

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

Señores Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL FAMILIA
M.P. Dr. ORLANDO TELLO HERNANDEZ
E. S. D.

Ref.- Declarativo Verbal de Responsabilidad Civil Extracontractual
Demandante: JULIO ENRIQUE ZULUAGA ZULUAGA
Demandado: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO
LIMITADA "EL TESORO LTDA".
No. 25307-31-03-001-2021-00037-02

ASUNTO: SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION

Obrando en mi calidad de apoderado del señor **JULIO ENRIQUE ZULUAGA ZULUAGA**, dentro del término legal establecido por la Ley 2213 de 2022, procedo a sustentar el recurso de apelación que interpusé contra la sentencia de fecha 15 de febrero de 2023, que declaró probadas las excepciones de mérito denominadas "Falta de requisitos formales exigidos legalmente para la prosperidad de las pretensiones" y "Necesidad de demostrar el perjuicio como fundamento de la obligación a indemnizar" y en consecuencia negó las pretensiones de la demanda; siendo propósito de presente recurso de apelación que la sentencia apelada sea revocada y en su lugar se acojan las pretensiones de la demanda.

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 327 in fine del C.G.P. a continuación, desarrollaré los puntos expuestos en los reparos que presenté dentro del término legal:

- I) **SUSTENTACION DEL PRIMER REPARO:** La sentencia impugnada incurrió en Error de Derecho al confundir la acción que se propuso en esta demanda y de manera equivocada asumir que un contrato aportado como prueba del inicio de la posesión, era la columna vertebral del litigio, juzgando erradamente la presente acción como si tratara de una responsabilidad civil contractual (art. 1602 del C.C.); cuando en realidad es una demanda de responsabilidad civil extracontractual (artículo 2341 C.C.) lo cual influyó sustancialmente en la errada solución que le dio al proceso.

La sentencia impugnada violando el principio de congruencia, hizo caso omiso a lo expresado en los hechos y pretensiones de la demanda y se identificó plenamente con las excepciones de mérito que propuso la parte demandada, hasta el extremo de compartir sus errores jurídicos y confundir la clase de responsabilidad que se pidió declarar en este proceso, afirmando de manera expresa y contraevidente que este proceso trata de una responsabilidad civil CONTRACTUAL (Ver Audiencia de Fallo minuto 23:00 a 24:10, minutos 25:06 y ss, minutos 37:45 y ss. y minutos 41:35 a 42:20) sosteniendo que la presente acción trata sobre el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, (lo cual no es cierto), que la sociedad demandada participó y suscribió el contrato del cual se pretende derivar

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

responsabilidad, (lo cual tampoco es cierto), y precisando a continuación que para el juzgador dicho contrato es válido y que del mismo no se puede predicar una inejecución; hecho último que resulta irrelevante frente a los planteamientos de la demanda que son otros, tal como se comprueba al leer los hechos y pretensiones de la misma, que tienen como norte lo dispuesto por el artículo 2341 del Código Civil y no, lo dispuesto por el artículo 1602 Ibidem; yerro en el cual incurrió la excepción de mérito que la sentencia declaró probada, denominada FALTA DE REQUISITOS FORMALES EXIGIDOS LEGALMENTE PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN, donde se afirmó:

“El demandante pretende atribuir responsabilidad civil extracontractual a la sociedad que represento, con fundamento en una cláusula que a todas luces es ambigua e ineficaz, teniendo en cuenta que en el documento no se identificó plenamente la presunta franja de terreno que el actor pretendía reservarse, máxime si en el referido contrato de promesa de venta a pesar de que se promete vender la parte que le correspondía al señor JULIO ENRIQUE ZULUAGA ZULUAGA en unos inmuebles cuya propietaria era la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA, de la cual era socio, en realidad el objeto del contrato consistió en la venta o cesión de la participación accionaria del demandante en la referida sociedad”.

Ello a pesar de que, tanto en las pretensiones de la demanda como en los hechos y alegatos de conclusión, la parte actora fijó claramente que el objeto de la acción era la declaración de una Responsabilidad Civil Extracontractual a cargo de la sociedad demandada INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA; y si bien los numerales 2 a 6 del acápite de Hechos mencionan el contrato de promesa de compraventa, es inobjetable que dicho convenio no fue celebrado por la sociedad; sino por los señores JULIO ENRIQUE ZULUAGA, CARLOS TULIO RINCON y JOSE CONSTANTINO RINCON quienes suscribieron el documento en nombre propio como personas naturales, por lo que la persona jurídica demandada es un tercero frente al referido contrato.

La demanda es clara al respecto, basta leer inicio del primer párrafo del Hecho 2: *“Como antecedente del inicio de la posesión del demandante sobre el terreno citado, tenemos qué...”*, frase mediante la cual se determina claramente que el mencionado contrato se presenta únicamente como un antecedente, con el propósito probatorio de fijar en el tiempo el inicio de la posesión alegada por el demandante y el conocimiento que la sociedad demandada tenía de dicha posesión, pues sus socios y directivos, lo habían suscrito como personas naturales; quedando claro desde un principio que la demanda expresamente pretendía la declaración de responsabilidad civil extracontractual de la sociedad demandada, derivada del hecho que, la misma entregó el predio poseído por JULIO ZULUAGA, como zona de cesión al Municipio de Girardot mediante Acta del año 2008, a sabiendas que sobre el mismo existía una posesión de varios años por parte del demandante; con el resultado que dicho acto tornó el predio de bien privado a bien público imprescriptible, afectando de manera grave y definitiva las legítimas aspiraciones de quien hasta ese momento llevaba 13 años como poseedor del predio y tenía propósito de usucapirlo, causándole con ello, un daño cierto y determinado a JULIO ZULUAGA, por cuya indemnización reclama esta demanda; ya que a la sociedad demandada en 2008 no le era posible enajenar legalmente el inmueble, sin

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

previamente haberlo reivindicado del poseedor, que era una persona conocida por los mismos socios y directivos de la misma sociedad. Pues si este proceder fuera permitido, acabaría de plano con instituciones jurídicas como la usucapión y la acción reivindicatoria, pues cualquier propietario inscrito que temiera perder un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, podría entregarlo mediante acta a una entidad del Estado, tornándolo en imprescriptible, para así obtener un beneficio y de paso despojar al poseedor de los derechos que la misma ley le confiere.

El culposo actuar de la sociedad demandada, al incluir en predio poseído por JULIO ZULUGA entre las zonas de cesión que por Acta del año 2008 entregó al Municipio de Girardot, (que estalló cuatro años después como una carga de profundidad) dio lugar a que en octubre 19 del año 2011, el Municipio de Girardot desalojara a JULIO ZULUAGA del predio, que ahora era “imprescriptible” por haber pasado de ser bien privado a ser bien público, causándole al poseedor los perjuicios que ahora reclama mediante la presente acción de responsabilidad civil extracontractual, tal como quedó claramente expresado en los siguientes hechos de la demanda:

“7.- Si bien en el documento denominado "Promesa de Compraventa" aquí referido, no se estableció nada sobre el futuro desenglobe y transferencia de derecho de dominio del inmueble que el señor JULIO ZULUAGA se había reservado para sí, lo cierto es que a partir de ese día, el hoy demandante comenzó a ejercer la posesión sobre el terreno en mención, que ha sido descrito en el numeral primero de este acápite, sin que ninguna persona natural o jurídica, le hubiera puesto reparo alguno a dicha posesión, durante los 16 años que duró la misma, es decir entre agosto de 1995 y octubre de 2011”.

“15.- Debo precisar que, cuando en agosto de 1995, el señor JULIO ENRIQUE ZULUAGA empezó a ejercer posesión sobre el lote de terreno referido en el hecho 1 de esta demanda, el lote de mayor extensión que lo contenía, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, 307-42712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, no era de exclusiva propiedad de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA., pues ésta sociedad únicamente era copropietaria de dos quintas partes (2/5) del mismo y el resto pertenecía a tres (3) herederas del causante NEREO POSADA ROJAS, a saber CARMEN ROSA POSADA DE TOCORA, ANA SOFIA POSADA QUIROGA y NOELIA POSADA QUIROGA, cada una con una quinta (1/5) parte.

16.- Tampoco en esa época, se había hecho el registro de la escritura de constitución de la urbanización SANTA ISABEL, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, determinando las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. Por lo tanto, es una verdad incontestable, que la posesión del señor JULIO ZULUAGA se inició cuando el inmueble aquí mencionado no era un bien público.

17.- Si bien la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA., nunca se obligó con JULIO ENRIQUE ZULUAGA ZULUAGA a transferirle la propiedad de lote, lo cierto es que dicha persona jurídica si tenía conocimiento de que éste último era poseedor del inmueble referido en esta

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

demanda desde 1995, por lo cual no podía disponer de dicho predio sin desconocer los derechos del hoy demandante, so pena de responder por los perjuicios que pudiera causarle.

18.- La sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA., obro con negligencia en lo que hace referencia a sus obligaciones legales con el Municipio de Girardot, y durante más de una década omitió su deber legal de entregarle las áreas de cesión correspondientes a los proyectos urbanísticos que desarrolló bajo la denominación SANTA ISABEL tanto Primera como Segunda Etapa y, solamente actuó cuando fue requerida por el Municipio en el año 2008, suscribiendo un acta de entrega de áreas de cesión, en la cual se incluyó sin más, el predio que poseía JULIO ZULUAGA, y frente al poseedor mantuvo dicha Acta en secreto, hasta que éste último fue desalojado por el Municipio, que habiendo tenido como recibido el lote desde mayo 13 de 2008, lo vino a reclamar mediante acción policiva en octubre de 2011, sin que el hoy demandante pudiera hacer nada, ante la fuerza mayor que representa la actuación de una autoridad pública”.

Siendo los hechos transcritos de la demanda, acordes con la Pretensión Primera de la misma:

PRIMERA: Que se declare que la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA. es civilmente responsable (por responsabilidad civil extracontractual) de los daños y perjuicios causados al demandante JULIO ENRIQUE ZULUAGA ZULUAGA, como consecuencia de haber entregado al Municipio de Girardot entre las zonas de cesión, el inmueble identificado y alinderado como aparece en el hecho 1 de esta demanda, a sabiendas que el demandante era poseedor del mismo, lo cual dio lugar a que el día 18 de octubre de 2011 el municipio de Girardot alegando que se trataba de un bien público, lo hubiera desalojado del inmueble, privándolo de la posesión quieta y pacífica, que con ánimo de señor y dueño tenía sobre el predio, desde hacía más de 16 años.

Y por si fuera poco, en el Alegato de Conclusión, la parte demandante expresó este resumen del litigio, que también fue ignorado por la sentencia:

“El acto de la sociedad demandada de ceder al Estado un terreno ocupado por un poseedor y convertir ese predio en bien público, a sabiendas de que desde hacía varios años era poseído por un tercero, deviene en culpa grave y hasta en dolo, pues para obtener un beneficio económico derivado de autorización del municipio para urbanizar, la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA, desconoció los derechos de un poseedor que bien conocía, cuando lo que tendría que haber hecho primero, era acudir a una acción reivindicatoria contra el poseedor garantizándole así sus derechos, que claramente violó al ceder el terreno al Estado de manera subrepticia para el poseedor, convirtiendo el predio que era objeto de posesión por un tercero, en un bien público con carácter de imprescriptible, con lo cual le causo a éste último los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que entraña la pérdida del terreno para el poseedor así

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

despojado, con las consecuencias económicas que ahora reclama JULIO ZULUAGA ZULUAGA mediante la presente acción de responsabilidad civil extracontractual”.

II) SUSTENTACION DEL SEGUNDO REPARO: La sentencia impugnada incurrió en errores de hecho, al desconocer no solamente las pruebas existentes en el proceso que acreditan la posesión del demandante, sino también las pruebas que acreditan los demás hechos de la demanda y que son la base fáctica de las pretensiones.

La sentencia asumió como un dogma de fe las afirmaciones formuladas en las excepciones de mérito que declaró probadas, que se resumen en el siguiente párrafo de la excepción denominada “LA NECESIDAD DE DEMOSTRAR EL PERJUICIO COMO FUNDAMENTO DE LA OBLIGACIÓN A INDEMNIZAR”

“Si el demandante no inicia probando la posesión que presuntamente tenía y de la cual dice haber sido despojado por la Alcaldía Municipal de Girardot Cundinamarca, entonces menos aún puede probar algún perjuicio sufrido como consecuencia del presunto despojo de la posesión que realizó la alcaldía de esta localidad”.

Si bien la táctica de la parte demandada reflejada en las excepciones de mérito (formuladas antes del debate probatorio) consistía en negar de manera sistemática tanto la posesión alegada por el demandante como los demás hechos de la demanda, ello es entendible, por provenir del opositor procesal; pero no resulta entendible que una vez surtido el debate probatorio, fueran acogidos a rajatabla tales postulados defensivos, porque al momento de proferir la sentencia ya obraban en el proceso una gran cantidad de pruebas, que no podían ser desconocidas por el *A quo* sin dar lugar a un fallo contraevidente, como sucedió con la sentencia impugnada, donde las pruebas sobre la posesión y demás aspectos relacionados con los hechos de la demanda fueron ignoradas a pesar de haber sido incorporadas al proceso.

Por ello, a continuación relacionaré las pruebas sobre la posesión y demás hechos de la demanda que la sentencia omitió considerar, anotando la página del archivo PDF, del expediente digital donde se encuentran en caso de los documentos, o el momento de la audiencia donde se produjeron, para el caso de los testimonios y la confesión.

1.- Pruebas que la sentencia ignoró respecto a la posesión del demandado en el predio y del conocimiento de la posesión por la sociedad demandada

Pruebas Documentales sobre la Posesión:

1.- En el Archivo denominado: “03AnexosYSolAmparoPobreza.pdf”:

- a) A Folio 1: Contrato de Promesa de compraventa de fecha 5 de agosto de 1995, suscrita entre los señores CARLOS TULIO RINCON, JOSE CONSTANTINO RINCON Y JULIO ENRIQUE

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

ZULUAGA ZULUAGA, donde éste último en la Clausula Sexta, manifiesta que como promitente vendedor, se reserva para sí: "La franja entre el paramento de la carrera 19 y la línea del ferrocarril"

- b) A folio 7, Memorial suscrito por CARLOS TULIO RINCON RAMIREZ, obrando como Subgerente y representante legal de INVERSIONES EL TESORO, mediante el cual hace las siguientes aseveraciones al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, dentro de la Acción de Tutela 00278/2011 incoada por Julio Enrique Zuluaga contra Alcaldía de Girardot Cund., con motivo del desalojo del inmueble:

"El predio al que se remite la acción de tutela del acápite, le fue entregado al señor Julio Enrique Zuluaga Zuluaga, por parte de la sociedad en comento, hace más de quince años, dentro de una negociación en la cual Zuluaga Zuluaga cedió a título oneroso sus cuotas partes que tenía en Inversiones y Construcciones El Tesoro Limitada, y desde esa hora ha detentado la posesión del mismo".
(Subrayas fuera de texto)

- c) A folios 8, 9, 10, 11, del mismo archivo denominado: "03AnexosYSolAmparoPobreza.pdf", obra la actuación realizada por la DIAN, para verificar el pago del impuesto predial unificado del predio con matrícula inmobiliaria 307-42712 y ficha catastral 01-02-589-000-000, entre los años 1993 a 2012:

A folio 10 del Acta de Visita de fecha 9 de julio de 2013, se encuentra lo siguiente:

"En la ciudad de Girardot a los 9 días del mes de Julio del año 2013, debidamente comisionada por CESAR AUGUSTO MEDINA JIMENEZ, Jefe de la División de Gestión de Fiscalización de la Dirección Seccional de Girardot, mediante auto Comisorio de visita de carácter fiscal No. 48 de fecha 09 de julio de 2013, se hace presente en la dirección arriba referenciada a fin de realizar la respectiva visita de verificación de:

La inclusión del pago del impuesto predial unificado del predio de matrícula inmobiliaria 307-42712 con ficha catastral 01-02-589-000-000 en las deducciones de las declaraciones de renta de los años gravables 1993 a 2012"

"Investigado" (...) "INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA EL TESORO LTDA." (...) "La visita es atendida por Carlos Tulio Rincón Ramírez identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.425.236 expedida en Facatativá, en su calidad de subgerente (...).

- d) A folio 11 de la misma Acta de DIAN se lee:
- "Información recibida: El señor Carlos Tulio Rincón Ramírez informa que corresponde a un lote de la finca El Tesoro-Santa Isabel en el municipio de Girardot-Urbanización Santa Isabel. **Este lote fue entregado al señor Julio Enrique Zuluaga en parte de***

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

pago de la cesión de la cuota parte de la sociedad Inversiones El Tesoro, según escritura que entrega con otros documentos solicitados. La promesa de compraventa del predio porque aún no se ha escriturado al señor Julio E. Zuluaga. Minuta“(Subrayas fuera de texto)

- e) Folios 33 a 35 del mismo archivo denominado: “03AnexosYSolAmparoPobreza.pdf”, obra el Acta de la diligencia realizada por la Inspección Municipal de Policía de Girardot el 18 de octubre de 2011, en la cual consta que el señor Julio Zuluaga actuó alegando ser poseedor del predio.
- f) Entre folios 64 y 68 mismo archivo aquí referido, aparece el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA EL TESORO LTDA., donde consta a folio 65 que los socios capitalistas son los señores CARLOS TULIO RINCON RAMIREZ C.C. 11.425.236 y JOSE CONSTANTINO RINCON PULIDO C.C. 19.206.630, quienes también han sido de manera ininterrumpida los representantes legales de la misma sociedad en su calidad de subgerente el primero y gerente el segundo (folio 66).

Pruebas Testimoniales sobre la Posesión:

En el Archivo denominado: “39Aud.InstyJuz.mp4”:

Los Testimonios de CARLOS ZULUAGA OCHOA y ERNESTO ANDRADE RODRIGUEZ dan cuenta (mediante circunstancias de modo, tiempo y lugar) sobre la posesión que ejerció el señor JULIO ENRIQUE ZULUAGA en el inmueble a que hace referencia este litigio.

Prueba de Interrogatorio de Parte: Confesión sobre la Posesión:

En el Archivo denominado: “49ContinuaciónAud1Diciembre.mp4”:

- Minuto 42:15 Constantino Rincón, representante legal de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO confiesa que julio Zuluaga si estaba posesionado del terreno a que hace referencia la demanda.
- Minuto 43:35 Constantino Rincón, representante legal de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO reconoce que Julio Zuluaga tuvo el terreno cercado un poco de tiempo, pero “se lo dejo quitar del municipio”.

2.- Pruebas sobre la Existencia e identificación del Inmueble

Si bien el predio de terreno que poseía JULIO ZULUAGA entre agosto de 1995 y octubre de 2011, fue convertido por el Municipio de Girardot en un parque público que ahora se denomina “Parque de los Periodistas”; antes de octubre 19 de 2011 cuando estaba ocupado por el demandante, era un lote de terreno con extensión de

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

1197 metros cuadrados, que se identificaba con la Cédula Catastral 01-02-0589-0001 -000 y hacia parte del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-42712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Sobre la existencia e identificación de dicho predio, que se identificó por cabida y linderos en el numeral primero de los hechos de la demanda, en el proceso existen las siguientes pruebas documentales, todas las cuales tuvieron como origen actos de señor y dueño del señor JULIO ENRIQUE ZULUAGA sobre el predio del cual fue desposeído por culpa de la sociedad demandada:

Pruebas Documentales:

1.- En el Archivo denominado: "03AnexosYSolAmparoPobreza.pdf":

- a) A Folio 1: Contrato de Promesa de compraventa, que lo menciona como "La franja entre el paramento de la carrera 19 y la línea del ferrocarril"
- b) A Folios 3, 4, 5, 6, 7 y 8: Paz y Salvos números 37512, 200703708, 200704550, 200707332, 2011002803, 2012000096, de la Tesorería Municipal del Municipio de Girardot
- c) A Folios 9 y 10 Paz y Salvos de Valorización expedidos por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Girardot
- d) A Folio 11, Certificado número 2478471, del Instituto Geográfica Agustín Codazzi, sobre registro en esa entidad de la información catastral del predio en mención.
- e) A Folios 12 a 14, Autorización de loteo del inmueble de que trata esta acción.
- f) A Folios 15, 16, 17 y 18 Recibos de pago de impuesto predial de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Girardot
- g) A Folio 19 Levantamiento topográfico del predio, realizado en febrero de 2000 por el Departamento de Planeación del Municipio de Girardot
- h) A Folio 20 Plano topográfico del predio, elaborado por el Ingeniero Diego Preziosi.

2.- En el Archivo denominado: "20ApoDteAdicionalPruebas.pdf":

- a) A Folio 4, Solicitud suscrita por el representante legal de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA., dirigida la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Girardot, radicada con fecha 2007/09/07, mediante la cual solicita *"autorización o licencia para efectuar una venta parcial de un lote de terreno ubicado en la Carrera 19 con Calle 34, barrio Santa Isabel de esta ciudad, identificado con la Cédula Catastral 010205890001000 y debidamente matriculado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot (Cund.) bajo el folio 307-42712"*, al cual acompañó tres planos de levantamiento del lote.
- b) A folios 5 y 6, Minuta para Escritura de Desenglobe de un Lote, suscrita por Carlos Tulio Rincón Ramírez donde obra como Subgerente y representante legal de INVERSIONES EL TESORO, en la cual

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

describe por ubicación, cabida y linderos el lote a que hace referencia este litigio, y anuncia que una vez desenglobado en misma escritura transferirá el inmueble a Martha Lucia Zuluaga, hija del demandante (hoy fallecida)

Pruebas Testimoniales sobre la existencia misma del predio poseído por el demandante:

En el Archivo denominado: "39Aud.InstyJuz.mp4":

Los Testimonios de CARLOS ZULUAGA OCHOA, ERNESTO ANDRADE RODRIGUEZ y DIEGO PREZIOSI, dan cuenta (circunstancias de modo, tiempo y lugar) sobre haber conocido el inmueble, identificándolo y detallándolo, habiendo elaborado el último de los nombrados un plano del mismo que se ha incorporado al proceso.

3.- Pruebas sobre la inclusión del predio o franja de terreno que poseía el demandante JULIO ZULUAGA en el Acta del 13 de mayo del 2008, mediante la cual INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA, entregó al MUNICIPIO DE GIRARDOT áreas de cesión tipo A.

Pruebas Documentales:

1.- En el Archivo denominado: "03AnexosYSolAmparoPobreza.pdf":

- a) A Folios 26 a 32, figura el "ACTA DE ENTREGA DE LAS AREAS DE SESION (sic) DE LA URBANIZACION SANTA ISABEL POR INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA. A FAVOR DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT" de fecha 13 de mayo de 2008, y suscrito por CARLOS TULIO RINCO RAMIREZ, subgerente de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO, quien entrega, y funcionarios de la Alcaldía del Municipio de Girardot.
- b) A Folios 33, 34 y 35 aparece el acta de la INSPECCION MUNICIPAL DE POLICIA adscrita a la SECRETARIA DE GOBIERNO Y DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT CUNDINAMARCA, de fecha 19 de octubre 2011, donde consta la oposición de Julio Zuluaga ante las obras que el Municipio de Girardot estaba emprendiendo en el lote. En dicha Acta a Folio 34 se lee que en la diligencia la administración municipal presentó una certificación de fecha agosto 11 de 2011, suscrita por la ingeniera SOLANGE GONZALEZ CHARRY de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, dando cuenta que el Predio ocupado por el poseedor opositor hace parte de las áreas de cesión gratuita a favor del municipio de Girardot.

2.- En el Archivo denominado: "20ApoDteAdicionalPruebas.pdf":

A Folios 12 aparece la CERTIFICACION DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION mencionada en la diligencia del 19 de octubre de 2011 por la Inspectora Municipal de Policía, donde certifica:

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

“Que el predio ubicado en la Vereda de Aguablanca de la Jurisdicción del Municipio de Girardot identificado con matrícula inmobiliaria No. 307-42712 y ficha catastral No. 01-02-0589-001-000 predio que corresponde a la clase de acto de división material de la finca denominada EL TESORO SANTA ISABEL que hace NEREO POSADA ROJAS Y OTRO mediante Escritura Pública numero 1273 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única de Girardot, se dio aprobación mediante la Licencia de Construcción 008-93 de las obras de urbanismo, con una vigencia de un año, según el cuadro de áreas señala en la descripción AFECTACION VIA FERREA de un área de intervención de ocho mil cuatro metros cuadrados (8004 M2) y Afectación Carrera 19 de un área de intervención de ocho mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados (8460.00): que según el plano urbanístico aprobado por la Oficina de Planeación hace parte de las Áreas de Cesión gratuita a favor del Municipio, que el Propietario INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA como dueño del proyecto le fue aprobado con Licencia de Construcción No. 008 de 1993, dichas áreas son del Municipio de Girardot. Se encuentra plasmado en las áreas aprobadas para la urbanización Santa Isabel la franja entre el Barrio Miraflores Linderos de la Vía Férrea Zona de Aislamiento de (8004 M2) , Carrera 19 de (8460.00) la franja que corresponde al paramento de la Carrera 19 y la Línea del Ferrocarril.

La ley 388 de 1997 señala que las Áreas de Cesión gratuita a favor del Municipio de Girardot, constituye espacio público que es inajenable, es decir que no se pueden vender, constituye casual de nulidad la venta que se haga sobre las áreas de cesión de conformidad con la Constitución Nacional en el artículo 82 en el inciso primero señala: Es deber del Estado velar por la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular”. (Subrayas fuera de texto)

4.- Pruebas sobre si el predio o “franja de terreno” de que da cuenta esta acción tenía la condición de bien privado, al momento en que el demandante JULIO ZULUAGA inició su posesión sobre dicho inmueble.

1.- Según las pruebas documentales provenientes de la misma sociedad demandada la posesión del señor Julio Zuluaga sobre el pluricitado predio comenzó en el año 1995, de manera inmediata y consecuente a la firma de la promesa de compraventa que contenía la negociación de sus acciones en el sociedad INVERSIONES EL TESORO LIMITADA, tal como expresó el subgerente y representante legal de esta sociedad, en memorial dirigido al Juzgado Segundo Civil de Circuito de Girardot, ver Folio 7 del Archivo denominado: “03AnexosYSolAmparoPobreza.pdf”:

2.- De conformidad con el Certificado de Libertad anexo al proceso y correspondiente al lote de mayor extensión que contiene el predio objeto de posesión, No. 307-42712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, para agosto 5 de 1995, fecha en que se firmo la promesa de compraventa, la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA, solo era propietaria de dos quintas partes (2/5) del inmueble, tal como se deduce de las siguientes observaciones.

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

- a) En la anotación número 1 del folio de matrícula 307-42712 se observa que en virtud de la sucesión del causante NEREO POSADA ROJAS, mediante sentencia del 30 de noviembre de 1994 del Juzgado Promiscuo de Familia de Girardot, el inmueble fue adjudicado en común y proindiviso y en partes iguales, a cinco (5) herederos, a saber: POSADA DE TOCORA CARMEN ROSA, POSADA QUIROGA ANA SOFIA, POSADA QUIROGA JOSE ANGEL, POSADA QUIROGA NEREO y POSADA QUIROGA NOELIA.
- b) En la anotación número 2 del mismo folio, se observa que mediante ESCRITURA 1.248 DEL 15-05-1995 de la Notaría Primera de Girardot el comunero NEREO POSADA QUIROGA le vendió su parte equivalente a 1/5 de la propiedad, a INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA.
- c) En la anotación número 3 del mismo folio, se observa que mediante ESCRITURA 1.648 DEL 23-06-1995 de la Notaría Primera de Girardot, el comunero JOSE ANGEL POSADA QUIROGA mediante la ESCRITURA 1.648 DEL 23-06-1995 NOTARIA 1A. DE GIRARDOT le vendió su parte equivalente a 1/5 de la propiedad}, a INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA.

3.- Y si bien, posteriormente la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA, le compró su cuota parte a cada uno de los tres comuneros restantes, lo cierto es que para el 5 de agosto de 1995 (Fecha de la posesión del demandante Julio Zuluaga) el inmueble pertenecía a la sociedad demandada solo en proporción de las 2/5 partes (o 40%), pues las otras 3/5 partes (o 60% restante) pertenecía a los otros herederos que en ese momento no habían vendido su parte, es decir POSADA DE TOCORA CARMEN ROSA, POSADA QUIROGA ANA SOFIA y POSADA QUIROGA NOELIA.

4.- Lo anterior significa que el momento en que comenzó la posesión de JULIO ZULUAGA, (agosto de 1995) no podía afirmarse sin faltar a la verdad, que dicho predio ya era un bien cedido al municipio de Girardot, es decir que el mismo fuera un bien público. Concluyéndose que para agosto de 1995, la franja de terreno que empezaba a poseer el demandante era un terreno de carácter privado, situación de hecho y derecho, que no podía ser afectada por una ley promulgada dos años después, como fue la Ley 388 de 1997.

5.- Pruebas obrantes en el proceso, sobre los Perjuicios que le fueron causados al señor JULIO ZULUAGA ZULUAGA, al despojarlo del terreno sobre el cual ejercía posesión con ánimo de señor y dueño.

- a) Prueba sobre los Daños Materiales

Si bien el señor JULIO ZULUAGA ZULUAGA era poseedor del inmueble desde 1995 tal como ha sido probado en el proceso, cabe resaltar que desde el 27 de diciembre de 2002 comenzó a regir la Ley 791 de 2002 que redujo los términos de prescripción extraordinaria adquisitiva del derecho de dominio de 20 años a 10 años; de tal modo que si no hubiera existido el daño que le causó al poseedor INVERSIONES Y

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA con la maliciosa cesión de dicho predio al Municipio de Girardot, tornándolo en terreno público; para el día 19 de octubre de 2011 cuando fue desalojado del terreno que poseía con ánimo de señor y dueño, al señor JULIO ZULUAGA ZULUAGA solamente le restaba un (1) año, dos (2) meses y nueve (9) días, para consolidar plenamente sus derechos como poseedor y adquirir el inmueble por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio; sin que exista prueba en el proceso que ponga en duda el hecho, que de continuar con la posesión el tiempo que le faltaba (sin la alteración que produjo la entrega del inmueble al Municipio de Girardot, por parte de la sociedad demandada) JULIO ZULUAGA lo habría reclamado judicialmente mediante la acción de pertenencia, como lo dan a entender las acciones que ha emprendido en los últimos 10 años ante diferentes estrados judiciales (que se prueban en este proceso, e incluyen acciones administrativas, tutelas y la presente demanda) en procura de que sus derechos de poseedor le sean reconocidos y garantizados; luego los daños materiales están representados en el el valor actualizado del predio que poseía el demandante y del cual fue despojado por culpa de la demandada.

Actualmente en la misma zona, un predio de la misma extensión (1197 mts) tiene un valor cercano a los Mil Millones de pesos; no obstante, al momento de presentarse la demanda (2021) se tomó como valor del predio poseído, el mismo que en el año 2012, se determinó como del inmueble, dentro de la acción administrativa de reparación directa que adelantó JULIO ZULUAGA contra el Municipio de Girardot.

Y esa Estimación Razonada de los Perjuicios Materiales presentada con la demanda bajo la gravedad del juramento, al tenor de lo dispuesto por el primer inciso artículo 206 del Código General del Proceso, no fue objetada por la parte demandada dentro del término de traslado de la demanda, razón por cual dicha estimación hace prueba de su monto, tal como lo dispone de manera expresa la misma norma procesal.

“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación”. (Subrayas fuera de texto)

b) Pruebas sobre los Perjuicios Morales

Respecto a los perjuicios morales por la pérdida de cosas materiales como es el caso presente, la jurisprudencia, ha reconocido, en sede de justicia ordinaria (Corte Suprema de Justicia) la procedencia de esta clase de daños. De hecho, la primera vez que en nuestra historia legislativa se reconoció el daño moral fue en el juzgamiento del caso Villaveces (1928) en el cual se condenó a la parte demandada por la destrucción del mausoleo en el que el señor Villaveces depositó los restos de su esposa, los cuales fueron ubicados, posteriormente, en una fosa común. Igualmente, la jurisdicción de lo contencioso administrativo también ha reconocido su procedencia (Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 5 de octubre de

CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
ABOGADO

Carrera 5ª número 16-14 Oficina 810
Teléfono: 3421525 Cel: 3046044876

1989, expediente. 5320, MP. Gustavo de Greiff Restrepo, sentencia del 5 de junio de 2008, expediente 14.526, C.P. Mauricio Fajardo Gómez, entre otras).

Al respecto la jurisprudencia ha establecido ciertos requisitos de carácter sine qua non: 1) Solo serán reconocidos en circunstancias especiales que evidencien el verdadero dolor por la pérdida material. Dicho de otra forma, no toda pérdida de cosas materiales permite, por sí misma, el reconocimiento de esta clase de perjuicio; 2) Esta clase de daño no se presume y por ende debe demostrarse a plenitud en el proceso mediante el uso de cualquier medio probatorio (no existe tarifa legal).

Y en el caso presente está probado que el señor JULIO ZULUAGA es una persona de 95 años, viudo desde hace casi 10 años, quien a pesar de sus limitaciones de formación académica fue un pujante empresario que por los vaivenes de los negocios, después de una larga vida de trabajo terminó poseyendo un único predio (el que es objeto de la demanda), que para él representaba la esperanza de un mejor futuro, (porque no tiene pensión) al considerar que con su venta o explotación podría solventar sin afugias sus días postreros; sueños que vio truncados de manera súbita cuando después de 16 años de posesión fue desalojado del terreno que poseía por el mismo Estado como verdugo, debido al acto culposo y de mala fe que realizó la sociedad demandada al incluir (sin salvedad alguna) dicho predio entre las áreas de cesión que como constructora debía entregarle al Municipio de Girardot, mediante Acta suscrita en agosto de 2008, como causa eficiente del despojo del que fue víctima el poseedor, dejando a este último sin patrimonio y sin esperanzas, a una edad donde las propias limitaciones físicas y achaques propios de la avanzada edad, sumada a la pobreza sobreviniente, se erigen como poderosos obstáculos que le impiden retomar las actividades comerciales con las que, durante una larga vida se mantuvo a sí mismo y levantó una familia. No obstante lo cual el señor JULIO ZULUAGA ha agotado sin descanso todos sus recursos y energías buscando obtener justicia; sin que hasta el día de hoy haya obtenido compensación alguna frente a los daños padecidos; por lo cual nada ha mitigado el intenso dolor que a su vida ha traído el despojo de su único bien, como pudo comprobarse en su interrogatorio de parte y se probó además con la declaración del testigo CARLOS ALBERTO ZULUAGA OCHOA, quien dio cuenta de los padecimientos morales que sufre el demandante a raíz del despojo del que fue víctima, señalando que para su anciano padre, la búsqueda de justicia se ha convertido en una obsesión vital, con la que busca amainar el dolor moral que sufre.

Con base en los anteriores argumentos ruego a los señores Magistrados, revocar la sentencia apelada y acoger las pretensiones de la demanda

Atentamente,



CARLOS ALFONSO GUERRA CUBILLOS
C.C. 19.443.857 de Bogotá
T.P. 42.467 del C. S. J.