de pertenencia hace parte de uno de mayor extensión, aspecto que no fue delimitado en el libelo incoatorio ni en los medios suasorios vertidos en el expediente, lo cual deja entre ver un desconocimiento del precedente jurisprudencial y, de contera, la transgresión al debido proceso, ante el desconocimiento de la normatividad que rige el tema ante lo sustancial como en lo procedimental.

El hecho 5º dice que, las posesiones ameritadas en el hecho anterior, sumadas entre sí, exceden los 13 años continuos e ininterrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por medio de la prescripción ordinaria o extraordinaria. Sobre este hecho, el acudiente judicial del accionante no explica de manera clara que poseedor sucede a otro para concluir si de esa cadena por suma de posesiones se alcanzó el mínimo de los 10 años que mandata el artículo 2532 del C. C. Además, tampoco se dijo en ese hecho cuáles fueron los actos de

posesión de los antecesores y de su poderdante. Si nos remitidos a las declaraciones extrajudiciales protocolizadas en actos de notaría, en donde en algunas de ellas se expresa que existía una casa, sembrados de árboles frutales, de palma, un pozo de agua dulce, crías de gallinas y de cerdos, tales manifestaciones no se encuentran corroboradas en la inspección judicial y por los testimonios de las personas que el demandante solicitó se practicaran en esa prueba, porque lo que el Juzgado encontró en ese inmueble fue un rancho construido en madera y techo de zinc y al frente una valla donde se emplazan a las personas que se creyeran con derecho sobre el inmueble, rancho del cual no se demostró su antigüedad; también se encontró que el predio está delimitado con cerca de madera y alambres de púas, de ello tampoco no se probó su antigüedad; además, se dejó constancia de la presencia de algunos árboles propios de la región tales como mangle, trupillo, pasto comúnmente denominado "vidrio", de ninguna manera pudo verificarse la existencia de árboles frutales, de palma, pozo de agua dulce, crías de gallinas y de cerdos. La franja de agua que conduce al Parque Isla Salamanca no puede confundirse con un pozo, porque la franja de agua observada es larga, hasta tal punto que parte del predio inspeccionado hasta adentrarse a los predios de la reserva natural. Si nos remitimos a los testimonios de KLEBER OBREGON CARDENAS y DAVID PACHECO AYALA, el primero de ellos no aporta nada relacionado con hechos constitutivos de posesión de parte del demandante, porque pese haber manifestado tener 30 años en la región, solo manifiesta haber conocido a PACHECO CONDE, es decir, la persona que le vendió al accionante, que le hizo un ranchito y después le dio para que se lo hiciera acá arriba en el año 2007, sin especificar con exactitud en lugar, y si el rancho inspeccionado es el mismo que él construyó. Por su parte, PACHECO AYALA, dijo ser mecánico de profesión, que HERNANDO PACHECO era su suegro, quien negoció la posesión con el demandante MORENO ZAPATA en el año 2007, que su suegro tenía una mejora y se la tumbaron hace como 5 años, que esa mejora estaba en Parque Isla Salamanca y como desglobo, quitó el pedazo que le correspondía a ellos e hicieron la casucha que está hoy en día. Como podrá observarse, de tales testimonios se desprende que el rancho inicialmente no estaba en el lugar donde este Juzgado lo encontró el día de la inspección judicial, sino en terrenos de Parque Isla Salamanca, predios que, por la naturaleza jurídica de esa reserva natural, son imprescriptibles y como se hizo un desglobe, entonces aproximadamente hace como 5 años lo construyeron en el predio ocupado, constituyéndose ese acto, el cercado y la instalación de la valla de amparo policivo de fecha 15 de junio de 2019 como los únicos que se asimilan a la posesión; pero, que de ninguna manera dan para que se cumpla el requisito de los 10 años exigidos por las normas sustanciales para alcanzar la declaratoria de pertenencia, mucho menos los 13 años que señala el procurador judicial del accionante.

En el hecho 6° el actor manifiesta que, desde entonces ha ejercido la posesión material, cuidado y vigilancia del predio en forma pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, ininterrumpida, en nombre propio, con ánimo de seños y dueño, sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades. Para este hecho, sirven de sustento las consideraciones esbozadas por este despacho en el punto anterior, en el sentido de que, si ha existido posesión, cuidado y vigilancia, no será por el término de los 13 años que se señalan en el libelo, porque las pruebas de que se hizo referencia en el año anterior, no supera los 10 años. Amén de lo anterior, acudiendo al interrogatorio del perito-topógrafo, en la fotografía satelital de 2018 es cuando se observa el rancho. Si confrontamos el hecho 6° con los testimonios de LUIS FERNANDO JIMENEZ CARDONA, Ingeniero Civil, Gerente del Proyecto COREMAR, con 11 de venir conociendo el predio; FABIO CORREDOR PINILLA, también Ingeniero Civil, Coordinador del Proyecto COREMAR, quien conoce el terreno desde hace 4 años y medio; y, CESAR GRANADOS ABAUNZA, Director de Seguridad de Palermo Sociedad Portuaria, con 10 años de trabajo en la zona, coinciden en afirmar que el rancho apareció construido en el año 2019. O sea, que ni de los testimonios solicitados por el demandante ni por el demandado se puede llegar a la conclusión que los aludidos actos posesorios tengan una antelación superior a los 10 años que exige el artículo 2532 del C. C.

En el hecho 7º de la demanda se expresa que, si se suma su posesión al de las personas que le antecedieron, por consiguiente, tiene derecho a solicitar la declaración judicial de pertenencia. Sobre esta aseveración resulta pertinente traer a colación lo expuesto por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga en Sentencia de tutela del 12 de enero pasado, por medio de la cual dejó sin efecto ni valor la sentencia dictada por este despacho en el marco del proceso de pertenencia en referencia. Dice nuestro superior jerárquico: "... que para beneficiarse de esa agregación o suma de posesiones se debe acreditar no solo el ejercicio propio de los actos que solo despliega el amo y señor de la cosa sino de los antecesores, para lograr el lapso requerido por la ley a fin de que se estructure la prescripción adquisitiva de dominio, por lo cual, esa calidad solo puede ejercerse con hechos palpables y no meras enunciaciones. Agrega que, este Juzgado para arribar a la satisfacción del presupuesto del tiempo y ejercicio de la posesión, solo se tuvo en cuenta lo vertido en las pruebas extraprocesales y lo indicado por los testigos, quienes apuntan que desde el 2007 se viene ejerciendo la posesión por la cadena mencionada, no obstante, ningún elemento demostrativo da cuenta de cuáles son los actos positivos que han desplegado tanto el demandante como los anteriores poseedores, pese a que se arriman los documentos que demuestran la negociación del predio, que es un aspecto disímil. Sigue diciendo la sentencia de tutela que, en concreto no basta con que se afirme el plazo desde cuando se ostenta la calidad de poseedor, sino que es imperioso demostrar los actos positivos por lo cual solo podría refutarse como propietario a aquel; del legajo solo se evidencia la entrega que hizo la Inspección de Policía de Palermo a través de la Resolución No. 0055 del 15 de junio de 2019, así como la existencia de una construcción levantada con madera y zinc, echándose de menos la data desde cuando se viene ejerciendo la calidad de poseedores por la secuencia relatada por el promotor. Aquí vale la pena señalar de nuevo lo siguiente: En algunos actos de notaría se dijo que, en el predio que cedía HERNANDO PACHECO CONDE al demandante HERNAN MORENO ZAPATA estaba construida una casa, sembradío de árboles frutales, de palma, un pozo de agua dulce, crias de gallinas y de cerdos. La inspección judicial demostró que, ni por lo antecesores ni por el ocupante actual del predio aparecen vestigios de esos actos de posesión, solo el amparo policivo por una Resolución de la Inspección de Policía de Palermo de 2019, las cercas y un rancho de los cuales no se puede inferir razonablemente que superen los 10 años de antigüedad.

Respecto al hecho 8º del libelo, relacionado con la vigencia actual de un amparo policivo a favor del demandante impuesto por el Inspector de Policía de Palermo, Sitionuevo, mediante Resolución 0055 del 15 de junio de 2019, de ello no queda duda; sin embargo, desde la emanación de ese acto a la fecha de radicación de la demanda -26 de agosto de 2019- solo había transcurrido un mes y 11 días, término completamente inferior al requerido para adquirir la propiedad por usucapión. Ahora, si lo que se quiere demostrar con esa resolución es la suma de posesiones por razón de que, allí aparece consignado que YURI SEGUNDO HERRERA DURAN adquirió la posesión del predio el 18 de octubre de 1995; que HERNANDO RAFAEL PACHECO CONDE adquirió el inmueble de manos de YURY SEGUNDO HERRERA DURAN; que un año después HERNANDO RAFAEL PACHECO CONDE transfiere los derechos a favor de HERNAN MORENO ZAPATA, quien desde el 12 de febrero de 2007 la recibió, ejerciendo actos de señor y dueño de manera pacífica y tranquila, por lo que actualmente es el único poseedor y propietario con justo título y buena fe, debemos decir que, en primer lugar, esos actos no transfieren la propiedad; y, en segundo término, tal y como lo advierte el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga en Sentencia de Tutela del 12 de enero pasado, confirmada por el Tribunal Superior de Santa Marta, "...que para beneficiarse de esa agregación o suma de posesiones se debe acreditar no solo el ejercicio propio de los actos que solo despliega el amo y señor de la cosa sino de los antecesores, para lograr el lapso requerido por la ley a fin de que se estructure la prescripción adquisitiva de dominio, por lo cual, esa calidad solo puede ejercerse con hechos palpables y no meras enunciaciones, lo cual no se demostró en el curso del proceso. Amén de lo anterior, ni de las escrituras públicas de protocolización, ni de las declaraciones extrajudiciales protocolizadas, ni de la Resolución No. 0055 del 19 de junio de 2019 de la Inspección de Policía de Palermo ni de ningún otro documento aportado por la parte actora, aparece que las posesiones de tierras cedidas o vendidas

hagan parte del predio de mayor extensión del cual se hizo parte la propietaria PROSICOL SAS, son manifestaciones relacionadas con un pedazo de tierra, delimitado con medidas, pero no es claro respecto al lugar ocupado dentro del predio de mayor extensión, por tanto, todos esos actos, tal y como lo dijo la sentencia de tutela de segundo grado, se prestan para confusión o vaguedad. Concretamente dice el Tribunal de Santa Marta: "De lo citado se colige que, uno de los presupuestos fundamentales de la usucapión, es que la persona debe ejercer la posesión sobre una cosa determinada, identificada e individualizada, y si se trata de un predio ubicado dentro de uno de mayor extensión, es una cuestión que debe estar clarificada en la demanda, de manera que no haya lugar a confusión o vaguedad".

Con formato: Fuente: Cursiva

El hecho 9º fue destinado por el accionante para indicar que, el inmueble tiene un avalúo comercial que no supera los 250 smlmv. Esto no interesa para el proceso, como sí el certificado del avalúo catastral, porque éste es quien determina la competencia por el factor territorial, documento que se aportó a la demanda y, como de él no se desprenda que el predio es de mayor cuantía, por ello se ha tramitado en este juzgado bajo las reglas del verbal sumario.

En el hecho 10 se hace mención de la identificación física del inmueble. En efecto, con la demanda se aportaron unos planos sobre sus coordenadas, linderos, pero ello no incide en la demostración de los actos posesorios por el término exigido por la ley para declarar la pertenencia.

El hecho 11 de la demanda fue reservado para indicar que, el inmueble no es de aquellos imprescriptibles o de propiedad del Estado. Así es, primero se allegó por el demandante el certificado especial que ordena el numeral 5º del artículo 375 del CGP que acreditó que el predio de mayor extensión pertenecía a la empresa GANADERIA LAS QUEMADAS LTDA –folio de matrícula inmobiliaria 228-106-, luego PROSICOL SAS acreditó que no correspondía a esa sociedad, sino a ella, por estar enclavado dentro del inmueble de mayor extensión identificado con M. I. No. 228-7700.

Como venimos haciendo un análisis de los hechos y medios de pruebas allegados legalmente al proceso, ahora debemos abordar el tema de la prueba pericial. Cuando éste Juzgado por auto del 16 de diciembre de 2021 decide fijar la hora de las 9:00 am del 24 de febrero de 2022, nombra como perito al topógrafo DAVID FELIPE ROYO ANAYA con las únicas facultades de que determinara la extensión del predio que se pretende usucapir, sus medidas y linderos, y eso fue lo que hizo, dejando constancia de lo que de él se apuntó anteriormente.

Pasando ahora a los alegatos de conclusión, debemos decir que, los expuesto por el vocero del demandante no concuerdan con la realidad histórica derivada de los medios probatorios allegados al informativo, porque no es cierto que la demanda cumpla con los requisitos de ley, en particular, como ya se ha expuesto, los únicos medios de pruebas de una posible posesión, tales como la construcción de un rancho, unas cercas y la fijación de una valla no demuestran el termino requerido para la declaratoria de prescripción.

En tratándose de los reseñados por el apoderado judicial de PROSICOL, razón le asiste en el sentido de que los testigos llamados a declarar por el demandante en la diligencia de inspección judicial en nada inciden en actos de posesión ejercidos por el señor MORENO ZAPATA, porque ni siquiera se refieren a los posibles actos de posesión de la construcción de una, sembradíos de árboles frutales, el pozo de agua dulce y a las crías de gallinas y cerdos. Contrario son los testimonios presentados por PROSICOL, quienes coinciden en afirmar que las únicas muestras palpables de actos de posesión de parte del demandante es la construcción de madera y la cerca, pero que son del año 2019.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Sitionuevo, Magdalena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Denegar las pretensiones de la demanda de pertenencia presentada por medio de apoderado judicial por el señor HERNAN DE JESUS MORENO ZAPATA en contra de la empresa GANADERIA LAS QUEMADAS LTDA, en el cual se hizo como parte como propietario del predio que se pretendía usucapir, la sociedad PROSICOL SAS, por lo expuesto en la parte moptiva de esta sentencia.

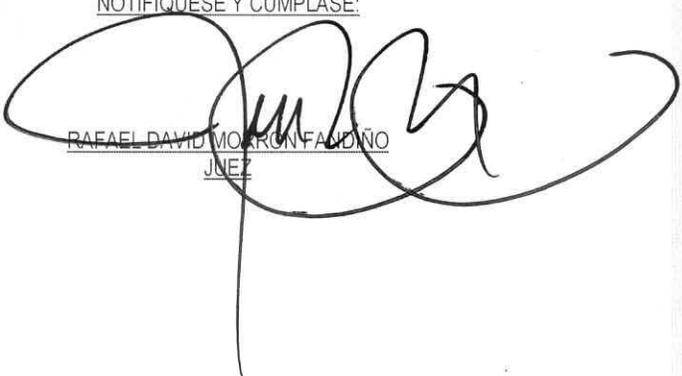
Con formato: Justificado

SEGUNDO: Cancélese la inmscripción dispuesta en el auto admisorio de la demanda. Para ello ofíciase a la Registraduría de Instrumentos Públicos de Sitionuevo para tales efectos.

TERCERO: Condénese en costas al demandante HERNAN DE JESUS MORENO ZAPATA. En la correspondiente liquidación se incluya a favor de PROSICOL SAS la suma de dos millones de pesos (\$2'000.000). En firme ésta, el demandado cuenta con el término de un mes para su cancelación, de lo contrario, procede la ejecución.

Con formato: Izquierda

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:


RAFAEL DAVID MORRON FANDINO
JNEZ