



**TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL  
DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS,  
PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA**

**SIGCMA**

San Andrés Isla, noviembre veinticinco (25) de dos mil veintidós (2022)

Sentencia No. 178

<b>Medio de Control</b>	Reparación Directa
<b>Radicado</b>	88 001 23 33 000 2020 00070 00
<b>Demandante</b>	Neander Ltda. En Liquidación
<b>Demandado</b>	Municipio de Providencia y Santa Catalina.
<b>Magistrado Ponente</b>	Jesús Guillermo Guerrero González

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Surtido el trámite de ley, sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, y debidamente integrada la Sala, procede la Corporación a dictar sentencia dentro del proceso instaurado por la sociedad Neander Ltda. en liquidación en ejercicio del medio de control de reparación directa en contra el municipio de Providencia y Santa Catalina, islas.

**II.- ANTECEDENTES**

**- DEMANDA**

La sociedad Neander Ltda. en liquidación, por conducto de apoderado judicial, presentó demanda en ejercicio del medio de control de reparación directa en contra del municipio de Providencia y Santa Catalina, islas, con el fin de que se le declarara patrimonialmente responsable de los perjuicios ocasionados a partir de la ocupación del bien inmueble de su propiedad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria no. 450-2135 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés.

**PRETENSIONES**

“2.1. Que se reconozca la responsabilidad administrativa, del MUNICIPIO DE PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA ISLAS, por la ocupación permanente del predio identificado en el punto 3.1 de la presente solicitud, de propiedad de la sociedad NEANDER LTDA EN LIQUIDACIÓN, ocupación constituida a partir de la firma de la escritura pública 1.357 del 29 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Única del Circulo de San Andrés.

2.2. Se paguen los daños irrogados a la demandante sociedad NEANDER LTDA EN LIQUIDACIÓN, en cuantía de QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$582.432.527), correspondientes a la tasación realizada por la CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SAN ANDRÉS

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA y que es el precio que aparece en la escritura pública 1.357 del 29 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Única del Circulo de San Andrés.

2.3. Que el valor de venta del inmueble sea indexado a la fecha de pago efectivo a la sociedad demandante.

2.4. Que se condena a la entidad territorial demandada al pago de las costas procesales.”

## **HECHOS**

Los hechos referidos en la demanda, se sintetizan a continuación:

Que mediante escritura pública No. 3017 del 28 de julio de 2009, otorgada en la Notaría Treinta y Seis de Bogotá D.C., la sociedad Neander Ltda., hoy en liquidación, adquirió el inmueble identificado con la matrícula 450-2135 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, cédula catastral No. 88564 00000000000300040000000000.

Que en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de litis consta que la Sociedad demandante adquirió el derecho de dominio procedente del señor Hernando Pryor Varón.

Que el inmueble adquirido por Neander Ltda., hoy en liquidación, se ubica en la isla de Providencia, sector denominado Camp Old Town (Pueblo Viejo), y sus medidas y linderos son: NORTE: Linda con predio de Lanthe Bush, en extensión de ciento noventa y tres metros (193:00 mts), SUR: Linda con predio de Simón Archbold, en extensión de ciento noventa y tres metros (193:00 mts), ESTE: colinda con predio de Berton Robinson y Carretera Pública, en extensión de sesenta y seis metros (66:00 mts) y OESTE: linda con la playa del mar en extensión de sesenta y seis (66:00 mts).

Que el botadero de basura del municipio de Providencia y Santa Catalina, se ubica en el inmueble identificado con el número catastral 88564000000000000303460000000000, y colinda con el inmueble de la sociedad aquí demandante.

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

Que el 14 de febrero de 2019, el señor Juan Camilo Pryor Algarra, en calidad de representante legal de Neander Ltda., se dirigió a la isla de Providencia con el fin de cancelar el impuesto predial del inmueble, pero halló que el Ente Territorial ocupó temporalmente el predio de su propiedad con la instalación de una cerca de alambre de púas en el lindero norte, y la instalación de un muro en bloque y cemento, por el lindero oriental, adyacente a la carretera circunvalar de la Isla, con el objeto de ampliar el botadero de basura municipal.

Que, por lo anterior el representante legal de la demandante indagó y halló que el Municipio de Providencia y Santa Catalina, islas, adquirió mediante escritura pública 1357 del 29 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Única del Círculo de San Andrés, el derecho de dominio por la enajenación del predio identificado con la matrícula 450-4435 por parte de las señoras Rankin Bent y Bent Robinson, con número catastral 000000000030195000 que identifica un inmueble ubicado en el sector San Felipe con diferentes linderos y forma irregular.

Sin embargo, en la escritura pública en la que se protocolizó la compra y venta del inmueble mencionada “inexplicablemente se copiaron idénticos linderos a los que tiene el predio de propiedad de Neander Ltda. En Liquidación.”

Sostiene que, la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, elaboró el estudio para la enajenación del inmueble de las señoras Bent y Robinson a la Alcaldía; en el documento se identificó la ubicación del predio objeto del negocio jurídico de manera errónea en donde se halla el bien inmueble de propiedad de la sociedad Neander Ltda., hoy en liquidación y con un avalúo de \$528.432.527. Asimismo, afirma que el Ente Municipal previo celebrar la compra del bien no verificó su propio catastro para individualizar el predio y advertir la inconsistencia.

Que la sociedad demandante ha sido despojada injustamente del inmueble de su propiedad por parte del Municipio de Providencia, como consecuencia directa de la ocupación permanente del predio.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

La parte actora invocó como fundamentos de derecho de la demanda, los siguientes: Preámbulo y artículos 2, 6, 11, 28, 29 y 90 de la Constitución Nacional. Los artículos 2341, 2342 y 2343 del Código Civil; el artículo 140 del C.P.A.C.A. y, la jurisprudencia del Consejo de Estado respecto de reconocimiento de la responsabilidad administrativa.

### **- CONTESTACIÓN**

De manera oportuna, por conducto de apoderada judicial, el municipio de **Providencia y Santa Catalina**, islas, manifestó su oposición a las pretensiones de la demanda al considerar que la Alcaldía adquirió de manera legal y de buena fe el inmueble con matrícula inmobiliaria 450-4435, en consecuencia, la posesión o, la ocupación se ha realizado en ejercicio del derecho real de dominio que ostenta. Agrega que, no ha ocasionado ningún daño a la parte demandante susceptible de ser indemnizado.

El municipio adquirió el predio con número catastral 8856400000000000346000000000 con matrícula inmobiliaria 450-4435, destinado al botadero de basura y los siguientes linderos: Por el NORTE: linda con terreno de lanthe Bush, en extensión de ciento noventa y tres metros (193.00 mtrs); SUR: linda con terreno del señor Simón Archbold y Barrington Walter, en extensión de ciento noventa y tres metros (193.00 mtrs); ESTE: linda con terrenos de Berton Robinson y carretera pública, en extensión de sesenta y seis metros (66.00 mtrs). OESTE: linda con el mar en extensión de sesenta metros (60.00).

Como excepciones mérito propuso:

i. la falta de legitimación en la causa por pasiva al considerar que el municipio de Providencia y Santa Catalina, no ocupó de manera arbitraria el predio que se indica en la demanda, pues, la entidad adquirió de buena fe el inmueble con cédula catastral 0000000000030195000 y matrícula inmobiliaria 450-4435.

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

ii. El hecho de un tercero, al considerar que la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Andrés incurrió en una falla del servicio ocasionada al dar apertura a dos folios de matrícula inmobiliaria sobre un mismo inmueble con identidad en los linderos en el sector denominado camp pueblo viejo en la Isla de Providencia, pero de distintos propietarios. Alega que la Oficina encargada de la función catastral creó una inseguridad jurídica sobre la propiedad del inmueble al no haberse percatado de la existencia del folio de matrícula inmobiliaria No. 450-4435 desde 1973, el cual corresponde al adquirido por el Municipio demandado.

Por último, como excepción formuló la que denominó iii. Ausencia de responsabilidad atribuible al Municipio, aduciendo que adquirió el inmueble ya citado en un negocio jurídico precedido del avalúo elaborado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés y Providencia en el que se individualizó el predio, su valor y estado; seguidamente, la compra fue elevada a escritura pública y registrara ante la autoridad correspondiente, luego entonces, no existe ocupación irregular sino la posesión de un bien de propiedad del ente territorial adquirido con justo título.

#### - TRÁMITE

La demanda en ejercicio del medio de control de reparación directa fue presentada ante este Tribunal el 1º de julio de 2020<sup>1</sup>, en donde mediante auto del 1º de agosto de 2020 se admitió la demanda.<sup>2</sup>

En auto del 07 de abril de 2020, se resolvió la excepción previa formulada por el Municipio de Providencia y Santa Catalina al negar integrar a la litis a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Andrés.<sup>3</sup>

La audiencia inicial se celebró el día 14 de abril de 2021,<sup>4</sup> en la cual la apoderada judicial del Municipio interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la anterior decisión, por lo cual se procedió a suspender la diligencia para que la Sala se pronunciara sobre el recurso horizontal sustentado.

---

<sup>1</sup> 03ActaDeReparto.pdf del expediente digital

<sup>2</sup> 05AutoAdmisorio.pdf del expediente digital.

<sup>3</sup> 20Auto.pdf del expediente1

<sup>4</sup> 33AudienciaInciai1 y 34AudienciaInicial2.pdf

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

El recurso de reposición contra el auto que rechazó la excepción fue resuelto de manera desfavorable a través de providencia que data del 20 de abril de 2021 y concedió recurso de apelación impetrado.<sup>5</sup>

Mediante providencias del 20 de abril de 2021, la Sala negó la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva presentada por el municipio demandado<sup>6</sup>, y aceptó el impedimento manifestado por la H. Magistrada Noemí Carreño Corpus para conocer del presente asunto.<sup>7</sup>

A su turno, el Consejo de Estado en auto del 15 de octubre de 2021 rechazó el recurso de alzada interpuesto por la parte demandada contra el auto del 7 de abril de 2021.<sup>8</sup>

La audiencia inicial continuó el día 18 de junio de 2021,<sup>9</sup> en donde el Tribunal saneó el proceso, se fijó el litigio y dio apertura al periodo probatorio. El 15 de julio de 2021, inició la audiencia de pruebas la cual culminó el día 15 de septiembre de 2021 y en la misma, se concedió el término de ley a las partes y la representante del Ministerio Público para alegar de conclusión.<sup>10</sup>

## **- ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

### **Parte demandante <sup>11</sup>**

El apoderado de la parte actora manifiesta que en el caso concreto se configuran los elementos para declarar la responsabilidad del Estado por falla del servicio consistente en la ocupación permanente del inmueble de ocupación del inmueble de propiedad de la sociedad, adquirido por el municipio a otras personas en la escritura pública 1357 del 29 de diciembre de 2017 de la notaría única de San Andrés por un valor de \$582.432.527. En el predio ocupado la Alcaldía de manera irregular se efectuó la ampliación del botadero de basura municipal, vertiendo desechos y se construyó una pared por el costado que linda con la vía pública.

---

<sup>5</sup> 31AutoConcedeApelacion.

<sup>6</sup> 29AutoResuelveExcepciones.pdf

<sup>7</sup> 28AutoImpedimento.pdf

<sup>8</sup> 44\_88001233300020200007002autorechaza2021015155525.pdf carpetaConsejoEstado

<sup>9</sup> 40ActaAudiencia y 41ContinuacionAudienciaInicial del expediente digital

<sup>10</sup> 50Audiencia88001233300030300007000; 58AudienciaTestimonio01; 59AudienciaTestimonios02

<sup>11</sup> 61AlegatosConclusionNeanderpdf.

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

En las alegaciones se afirma que en el avalúo que contrató el municipio, previo a la compra del bien inmueble, no se constató físicamente la ubicación del predio, ni su propietario, por tanto, se incurrió en una negligencia, pues, en la oficina de catastro municipal era posible constatar que el predio que negoció era de propiedad de la sociedad Neander Ltda., así como que, el inmueble de sus vendedoras se ubicada en otro sector de la isla.

Con lo expuesto y pruebas del proceso solicita acceder a las pretensiones de la demanda y resarcir el daño causado a la sociedad demandante.

### **Parte demandada** <sup>12</sup>

En la oportunidad correspondiente la apoderada de la demandada, reiteró cada uno de los argumentos esgrimidos en la contestación de la demanda, en el sentido de que el municipio no ha incurrido en la ocupación irregular del predio del demandante, pues, el ente territorial lo adquirió de buena fe por compraventa del derecho real de dominio del inmueble objeto de Litis. Asimismo, sostuvo que el testimonio recibido de la señora Kathlene Rankin permite dilucidar que no existió error en el inmueble adquirido por la Alcaldía y registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 450-4435 que data del año 1973.

### **III. CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO**

La Agente del Ministerio Público, no emitió concepto alguno.

### **IV. CONSIDERACIONES**

#### **- COMPETENCIA**

Esta Corporación es competente para conocer de este proceso en primera instancia en razón de la cuantía, ya que la misma supera los 500 SMLMV (Art. 152 numeral 6º CPACA). La competencia por el factor territorial corresponde a este Tribunal, toda vez que el lugar donde se produjeron los hechos objeto del presente asunto

---

<sup>12</sup> 60AlegatosConclusionMpio.pdf. Del expediente digital

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

fue en la isla de Providencia, municipio de este Departamento Archipiélago. (Art. 156 No. 6º del CPACA)

La Sala no habrá de referirse nuevamente a los presupuestos procesales y excepciones previas, por cuanto aquellos fueron objeto de análisis, control de legalidad y decisión de fondo ejecutoriada en la audiencia inicial celebrada el 18 de junio de 2021. <sup>13</sup>

Respecto de la **caducidad de la acción** en tratándose de ocupación permanente o temporal del inmueble por el Estado, el Consejo de Estado indica lo siguiente:

*“cuando la ocupación ocurre con ocasión de la realización de una obra pública con vocación de permanencia, la caducidad se contabilizará desde el momento en que la obra finalizó, o desde que el actor conoció la finalización de la obra sin haberla podido conocer en un momento anterior. De otra, cuando la ocupación ocurre “por cualquier otra causa”, el término de caducidad empieza a correr desde que ocurre el hecho dañoso, que se entiende consumado cuando cesa la ocupación del inmueble, siempre que la misma sea temporal, o, en casos especiales, se computa desde cuando el afectado ha tenido conocimiento de la ocupación del bien en forma posterior a la cesación de esta.*

*De esta manera, se hace imperioso determinar si el daño antijurídico alegado por la parte actora pudo ser verificado o constatado en un momento determinado o si, por el contrario, el mismo se extendió en el tiempo o se advirtió en una etapa posterior a su hecho generador, esto debido a que según la naturaleza temporal del daño se tiene que contabilizar el término de caducidad de la acción de reparación directa.” <sup>14</sup>*

En el caso concreto, en la demanda se indicó que la ocupación del inmueble objeto de Litis se constituyó a partir de la firma de la escritura de la escritura pública 1357 del 29 de diciembre de 2017, otorgada por la Notaría Única del Círculo de San Andrés, en la cual el municipio de Providencia y Santa Catalina adquirió el predio que la sociedad afirma es de su propiedad. Sin embargo, el Tribunal atendiendo que la ocupación es un hecho de la administración y no un negocio jurídico propiamente tal, tendrá como fecha para contabilizar la caducidad de la demanda el 14 de febrero de 2019, día en el cual, según se relató en la demanda, el representante legal de la sociedad demandante tuvo conocimiento de la alegada ocupación del inmueble ubicado en la isla de Providencia, identificado con la matrícula 450-2135 de la oficina de registro e instrumentos públicos de San Andrés.

<sup>13</sup> 40AudienciaInicial del expediente digital.

<sup>14</sup> Consejo de Estado. Sección Tercera. Subsección C. C. P.: Jaime Enrique Rodríguez Navas. Septiembre 17 de 2018. Rad. No.: 08001-23-31-000-2001-00989-01(42779).

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

Por su parte, la solicitud de conciliación previa a la presentación de la demanda conforme a la Ley 1285 de 2009, se radicó ante la Procuraduría General de la Nación el día 23 de diciembre de 2019 y se expidió la certificación por parte del Ministerio Público el día 12 de marzo de 2020.<sup>15</sup>

Conforme lo anterior, se infiere sin hesitación alguna que de conformidad con literal i) del numeral 2º del artículo 164 del C.P.A.C.A., la demanda fue radicada de manera oportuna el día 1º de julio de 2020.

#### **- PROBLEMA JURIDICO**

Corresponde establecer la existencia de responsabilidad civil extracontractual del Municipio de Providencia y Santa Catalina, islas, por daño antijurídico ocasionado con la ocupación permanente de un inmueble de propiedad de la firma NEANDER LTDA., hoy en liquidación), el cual responde al folio de matrícula Inmobiliaria No. 450-2135 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés Isla, así como, los perjuicios generados por la administración por este hecho.

#### **- TESIS**

La Corporación considera que en el sub lite no se reúnen los presupuestos para declarar la responsabilidad del Estado derivada de la ocupación del bien inmueble de propiedad de Neander Ltda.

#### **- MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL**

El artículo 90 de la Constitución Política establece la cláusula general de responsabilidad extracontractual del Estado, fundamentada en el concepto de daño antijurídico, entendido como “el menoscabo o detrimento de un interés jurídicamente tutelado, al tiempo que ha entendido que es antijurídico cuando no existe el deber de soportarlo, circunstancia de la cual surge su naturaleza de resarcible.”

---

<sup>15</sup> Folios 12 del archivo 02Demanda.pdf.

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

En tratándose de responsabilidad del Estado por ocupación de inmueble, corresponde demostrar a la parte no solo su ocurrencia, sino también, la lesión, esto es, el daño antijurídico sobre su derecho real o personal del agente. En ese sentido, el Consejo de Estado ha dicho:

*“... son dos los requisitos esenciales para que proceda la declaratoria de responsabilidad, cuando el daño antijurídico que se invoca es la ocupación permanente de un inmueble: el primero, que se acredite el derecho que el demandante ostenta e invoca sobre el inmueble ocupado; el segundo, que se demuestre la ocupación.*

*A su vez, la demostración de la ocupación requiere de la prueba de 4 elementos: 1. un elemento material, que hace relación a que se identifique plenamente el inmueble objeto de la ocupación; 2. un elemento temporal, que indica que debe demostrarse al juez, sin ambages, el lapso en que ocurrió la ocupación; 3. un elemento subjetivo, que implica identificar los sujetos que realizaron materialmente la ocupación; 4. Finalmente, debe demostrarse un elemento objetivo, es decir, que se ilustre cuáles fueron los actos concretos de ocupación que el demandado ejecutó dentro del bien.”<sup>16</sup>*

Al respecto la Corte Constitucional ha dicho:

*Las autoridades públicas tienen el deber constitucional de respetar el derecho de propiedad privada sobre toda clase de bienes y, por consiguiente, cuando requieran bienes inmuebles para cumplir los fines del Estado consagrados en el Art. 2º de la Constitución deben obrar con sujeción al principio de legalidad y garantizando el derecho al debido proceso contemplado en el Art. 29 ibídem, o sea, deben adquirir el derecho de propiedad sobre ellos en virtud de enajenación voluntaria o de expropiación si aquella no es posible, en las condiciones contempladas en la ley, y no pueden obtenerlos mediante su ocupación por la vía de los hechos.*

*No obstante, cuando el Estado ha ocupado de hecho los inmuebles, con fundamento en lo dispuesto en el Art. 90 de la Constitución debe responder patrimonialmente e indemnizar en forma plena y completa al titular del derecho de propiedad privada, por el daño antijurídico causado, es decir, por el daño que no tenía el deber de soportar.*

*Por tanto, en cuanto el Art. 86 del Código Contencioso Administrativo, modificado por el Art. 31 de la Ley 446 de 1998, y el Art. 136 del mismo código, modificado por el Art. 44 de dicha ley, contemplan la vía para obtener la reparación de los perjuicios causados con la ocupación permanente de los inmuebles, tales disposiciones no son contrarias al Art. 58 de la Constitución, ya que protegen el derecho de propiedad privada, en vez de vulnerarlo, al asegurar a su titular el reconocimiento y pago de la indemnización correspondiente.*

*Debe observarse que dichas normas no autorizan al Estado para que ocupe de hecho los inmuebles, pretermitiendo los procedimientos legales para la adquisición del derecho de propiedad privada, sino que buscan remediar por el cauce jurídico la situación irregular generada con dicho proceder de las autoridades públicas.*

---

<sup>16</sup> Consejo de Estado. Sección Tercera. Subsección C. C. P.: Jaime Orlando Santofimio Gamboa. Abril 25 de 2012. Rad. No.: 27001-23-31-000-1999-00791-01(21687)

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

*Así mismo, si en tales circunstancias la entidad pública es condenada a pagar la indemnización, es razonable que se ajuste a Derecho, así sea a posteriori, la adquisición del vulnerado derecho de propiedad privada por parte de aquella, pues como efecto del pago ulterior y cierto de la condena por parte del Estado no existe jurídicamente ninguna justificación para que el titular de dicho derecho continúe siéndolo. Si así fuera, se configuraría un enriquecimiento sin causa de este último a costa del Estado, pues (sic) aunque en virtud de la ocupación aquella adquirió la posesión del inmueble, la misma no tendría el poder jurídico de disposición del bien, a pesar de haberle sido impuesta la obligación de reparar todo el derecho<sup>17</sup>.*

Bajo esa línea argumentativa procede la Sala a pronunciarse de fondo respecto del asunto sometido a debate.

#### - CASO CONCRETO

En el *sub lite* se cuestiona la ocupación permanente del inmueble de propiedad de la sociedad actora Neander Ltda., hoy en liquidación, con folio de matrícula inmobiliaria 450-2135 de la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos de San Andrés, isla, por parte del municipio de Providencia y Santa Catalina al haberlo adquirido en un negocio jurídico de terceros y construido un muro para convertirlo en una extensión del sitio de disposición final de residuos sólidos de la isla.

En su defensa, el Ente Territorial manifestó que la ubicación del predio al que se refiere la demandante es de propiedad del Municipio, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 450-4435 de la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos de San Andrés, isla, al haber sido adquirido de buena fe por la enajenación a un tercero, en un negocio jurídico celebrado y registrado en el año 2107. Por tanto, la cerca cuestionada se levantó en el inmueble sobre el cual ostenta el derecho real de dominio.

En Colombia, la identificación de los titulares de derechos reales a efectos de brindar seguridad jurídica de la individualización de los bienes, esto es, la singularización del bien y la plena identificación de los intervinientes en la tradición, se obtiene en el sistema público de registro inmobiliario. Este sistema tiene importantes finalidades, en las que se destaca la seguridad del tráfico comercial y jurídico, la incidencia en la adquisición de derechos en algunos casos, v. gr. en la compraventa sirve para la consolidación de la tradición, como modo,<sup>18</sup> y, además,

---

<sup>17</sup> Corte Constitucional, sentencia C-864 del 7 de septiembre de 2004; M.P. Jaime Araújo Rentería.

<sup>18</sup> El artículo 756 del Código Civil consagra:

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

propende por la protección de los intereses legítimos de los ciudadanos con la publicidad de la titularidad del dominio.

El sistema de registro, desde sus primeras regulaciones, hoy la Ley 1579 de 2012, se concibió con el propósito de cumplir las siguientes finalidades: (i) servir de medio de tradición de los derechos reales sobre bienes inmuebles, incluido el dominio, conforme al artículo 756 del Código Civil; (ii) otorgar publicidad a los actos jurídicos que contienen derechos reales sobre bienes inmuebles; (iii) brindar seguridad del tráfico inmobiliario, es decir, otorgar protección a terceros adquirentes; (iv) fomentar el crédito; y (v) tener fines estadísticos<sup>19</sup>.

En el caso concreto, la parte actora aseguró que la perturbación de su derecho real de dominio se originó en el negocio jurídico celebrado por el municipio con un tercero sobre un inmueble con cabidas y linderos idénticos al de su propiedad, contenido en la escritura pública 1.357 del 29 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Única del Circulo de San Andrés y registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 450 4435 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Andrés.

En ese orden, la actividad probatoria de las partes se encaminó a develar la situación jurídica de los inmuebles y la naturaleza del modo en que adquirieron el derecho real de dominio sobre los mismos, con un énfasis especial en los pormenores del negocio jurídico a través del cual el municipio demandado se hizo al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 450 4435, dejando de lado que el derecho de acción del sub lite pretende la declaración de responsabilidad por ocupación de un predio con el folio de matrícula inmobiliaria no. 450-2135 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés de propiedad de la sociedad demandante.

Ahora bien, es menester precisar que el medio de control instaurado no fue el de controversias contractuales, sino de reparación directa por la ocupación de un predio por parte del Estado, ratificado en la fijación del litigio de la audiencia inicial, por consiguiente, el Tribunal no es competente para emitir juicio de valor alguno sobre la legalidad o validez del negocio jurídico subyacente al modo como se

---

*“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”*

<sup>19</sup> Ternera Barrios F. Bienes, Segunda Edición, Editorial Universidad del Rosario. Bogotá, 2013. pág. 404.

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

adquirió el derecho real sobre ningún inmueble, sino la ocupación irregular que presuntamente ejerce la Administración.

Así tampoco, en el sub lite se pretendió cuestionar la prestación del servicio registral de la autoridad competente materializado en los citados folios de matrícula inmobiliarios y, por tanto, la presunción de legalidad y veracidad del contenido de los documentos emitidos por la autoridad registral que obran en el proceso se mantiene incólume y no será escrutada por esta Sala, so pena de incurrir en un fallo extra petita.

Bajo ese razonamiento, la Sala sólo podrá desatar el litigio sometido a conocimiento, esto es, la presunta responsabilidad del municipio por la ocupación irregular del inmueble de propiedad de la sociedad demandante, pretermitiendo los procedimientos legales para adquirir el derecho de propiedad privada.

La defensa del Ente municipal se afina en que el predio en el que la Alcaldía instaló “una cerca de alambre y un muro”, colindante con el sitio de disposición final de la isla de Providencia, es de su propiedad desde el año 2017 como obra en el folio de matrícula inmobiliaria 450-4435 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Andrés.

En tratándose de ocupación de bien inmueble es necesario demostrar probatoriamente el derecho real de dominio del demandante y la ocupación del predio de su propiedad, el cual a su turno se acredita, según la jurisprudencia, con cuatro elementos a saber: i. la identificación del inmueble objeto de ocupación; ii. el lapso del hecho dañoso atribuido a la Administración; iii. elemento subjetivo, individualizar los sujetos partícipes del hecho; y, el elemento objetivo, esto es, los actos particulares que la administración ejecutó en el inmueble. Al efecto, en consideración al argumento de defensa de la Entidad demandada, se procederá a cotejar los folios de matrícula inmobiliarios del bien de propiedad del demandante y de la demandada, a saber:

<b>Neander Ltda., hoy en liquidación</b>	
<b>Matrícula inmobiliaria</b>	450-2135 <sup>20</sup>
<b>Municipio</b>	Providencia

<b>Municipio de Providencia y Santa Catalina, isla</b>	
<b>Matrícula inmobiliaria</b>	450-4435 <sup>21</sup>
<b>Municipio</b>	Providencia.

<sup>20</sup> folios 57 A 59 del archivo 02Demanda.pdf

<sup>21</sup> folios 60 a 62 del archivo 02Demanda.pdf

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

## SIGCMA

<b>fecha de apertura</b>	30/01/1980	<b>fecha de apertura</b>	02/07/1982
<b>Código catastral</b>	88564 0000000000030004000000000	<b>Código catastral</b>	0 000000000030195000
<b>Código catastral Ant.</b>	88564000000030000000	<b>Código catastral Ant.</b>	00-0-003-013
<b>Cabida y linderos</b>	Norte: con predio de ianthe Bush en extensión de 193.00 metros. Sur: Linda con predios de Simón Archbold y Barrington Walter en extensión de 193.00 metros. Este: Colinda con predio de Berton Robinson y la carretera pública en extensión de 66.00 metros y Oeste: Colinda con la plata del mar en extensión de 66.00 metros.	<b>Cabida y linderos</b>	Norte: con predio de ianthe Bush en extensión de 193.00 metros. Sur: Linda con predios de Simón Archbold y Barrington Walter en extensión de 193.00 metros. Este: Colinda con predio de Berton Robinsn y la carretera pública en extensión de 66.00 metros y Oeste: Colinda con la plata del mar en extensión de 66.00 metros.
<b>Dirección del inmueble</b>	1)Sector Camp Pueblo viejo	<b>Dirección del inmueble</b>	1) Sector San Felipe Camp Sector Pueblo Viejo.
<b>Tipo de predio</b>	Urbano	<b>Tipo de predio</b>	Urbano
<b>Matrícula abierta con base en la siguiente matrícula</b>		<b>Matrícula abierta con base en la siguiente matrícula</b>	
<b>Anotación Nro. 1 .</b>	Doc. Sentencia del 28/9/1976 del Juzgado prom cto de San Andrés. Modo de adjudicación: Adjudicación sucesión por causa de muerte	<b>Anotación Nro. 1</b>	Fecha 01/06/1973. Doc. Escritura 300 del 21/5/1973. Notaría Única de San Andrés. Modo de adjudicación: Compraventa.
	...		...
<b>Anotación No. 7</b>	Fecha 19/10/2009 Radicación 2009-450-6-1252. Doc. Escritura 3017 Del 28/7/2009 Notaría Treinta y Seis de Bogotá D.C	<b>Anotación No. 6</b>	Fecha 4/4/2018 Radicación 2018-450-6-382. Doc. Escritura 1357 Del 29/12/2017 Notaría Única de San Andrés.
	Modo de adjudicación 0125 Compraventa		Modo de adjudicación 0125 Compraventa
	<b>De:</b> Pryor Varon Hernando		<b>De:</b> Bent Ronbinson Rita Mercedes y Rankin Bent Kathline Rebeca
	<b>A:</b> NEANDER LIMITADA		<b>A:</b> MUNICIPIO DE PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

De lo anterior se logra evidenciar que los folios de matrícula inmobiliaria 450-2135 abierto el 30/01/1980 y 450-4435 abierto 02/0/1982, describen un bien raíz en la isla de Providencia, uno de propiedad de Neander Ltda., ubicado en el *sector camp pueblo viejo* y el otro, del Ente Territorial en el *sector san felipe camp sector pueblo viejo*, cada uno con un historial de tradición propio, pero ambos con identidad en la cabida y los linderos.

Entonces, la parte actora a efectos de acreditar el daño que pretende sea resarcido por la Administración, esto es, la ocupación de su predio de su propiedad trajo como anexo a la demanda documentos relativos al negocio jurídico de compraventa por el cual la Administración enajenó el que asevera es el bien de su propiedad y aseguró que las vendedoras del inmueble son dueñas de otro predio en el sector de San Felipe.

Al respecto, revisado el expediente se echa de menos los medios probatorios idóneos para determinar con absoluta certeza que la ubicación geoestacionaria de los bienes contenidos en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 450 2135 y 450 4435 son coincidentes y, por tanto, nos encontramos ante una duplicidad en los folios de matrícula inmobiliaria.

Debido a la discrepancia en la ubicación de los predios consignados en los folios de matrícula inmobiliaria no es dable concluir que sí existe duplicidad en los folios. Aunado a ello, en el ordenamiento jurídico vigente existe un procedimiento administrativo especial para la declaratoria de la duplicidad en el folio de matrícula inmobiliaria ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos en los términos de la Ley 1579 de 2012.

En su testimonio, la señora KATHLENE REBECA RANKIN BENT<sup>22</sup>, quien fue una de las vendedoras del inmueble a la Alcaldía y que dicho sea de paso, no fue tachada por el apoderado de la parte actora, relató la forma como adquirió el predio en la sucesión de su progenitor; dijo desconocer al representante legal de la sociedad Neander Ltda., y a la sociedad misma. Aseguró tener otro inmueble en el mismo sector en el que se ubica el que vendió a la Alcaldía de Providencia; además de hacer lectura de la tradición del inmueble enajenado al municipio que data de 1973, mencionó actividades que recuerda de su niñez se ejercían en el predio con la participación de su abuelo y padre.

En el testimonio quedó en evidencia que, la anterior propietaria del inmueble registrado en folio de matrícula 450-4435, adquirido por la Alcaldía en el año 2017, no tuvo la intención de enajenar el otro predio de su propiedad ubicado en el sector camp en Providencia, como lo afirmó la parte actora en el líbello introductorio.

---

<sup>22</sup> 59AudienciaTestimonio02 del expediente digital

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

Así las cosas, no figuran en el proceso los elementos probatorios necesarios y suficientes para declarar que el predio con folio de matrícula inmobiliaria 450 2135 de dominio de Neander Ltda., hoy en liquidación, es ocupado irregularmente por la Alcaldía.

Es menester recordar que, en virtud del artículo 195 del C.G.P., ninguna autoridad pública, por intermedio de su representante o apoderado judicial podrá confesar y por tanto, la aseveración de la contestación a la demanda del municipio en el cual refiere que haber instalado “una cerca y un muro” en el inmueble de su propiedad que colinda con el botadero de basuras de la isla, no puede ser tenido como suficiente prueba para concluir que, en efecto el predio de propiedad de la sociedad demandante está siendo ocupado como sitio de disposición final de residuos sólidos por la alcaldía de Providencia, máxime porque la Entidad ha sido enfática en que las adecuaciones físicas han sido en el inmueble en que ostenta derecho real de dominio.

El proceso está desprovisto de prueba alguna del uso, goce u usufructo que Neander Ltda., hoy en liquidación, ejercía sobre el bien de su propiedad y fue perturbado por la Alcaldía. Menos aún, elementos probatorios que soporten el dicho de la parte actora referente a que su inmueble colinda con el sitio de disposición final de Providencia y sobre el mismo se arrojan residuos sólidos urbanos; así tampoco, registro fotográfico u otro medio de convicción idóneo, pertinente o conducente que dé cuenta de cuáles son los actos ejercidos por la Alcaldía en su predio de manera irregular, ni la fecha en que ocurrieron o su permanencia en el tiempo.

Considera la Sala que, para declarar la responsabilidad de la demandada se debió demostrar que la perturbación del derecho real de dominio por parte de la Alcaldía recae sobre el inmueble de propiedad de la sociedad demandante. En el caso concreto, la parte interesada no logró identificar plenamente que el predio de su propiedad fue ocupado de manera irregular por la Alcaldía, pues, la entidad si demostró que ha ejercido actuaciones en su predio.

De la imputación en tratándose de ocupación de bien, el Consejo de Estado ha considerado:

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

*“Corresponde a la especie de la responsabilidad objetiva y se configura probando que una parte o la totalidad de un bien inmueble de propiedad del demandante, fue ocupado permanentemente por la administración o por particulares que actúan autorizados por ella. Son por tanto supuestos o elementos de la responsabilidad del Estado por ocupación permanente el daño antijurídico, que consiste en la lesión al derecho real de propiedad de que es titular el demandante, quien no tiene el deber jurídico de soportarla y la imputación del daño al ente demandado, por la ocupación permanente, total o parcial, del bien inmueble de propiedad del demandante. El Estado por su parte sólo podrá exonerarse de responsabilidad, si desvirtúa la relación causal mediante la prueba una causa extraña tal como la fuerza mayor, el hecho exclusivo de tercero o el hecho exclusivo de la víctima. Probados los aludidos elementos, procede la valoración de los perjuicios que pueden consistir en el daño emergente y el lucro cesante; entendido el primero como el precio del inmueble ocupado y el segundo, en los ingresos que el propietario del inmueble ocupado dejó de percibir a consecuencia de su ocupación”<sup>23</sup>.*

Ahora bien, si en gracia de discusión se considerara suficiente el dicho de la parte actora relativo a la ocupación de su inmueble por parte de la Alcaldía, lo cierto es que la Entidad demandada actuó bajo el amparo del principio de confianza y buena fe frente a la información pública del sistema registral inmobiliario bajo la administración de la autoridad registral llamada a custodiar y garantizar la seguridad jurídica del mercado inmobiliario, luego entonces, no existiría causalidad entre el alegado hecho dañoso y la imputación a la demandada por el actuar exclusivo de hecho de un tercero.

No obstante, se itera que, en el caso concreto en manera alguna se pretendió cuestionar la prestación del servicio registral de la autoridad competente, luego entonces, ni la validez y veracidad de la información jurídica de los inmuebles plurimencionados en el proceso.

En síntesis, para este Tribunal la parte actora pretendió el reconocimiento de la responsabilidad administrativa del Municipio de Providencia y Santa Catalina Islas, por la ocupación permanente del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 450-2135 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Andrés, de propiedad de la sociedad NEANDER LTDA EN LIQUIDACIÓN, por la ocupación constituida a partir de la firma de la escritura pública 1.357 del 29 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Única del Circulo de San Andrés, sin embargo, el negocio de compraventa del derecho real contenido en dicha Escritura recae sobre el bien raíz identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 450-4435,

---

<sup>23</sup> Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 28 de abril de 2005, exp. 52001-23-31-000-1993-05663-01(13643).

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

que a su vez fue registrado por la autoridad administrativa competente y con ello se trasladó la propiedad del inmueble al municipio, conforme la Ley 1579 de 2012.

Es menester señalar que, las actuaciones de las autoridades administrativas gozan de presunción de legalidad hasta que judicialmente se demuestre lo contrario. En esa medida, la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria 450-4435, vista a la luz de las pruebas recaudas en el proceso conducen a inferir razonablemente que el municipio de Providencia y Santa Catalina ha ejercido actos de señor y dueño en el predio de su propiedad.

Corolario de lo expuesto, se procederá a denegar las pretensiones de la demanda.

#### **Costas**

No habrá lugar a condena en costas en esta instancia judicial.

Acorde a las consideraciones expuestas, **EL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **V.- FALLA**

**PRIMERO: NIÉGANSE** las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esa instancia.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**JESÚS GUILLERMO GUERRERO GONZÁLEZ**

**JOSÉ MARÍA MOW HERRERA**

**NOEMI CARREÑO CORPUS**  
**(Impedida)**

**Expediente:** 88 001 23 33 000 2020 00070 00  
**Demandante:** Neander Ltda. En Liquidación.  
**Demandado:** Ministerio de Providencia y Santa Catalina  
**Medio de Control:** Reparación Directa

**SIGCMA**

(Las anteriores firmas hacen parte del proceso con radicado No. 88 001 23 33 000 2020 00070 00)