

PROCESO: ORDINARIO REIVINDICATORIO
DTES: HELMUTH ROBLES RINCON y ERNESTO ALQUICHIRE NAVARRO
ASUNTO: INCIDENTE DE NULIDAD
INCIDENTANTE: MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
RDO: 2007-00278

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Barrancabermeja, veintitrés de agosto de dos mil veintidós

Se procede por medio de esta providencia a resolver el incidente de nulidad propuesto por MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, dentro de este proceso ordinario reivindicatorio promovido por los señores HELMUTH ROBLES RINCÓN y ERNESTO ALQUICHIRE NAVARRO contra los señores FABIO ALBERTO MAYA ARISTIZABAL y JOSÉ IGNACIO CRUZ MENDOZA.

1.- EL INCIDENTE DE NULIDAD.

Manifestó el MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, lo siguiente:

1.1.- Que tuvo conocimiento que los señores HELMUTH ROBLES RINCON y ERNESTO ALQUICHIRE NAVARRO demandaron a los señores FABIO ALBERTO MAYA ARISTIZABAL y JOSÉ IGNACIO CRUZ MENDOZA, para la reivindicación de un predio de carácter agrario, en el que se profirió sentencia de primera instancia, la que fue adversa a los accionados, y examinada, permite inferir que ni siquiera debió ser admitida, pues debió orientarse por los accionantes contra quien dice les vendió un inmueble cuya ubicación no corresponde a la contenida en documentos oficiales.

1.2.- Dicho predio se identifica con la M.I. No. 303-1670 y hace referencia a un convenio que hizo el Municipio de Barrancabermeja, con otras entidades con el objeto de aunar esfuerzos para la construcción del proyecto la gran vía Yuma, lo que implica la construcción de un corredor vial en doble calzada de más de 30 kilómetros, declarándose de utilidad pública la totalidad de los predios ubicados dentro del corredor vial, siendo el MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA la entidad encargada para su adquisición.

1.3.- Que según el estudio jurídico efectuado por el consultor predial contratado para la identificación de los predios requeridos para la construcción de la vía, se verificó según información oficial del IGAC, que el predio No. 00-02-003-0034-000, con M.I. No. 303-1670 de propiedad de los demandantes, no se encuentra lindado con la antigua vía nacional del sector intersección La Virgen que conducía hacia el municipio de San Vicente, ya que según información de la entidad en mención, el predio que colinda con esta vía es el identificado con M.I. No. 303-9387 de los demandantes, denominado "DAMASCO" y al que le corresponde el número predial 00-02-0003-0993-000, pues la franja de 3 hectáreas que se reservó el señor ALFONSO EMILIO GUTIÉRREZ ROJAS, quien le vendió a ellos y a los antecesores de los demandantes, se trata de un predio que se lee en la escritura pública No. 1099

de 1º de agosto de 1980, de la Notaría Primera, que colinda en 100 mts con la autopista, por 300 mts de fondo a continuación del lote de la Secretaría de Agricultura de Santander.

1.4.- Que el Municipio para adquirir, hizo un exhaustivo estudio del predio de propiedad de los demandados, de la ficha y plano catastral, concluyendo que a los demandantes no les asiste derecho respecto de un predio absurdamente ubicado dentro del inmueble que pertenece a los demandados, por lo que se adquirió una franja de terreno del predio con M.I. No. 303-9387, el que no contenía ninguna inscripción de demanda u otro tipo de limitaciones del dominio o gravámenes, el que fue declarado de utilidad pública.

1.5.- Que los efectos jurídicos de la sentencia afectan gravemente al MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, titular actual del derecho de dominio y posesión del inmueble en mención,

1.6.- Que se configura la causal del numeral 8º del artículo 133 del C.G.P., toda vez que el municipio debe vincularse como litisconsorcio necesario, lo que implica ídem, que la sentencia deba anularse para integrar debidamente el contradictorio, pues se estructuran todos los requisitos para que sea vinculado al proceso a través de la intervención litisconsorcial, como son:

-Que existe una relación sustancial entre el Municipio y los demandados.

-Que los efectos jurídicos de la sentencia se extienden al Municipio.

-Que se encuentra legitimado para actuar como litisconsorte de la parte demandada.

PETICIÓN.

-Que se decrete la nulidad de lo actuado, retrotrayendo la actuación hasta el auto admisorio de la demanda, en razón a que no se vinculó a la Administración Municipal de Barrancabermeja en calidad de propietario, por lo cual no pudo ejercer su debido derecho a la defensa.

_Que se le reconozca como litisconsorte necesario o cuasi-necesario o, en subsidio, como coadyuvante de la parte demandada, a fin de ejercer el derecho de contradicción y se abstenga de decretar la entrega del predio objeto de litigio.

2.- EL PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE DEMANDANTE.

Aduce que, en relación con el predio de mayor extensión, se abrieron al menos 2 matrículas, que son 303-003987, hoy predio "DAMASCO" (disminuido) y 303-001670, hoy finca MIRAFLORES IV, cada predio con sus respectivos linderos y propietarios, lo que significa que no cabe la menor duda que la última finca en mención es de propiedad de los demandantes.

Señala que no se inscribió la demanda en el predio "DAMASCO", porque la demanda reivindicatoria no recaía sobre dicho predio, por lo que se inscribió la misma sobre "MIRAFLORES IV", esto es, sobre la M.I. No. 303-1670.

Agrega que el MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, no se vinculó porque no figuraba como poseedor o tenedor y menos propietario del predio MIRAFLORES IV, entre el año 2006 y 2016 y, si algún vínculo tenía con el Municipio respecto al predio "DAMASCO" involucrando a MIRAFLORES IV, los demandados debieron convocar al MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, para conformar el litisconsorcio procesal.

Considera que el MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA no estaba ni está legitimado en la causa para pedir la nulidad, por no haber sido convocado al proceso para conformar el litisconsorcio necesario, cuasi necesario, voluntario o tercero coadyuvante o por quien tenía interés en el predio y la sentencia le fuera desfavorable.

Indica que con mucha anticipación se informó a YUMA, en abril de 2013, y se le anexó fotocopia de la escritura pública No. 1182 del predio MIRAFLORES IV, promesa de venta, plano de planeación municipal y fotocopia de la M.I. No. 303-1670, indicando quienes son los dueños del citado predio y su ubicación, lo mismo se informó a la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía y a la Oficina Asesora Jurídica, a los que se les allegó igual documentación y se les recabó perentoriamente que se abstuvieron de negociar el predio MIRAFLORES IV, tanto con los aquí demandantes, como con los demandados, mientras estuviera pendiente el fallo judicial en este proceso y, si era el caso, que consignaran el dinero en el banco agrario a disposición de este Despacho; no obstante, respondieron al unísono que dicho predio no entraba en la negociación para la gran vía YUMA, por lo tanto, no se consideraron litisconsorte necesarios y no intervinieron en el proceso.

3.- CONSIDERACIONES.

LEGITIMACIÓN: Según el inciso 1º del artículo 135 del C.G.P., quien alegue la nulidad debe estar legitimado para proponerla; en el caso de ahora, a pesar de que el MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA no es parte en este proceso ordinario reivindicatorio; pretende se le vincule como litisconsorcio necesario por la parte pasiva, por lo que emerge de esta petición la legitimación de dicho ente para invocarla, tal como lo preceptúa el art. 134 inciso 5º ibídem

En el caso de ahora, es importante estudiar la documentación que dio origen al predio denominado "DAMASCO", identificado con matrícula inmobiliaria No. 303-1670, así como las diferentes anotaciones que dieron lugar a la apertura de tres (03) matrículas inmobiliarias. Veamos:

1.- Mediante la Resolución No. 152 de 21 de marzo de 1963, emitida por la Gobernación de Santander, se adjudicó definitivamente a EMILIA ROJAS VDA DE GUTIERREZ, con C.C. No. 27.998.905 de Barrancabermeja, el terreno denominado

"DAMASCO", ubicado en el paraje del kilómetro ocho, municipio de Barrancabermeja, en una extensión de 169 hs + 3.250 M2.

Los linderos del predio se consignaron en dicha Resolución, tal como se evidencia a folios 716 a 718 c. 11 tercera parte.

Esta Resolución fue inscrita en la anotación No. 1, con la especificación de "ADJUDICACION BALDIO".

2.- En la anotación no. 3, se inscribió la escritura pública No. 1450 de 13 de noviembre de 1963, de la Notaría Segunda de Barrancabermeja, que corresponde a donación parcial de 9 hectáreas, que hizo EMILIA ROJAS VIUDA DE GUTIERREZ a favor del DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

Para este efecto, se abrió la matrícula inmobiliaria No. 303-1671.

3.- En dicho folio de matrícula inmobiliaria, en la descripción de cabida y linderos, se indicó lo siguiente:

"Un lote de terreno rural de aproximadamente 9 hectáreas de superficie, ubicado en la inmundaciones (sic) del kilómetro 8 actual carretera que va a Bucaramanga, Vereda de La Arenosa, jurisdicción municipal de Barrancabermeja, que linda: NORTE: A partir del mojon de cemento, distinguido con el número que se ha colocado en el kilómetro 17 por 800 a la orilla de la carretera a Bucaramanga, en 295.40 metros y en dirección al occidente carretera al medio con de Emilia Rojas Viuda de Gutiérrez. Occidente: En línea de 337.20 metros y dirección al sur con de Emilia Rojas Viuda de Gutiérrez en línea de 296.20 metros en dirección al oriente con de la donante y oriente en línea de 247.50 metros en dirección al norte hasta dar al mojon de partida de este alinderamiento, también con de la donante." (fl. 783 c. 11 cuarta parte).

Con estos linderos, se evidencia que el lote que fue donado al Departamento de Santander, de 9 hectáreas, lindaba por tres de los puntos cardinales, con el predio de la señora Emilia Rojas Viuda de Gutiérrez.

4.- En la anotación No. 4, del predio con matrícula inmobiliaria No. 303-1670, se inscribió compraventa parcial de 50 hectáreas, contenida en la escritura pública No. 386 de 21 de junio de 1966, de la Notaría Segunda de Barrancabermeja, que hizo Emilia Rojas Viuda de Gutiérrez a favor de Guillermo Chain; por ende, se abrió la matrícula inmobiliaria No. 303-1672.

5.- En el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 303-1672, la descripción: Cabida y linderos, se lee de la siguiente manera:

"Una finca que tiene una extensión superficial aproximada de 50 Has, ubicada en la región kilometro 8 de la comprensión jurisdiccional del Municipio de Barrancabermeja, destinada a la industria ganadero y agrícola, conocida con el nombre de La Cabaña, cercas con estacones de madera y alambre de puas de tres hijos (sic), mejorada con casa de material, con todas sus anexidades y dependencias, que linda: NORTE: Con la carretera autopista que de esta ciudad conduce a Bucaramanga; SUR: Con María de la Cruz Díaz; ORIENTE: Con de sucesión de Emilia Rojas Vda de Gutiérrez trochas de ECOPEL al medio y OCCIDENTE con Carlos Díaz." (Folio 778 c. 11 cuarta parte).

De esta descripción se desprende que el lote que se enajenó lindaba por el oriente con predio de Emilia Rojas Vda de Gutiérrez, en el que se encontraban trochas de ECOPEPETROL.

6.- En la anotación No. 8, se registró compraventa parcial de 1200 hectáreas, que hizo el señor Alfonso Emilio Gutiérrez Rojas a favor de Gloria Díaz Monares, a través de escritura pública No. 1099 de 01 de agosto de 1980, de la Notaría Primera de Barrancabermeja, en la que se reservó el dominio de tres (03) hectáreas; por lo que se abrió la matrícula inmobiliaria No. 303-9387.

7.- En el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-9387, se efectúa la descripción: Cabida y linderos, así:

"Un lote de terreno rural denominado "DAMASCO", ubicado en el paraje del kilómetro ocho (8) Municipio de Barrancabermeja, con una extensión de 100 Has, con todas sus mejoras y anexidades, que linda ORIENTE, partiendo de la estación 0, localizada a inmediaciones de la vía carretable que conduce a (sic) Barrancabermeja a Bucaramanga, continúa el lindero deslindando en este trayecto, cercas de alambre al medio, con vía que conduce a San Vicente de Chucurí: SUR: Deslindando en este trayecto, cercas de alambre al medio con la vía de San Vicente de Chucurí, partiendo de la estación 15 continúa el lindero a la estación 17 con rumbos y distancias deslindando en este trayecto cercas de alambre por medio, partiendo de la estación 17 continúa el lindero hacia la estación 19 deslindando en este trayecto cercas de alambre de por medio, a partir de la estación 22 con rumbos y distancias deslindando en todo este trayecto cercas de alambre de por medio con Lorenza Uribe. OCCIDENTE, deslindando en todo éste trayecto cercas de alambre y trochas de por medio con Lorenza Uribe, por una parte y con José Mancilla. NORTE, partiendo (sic) de la Estación 45 continúa el lindero a la estación 0 punto de partida del primer lindero y encierra, deslindando trochas de rastrojo por medio con mejoras de Gilberto Castaño." (fl. 244 fte y vto c. 1). (fl. 801 c. 11 cuarta parte).

De acuerdo con esta descripción, se concluye que el predio que se vendió a la señora Gloria Díaz Monares, era el que lindaba con la vía que conduce a San Vicente de Chucurí.

8.- En la escritura pública No. 1099 de 01 de agosto de 1980, de la Notaría Primera de Barrancabermeja, se dejó dicho en el párrafo de la cláusula tercera, lo siguiente:

"PARÁGRAFO.- El vendedor Alfonso Emilio Gutiérrez Rojas, se reserva con el visto bueno del comprador y éste acepta, una porción de tres hectáreas (3hts) que se hallan prometidas en venta a un tercero y colinda en cien metros (100 M) con la autopista, por trescientos metros (300 M) de fondo, a continuación del lote de la Secretaria de Agricultura de Santander." (fl. 244 vto c. 1).

De lo que se infiere que las tres (03) hectáreas que se reservó el vendedor Alfonso Emilio Gutiérrez Rojas, se encontraban ubicadas a continuación del lote que fue donado a la Gobernación de Santander, que es de 9 hectáreas, el cual, dicho sea de paso, nunca lindó con la vía que conduce a San Vicente de Chucurí, pues como se advirtió, sus linderos eran con el mismo predio de propiedad de la señora Emilia Rojas Viuda de Gutiérrez.

9.- En el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 303-9387, en la anotación No. 2, se registró la escritura pública No. 1434 de 10 de octubre de 1980

de la Notaría Primera de Barrancabermeja, mediante la cual la señora Gloria Inés Monares vende a Gilberto Castaño Vásquez, el predio de 100 hectáreas, en la que se identificaron los linderos de la siguiente manera:

"ORIENTE: Partiendo de la estaca 8 localizada en la vía carretable Barrancabermeja-Bucaramanga, continúa por esta cerca al medio; SUR, con la vía carretable que conduce a San Vicente, partiendo de la estaca 15 a la 17, por rumbos y distancias anotadas y cercas de alambre, de la 17 continúa a la 22, pasando por la 19 por cerca de alambre al medio con propiedad de Lorenza Uribe y José Mancilla; NORTE, de la 45 continúa a la estaca 0 punto de partida y encierra con mejoras de Gilberto Castaño."(fl. 12 c. 2).

10.- En el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-9387, se registró en la anotación No. 004, la escritura pública No. 1934 de 11 de abril de 1996, de la Notaría 23 de Santafe de Bogotá, en la que el señor Gilberto de Jesús Castaño Vásquez, vende a favor de José Ignacio Cruz Mendoza dos predios, siendo uno de ellos, la finca rural conocidas con el nombre de "DAMASCO", que mide aproximadamente 100 hectáreas.

Quedó consignado en dicho instrumento público de la siguiente manera:

"b) Una finca rural conocida con el nombre "DAMASCO" situada en el paraje del kilómetro ocho (8) Jurisdicción del Municipio de Barrancabermeja Departamento de Santander que mide aproximadamente cien hectáreas (100Has) con todas sus mejoras, cercas, construcciones comprendidas dentro de la misma y cuyos linderos son: ORIENTE. Partiendo de la estaca ocho (8) localizada en la vía carretable Barrancabermeja – Bucaramanga, continúa por esta cerca al medio. SUR, con la vía carretable que conduce a San Vicente, partiendo de la estaca quince (15) a la diez y siete (17) por rumbos y distancias anotadas y cercas de alambre de la diez y siete (17) continúa a la veintidós (22) pasando por la diez y nueve (19) por cerca de alambre al medio con propiedad de Lorenzo Uribe. OCCIDENTE, deslindando con cerca de alambre al medio con propiedad de Lorenzo Uribe y José Mansilla. NORTE, de la cuarenta y cinco (45) continúa a la estaca cero (0) punto de partida y encierra con mejoras del comprador. Todos estos linderos se dan como cuerpo cierto." (fl. 15 vto c. 2).

11.- En el párrafo del numeral primero de este instrumento público, se consignó lo siguiente:

"PARAGRAFO. Se deja constancia que dentro de este inmueble y colindando con ellas se halla el puesto de monta de la Secretaría de Agricultura y tres (3) hectáreas de propiedad del señor ALFONSO GUTIÉRREZ las cuales se hallan al lado del puesto de monta de la Secretaría de Agricultura, también se halla la escuela rural y una Iglesia Evangélica: las cuales quedan sobre la Autopista que conduce a Bucaramanga."(fl. 15 vto c. 2).

Según lo consignado en este párrafo, se confirma que las tres (03) hectáreas de propiedad de Alfonso Gutiérrez, se encontraban al lado del predio que fue donado al Departamento de Santander, el que se reitera nuevamente, ninguno de sus linderos se encontraba en la vía que conduce a San Vicente de Chucurí.

12.- En el mismo folio de matrícula inmobiliaria, en la anotación No. 006, se registró la escritura pública No. 570 de 03 de marzo de 1980, de la Notaría Primera de Barrancabermeja, en la que el señor José Ignacio Cruz o José Ignacio Cruz Mendoza, transfirió a título de venta real y efectiva a favor del señor FABIO ALBERTO MAYA ARISTIZÁBAL, el derecho de propiedad y la plena posesión que tiene el vendedor sobre el 50% de los siguientes inmuebles:

"1. ... 2. Una finca rural conocida con el nombre de EL DAMASCO, situada en el paraje del kilómetro 8, jurisdicción del municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, que mide aproximadamente 100 Has con todas sus mejoras, cercas, construcciones, comprendida dentro de los siguientes linderos: ORIENTE: Partiendo de la estaca 8 localizada en la vía carretable Barrancabermeja-Bucaramanga, continúa por esta cerca al medio. SUR: Con la vía carretable que conduce a San Vicente, partiendo de la estaca 15 a la 17 por rumbos y distancias anotadas y cercas de alambre de la 17 continúa a la 22 pasando por la 19 por cerca de alambre al medio con propiedad de Lorenzo Uribe. OCCIDENTE: Deslindando con cerca de alambre al medio con propiedad de Lorenzo Urie (sic) y Jose Mansilla. NORTE: De la 45 continúa a la estaca cero (0) punto de partida y encierra con mejoras del comprador. PARÁGRAFO: Dentro de este inmueble y colindando con ellas se halla el puesto de monta de la Secretaría de Agricultura y 3 hectáreas de propiedad del señor ALFONSO GUTIÉRREZ, las cuales se hallan al lado del puesto de monta de la Secretaría de Agricultura, también se halla la escuela rural y una iglesia evangélica, las cuales quedan sobre la autopista que conduce a Bucaramanga." (fl. 17 vto c. 2).

13.- En el parágrafo de dicha escritura pública, se consignó lo mismo con respecto al lote de 3 hectáreas, que está al lado del puesto de monta de la Secretaría de Agricultura.

14.- En la anotación No. 013, del folio de matrícula inmobiliaria, se registró la escritura pública No. 3655 de 30 de diciembre de 2014, de la Notaría Segunda de Barrancabermeja, mediante la cual José Ignacio Cruz Mendoza actuando en nombre propio y en representación del señor Fabio Alberto Maya Aristizábal transfirieron a título de venta, con destino a la construcción del proyecto vial denominado conexión vial puente Guillermo Gaviria con la troncal del Magdalena, a favor del Municipio de Barrancabermeja, el derecho de dominio y posesión que ejercen sobre una zona de terreno de 56.192,26 M2 el inmueble de mayor extensión de 100 hectáreas, denominado "DAMASCO" y se aclaró en la cláusula cuarta que queda un área del saldo restante de propiedad del vendedor de 94 hectáreas 3.807,74 M2.

15.- En la escritura pública No. 0312 de 17 de febrero de 2006 (fls. 2 a 4 y 257 a 260 c. 1), otorgada ante la Notaría Primera de Barrancabermeja, mediante la cual el señor Alfonso Emilio Gutiérrez Rojas transfirió a título de venta real y efectiva a favor de Johanna Patricia Alquichire Caballero, Camilo Alquichire Navarro y Sneyder Robles Rincón, el derecho de dominio, propiedad y plena posesión que tienen los vendedores sobre los siguientes inmuebles: "el remanente de un globo de terreno de mayor extensión distinguido como EL DAMASCO y que en adelante se denominara "MIRAFLORES IV" ubicado en la margen derecha de la autopista que de esta ciudad conduce a Bucaramanga, que tiene una extensión de tres hectáreas (3 Hts) según escritura o sea cien metros sobre la autopista y trescientos metros (300 mts) sobre la carretera a San Vicente, comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL ORIENTE, con la Carretera a San Vicente; por el OCCIDENTE, con propiedad de Gloria Díaz Monares, hoy Fabio Maya; por el NORTE, con autopista; por el SUR, con Gloria Díaz Monares, hoy Fabio Maya." (fl. 257 vto c. 1).

Estos mismos linderos fueron consignados en la escritura pública No. 1182 de 16 de mayo de 2007 (fls. 5 a 7 y 261 a 263 c. 1), otorgada ante la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja, a través de la cual los señores Johanna Patricia Alquichire Caballero, Camilo Alquichire Navarro y Sneyder Robles Rincón transfieren a título de venta a favor de los señores Helmuth Robles Rincón y Ernesto Alquichire

Navarro el derecho de propiedad, dominio y posesión que tienen sobre el siguiente predio: "en la siguiente proporción a HELMUTH ROBLES RINCON una tercera (1/3) cuota parte y a ERNESTO ALQUICHIRE NAVARRO dos terceras (2/3) cuotas partes, sobre un terreno denominado MIRAFLORES IV ubicado en la margen derecha de la autopista que de esta ciudad conduce Bucaramanga, que tiene una extensión de tres hectáreas (3 Hts) según escritura o sea cien metros (100 M) sobre la autopista y trescientos metros (300 M) sobre la carrera (sic) a San Vicente, *comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL ORIENTE, con la carretera San Vicente; POR EL OCCIDENTE, con propiedad de Gloria Díaz Monares, hoy Fabio Maya; POR EL NORTE, con autopista; POR EL SUR, con Gloria Díaz Manares, hoy Fabio Maya.*" (fl. 261 vto c. 1).

Sin embargo, no existe ningún documento que permita evidenciar que uno de los linderos de este predio se ubicaba sobre la carretera a San Vicente, pues nótese que ya se relacionó el predio que si contenía un lindero sobre dicha carretera y, es el que corresponde al lote de 100 hectáreas que fue vendido a la señora Gloria Díaz Monares, a través de la escritura pública No. 1099 de 01 de agosto de 1980, de la Notaría Primera de Barrancabermeja.

16.- Se recibió declaración al señor JOSE DEL CARMEN SANTAMARIA PEREZ, por solicitud del incidentante, el que manifestó que conoce a José Ignacio Cruz Mendoza, porque estuvo al tanto del tema de la firma de las escrituras de compraventa del predio respectivo. Informó que suscribió la escritura pública relacionada con el predio con matrícula inmobiliaria No. 303-9387, eso fue a finales de diciembre de 2014, a través del cual el Municipio de Barrancabermeja, adquirió una franja de terreno del predio denominado DAMASCO, para la construcción de la Gran vía Yuma; hace mención de los documentos que sirvieron de base para la compra de los predios, tales como el Acuerdo No. 015 de 2010 del Concejo Municipal, en el que se encontraba la matrícula inmobiliaria 303-9387; habla sobre las funciones que correspondían a Cámara de Comercio, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Barrancabermeja, el estudio de títulos, etc; señala que la Alcaldía tenía la obligación de comprar los predios y revisaban toda la documentación que les allegaban y expedían la oferta de compra; cita las escrituras públicas y documento del IGAC, mediante los cuales concluyeron que el predio DAMASCO estaba totalmente identificado; resalta que se contrataron a personas idóneas y expertas para el estudio del tema de tipo predial y todos los documentos se revisaron y llegaron a la conclusión que el predio con la matrícula ya indicada estaba ubicado en el plano que se adjunta y del cual luego se compró una franja y, el predio con M.I. No. 1670, se encontraba en el plano que allegó. Informa que en el folio del cual compraron una franja, nunca hubo una inscripción de la demanda, no había ninguna limitación. Hace referencia al predio El Arenoso y se enteraron que tenía una demanda inscrita y le expropiaron el inmueble, porque no era posible efectuar con el propietario de dicho predio una compraventa, esto a manera de ejemplo; por ende, si hubieran verificado alguna medida cautelar en el predio DAMASCO, hubiesen actuado de la misma forma. Aclara que existe un documento en el que se indicó que el predio 1670 no se iba a adquirir. Reitera que se hizo un estudio muy juicioso de la escritura pública No. 1099 de 1980, que es muy importante, porque de ahí nace el predio 303-9387 y desde ese momento hubo claridad de donde se ubicaba el predio 303-1670 y en ningún momento se mencionó que tuviera un lindero con la antigua vía carretera

nacional, ni con la antigua vía a San Vicente. Asevera que pretender ubicar el predio en el extremo que ya adquirió el Municipio de Barrancabermeja, resulta complejo de interpretar. Señala que para el momento de la compra el predio estaba ubicado en otro sector y no en la que exhibe el apoderado de la parte demandante, pues al parecer se ubicó allí con fundamento en la sentencia que se profirió, pero reitera que no estaba ubicado allí, cuando se efectuó la compra de la franja respectiva.

Con esta declaración y los documentos que fueron allegados, ya analizados en esta providencia, se evidencia que, al momento de efectuar la compra de la franja de terreno del predio DAMASCO, este se encontraba ubicado en el extremo, lindando con la vía que conduce a San Vicente de Chucurí.

17.- Obra a folio 395 c. 11 segunda parte, Acta de Conciliación No. 127 de 01 de septiembre de 2006, que se agotó en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Barrancabermeja, la que fue solicitada por Fabio Alberto Maya Aristizábal y José Ignacio Cruz Mendoza, en calidad de citantes y, Luis Antonio Alquichire Navarro, en representación de la citada Johanna Patricia Alquichire Caballero, Holger Robles Guevara, en representación de Esneyder Robles Rincón y Camilo Alquichire Navarro, en calidad de citados y también se hizo presente el señor Alfonso Gutiérrez Rojas.

Pidieron los citantes que se anule la escritura No. 3112 de 17 de febrero de 2006 en la que el señor Luis Alfonso Gutiérrez dio en venta a Camilo y Johana Alquichire y Esneyder Robles, tres hectáreas de un lote de terreno de que consideran que es propiedad de los citantes.

En dicha Acta se precisó lo siguiente:

“Los citados, señor CAMILO ALQUICHIRE NAVARRO, LUIS ANTONIO ALQUICHIRE y HOLGER ROBLES GUEVARA, estos dos últimos en representación de sus poderdantes reconocen que hubo un error involuntario en los linderos de la citada escritura pública No. 312 antes referida y que dichos linderos forman parte del predio de propiedad Jose Ignacio Cruz y Fabio Alberto May denominado DAMASCO. Que en aras de solucionar el inconveniente motivo de la presente controversia proponer como fórmula de arreglo que los citantes cedan a favor de los citados a título de permuta 50 metros del lote DAMASCO sobre la autopista que colinda con el lote cuyo número de matrícula es 303-1670 y por el fondo en 200 metros los cuales colindan con el predio DAMASCO cuyo número de matrícula es 303-9387. Dicha propuesta es aceptada bajo los siguientes términos:

Los citados se obligan a su vez a dar en permuta a los citantes 100 metros con lote No. 303-1670, 100 metros con el lote EL VIVERO de la Secretaría de Agricultura cuyo número es 303-1671, por el sur en 100 metros y por el oriente en otros 100 metros con el DAMASCO. Se establece como valor de dicha permuta la suma de tres millones quinientos cuarenta mil pesos (\$3.540.000).”

Uno de los puntos del Acuerdo Conciliatorio, consistió en que los citados se obligan a resolver la escritura No. 312 de 17 de febrero de 2006 o de aclarar los linderos conforme a como figura en el Plano Catastral No. 034.

De lo anterior se infiere que quienes figuraban como compradores en la escritura pública No. 0312 de 17 de febrero de 2006, otorgada ante la Notaría Primera de Barrancabermeja (fls. 2 a 4 c. 1 primera parte), reconocieron que hubo un error involuntario en los linderos, tanto así que, en el Acuerdo Conciliatorio, se obligaron a resolver esta escritura o, en su defecto, a aclarar los linderos, lo que dicho sea de

paso, no sucedió, pues vendieron a los hoy demandantes, a través de la escritura Pública No. 1182 de 16 de mayo de 2007, otorgada ante la Notaría Segunda de Barrancabermeja, con el mismo error; lo que significa, sin lugar a hesitación alguna, que el predio que adquirieron no está ubicado dentro de los linderos que allí se describen, pues como tantas veces se ha dicho, y ahora se reitera, ninguno de los linderos de este predio de tres (03) hectáreas, colindaba con la vía que conduce a San Vicente de Chucurí.

18.- Se cuenta con avalúo comercial practicado por la CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA (fls. 398 a 411 c. 11 segunda parte).

A folio 400, se precisó la ubicación específica, de la siguiente manera:

“1.10.- DE UBICACIÓN ESPECIFICA.

El predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la franja de terreno materia del presente avalúo comercial, se encuentra localizado en el Departamento de Santander en el área rural del Municipio de Barrancabermeja, en el sitio conocido como la Virgen salida a Bucaramanga.

Particularmente, el predio del cual es parte integrante la franja de terreno y las mejoras en estudio, se localiza en la zona oriente con respecto al casco urbano del Municipio de Barrancabermeja, distante aproximadamente a 8 kilómetros de la mencionada área urbana. Su acceso es posible tomando la vía que del casco urbano conduce a la autopista vía Bucaramanga, tomando como punto de referencia el sitio conocido como la virgen intersección con la vía a San Vicente de Chucuri y la vía nacional.”

Es importante resaltar, que esta ubicación específica, corresponde a la fracción de terreno que hace parte de un predio en mayor extensión denominado DAMASCO, que es precisamente el que contiene un lindero con la vía a San Vicente de Chucurí.

19.- La Corporación Lonja Inmobiliaria de Barrancabermeja, complemento el estudio de los linderos del área a adquirir, precisando que el área requerida es de 56.192.26 M2, correspondiendo el lindero POR EL ORIENTE, así: “*En una longitud de setecientos veinte cuatro coma cero nueve metros (724,09 m medida desde el punto (7-21) del plano de afectación predial que se protocoliza con esta escritura) colindando con la carretera antigua a San Vicente.*” (fl. 413 c. 11 segunda parte).

Se verifica nuevamente que el predio que colinda con la vía antigua que conduce a San Vicente de Chucurí, es la que si resultó afectada con el proyecto Gran vía Yuma, que no es la de los demandantes en este proceso ordinario reivindicatorio.

20.- La Secretaria Técnica Proyecto Gran Vía Yuma, dio respuesta a petición que elevaron Helmuth Robles Rincón y Ernesto Alquichire Navarro, fechada el 22 de abril de 2013, en la que les hicieron saber que el predio No. 00-02-003-0034-000 de propiedad de éstos, no resulta afectado por el proyecto GRAN VIA YUMA y no corresponde con la localización que muestra el plano anexo al oficio de fecha 4 de abril de 2013 de los solicitantes.

De igual manera, se les confirmó que el predio requerido por el proyecto se encuentra correctamente identificado en la ficha y plano predial respectivo, de 14 de septiembre de 2012, con número catastral No. 00-02-003-0993-000 y matrícula

inmobiliaria No. 303-9387 de propiedad de José Ignacio Cruz Mendoza y Mario Alberto Maya Aristizábal (fl. 459 c. 11 segunda parte).

Nótese que el predio que si estaba afectado por el proyecto GRAN VIA YUMA, era el que corresponde a la matrícula inmobiliaria No. 303-9387, y así se consignó en el Acuerdo No. 015 de 2010, expedido por el Concejo Municipal de Barrancabermeja (fl. 415 c. 11 segunda parte); sin que se afectara el de los demandantes en este proceso ordinario reivindicatorio, pues se reitera, no estaba ubicado por el lindero que corresponde a la vía que conduce a San Vicente de Chucurí.

21.- A folio 495 c. 11 segunda parte, obra respuesta suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en estos términos:

"En atención al asunto y para los fines pertinentes le informo que, revisada la base de datos catastrales referente al Municipio de Barrancabermeja encontramos lo siguiente:

Matrícula inmobiliaria 303-1670 número predial 00-02-003-0034-000.
Matrícula inmobiliaria 303-9387 número predial 00-02-003-0993-000.

Cabe señalar que los predios en mención, desde su inscripción catastral inicial, han presentado los actuales números prediales."

Es importante resaltar que, al verificar en el plano que obra a folio 25 c. 11 primera parte, se evidencia que el predio identificado con el número predial 00-02-003-0034-000, no colinda con la vía que conduce a la carretera a San Vicente de Chucurí, pues es posible visualizar que la intersección La Virgen se encuentra en el otro extremo.

22.- A folios 634 a 635, obra respuesta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, con fundamento en el oficio No. 661 de 05 de abril de 2019, en la que aclaró:

"Según escritura 1099 del 01-08-1980, de la Notaría Primera de Barrancabermeja, se describe el predio que se reserva el señor Alfonso Emilio Gutiérrez Rojas así: "Una porción de tres hectáreas (3 hts) que se hallan prometidas en venta a un tercero y colinda en cien metros (100M) con la autopista, por trescientos metros (300M) de fondo, a continuación del lote de la Secretaría de Agricultura de Santander", pero no citan linderos."

Importante conclusión de esta autoridad, en la que resalta que no se citaron linderos; por ende, no existe certeza de donde surgieron los linderos que consignaron en ambas escrituras públicas.

23.- A folio 641 c. 11 tercera parte, obra certificado No. 000946, de 18 de mayo de 2006, emitido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, en el que precisó los linderos del predio con matrícula inmobiliaria No. 303-1670, así:

"COLINDANTES

NORTE: CARRETERA BARRANCABERMEJA A BUCARAMANGA
ORIENTE: CON EL PREDIO 00-02-003-0993-000
SUR: CON EL PREDIO 00-02-003-0993-000
OCCIDENTE: CON EL PREDIO 00-02-003-0036-000"

En dichos linderos, no se hace referencia a la vía que conduce a San Vicente de Chucurí, como uno de los linderos, ya que los colindantes eran predios contiguos, con los números de catastro allí relacionados.

CONCLUSION. De las pruebas analizadas y que fueron recaudadas, dando cumplimiento al ordenamiento del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, Sala Civil Familia, en providencia de 15 de mayo de 2017 (fls. 14 a 18 c. 2), se concluye que el predio que colinda con la vía que conduce a San Vicente de Chucurí, es el que fue enajenado a favor del Municipio de Barrancabermeja, por parte de los demandados José Ignacio Cruz Mendoza y Fabio Alberto Maya Aristizábal, con matrícula inmobiliaria No. 303-9387, del cual les quedó un remanente a estos últimos de 94 has 3807.74 metros (fl. 414 c. 11 segunda parte), en razón a que ya se comprobó que en ese sector no se ubica el predio denominado "MIRAFLORES IV", que es el que corresponde a la acción de dominio interpuesta por los señores Helmuth Robles Rincón y Ernesto Alquichire Navarro, tanto así, que el error fue reconocido por quienes figuran como vendedores de los demandantes.

Por ende, tiene el MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA la calidad de litisconsorte necesario, lo que se traduce en que se debe anular la sentencia de 21 de julio de 2015 e integrar el contradictorio con dicho Municipio, tal como lo dispone el art. 134 inciso final del C.G.P.

En consecuencia, se decretará la nulidad de lo actuado en el proceso ordinario reivindicatorio, a partir del folio 327 c. 1 segunda parte, inclusive en adelante, sin que se acceda a decretar la misma desde el auto admisorio de la demanda, como lo solicita la incidentante MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, debido a que no es procedente conceder nuevamente término a los demandados para que hagan su pronunciamiento, pues sería tanto como revivir dichos términos, lo que no es viable.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE.

PRIMERO. DECRETAR la nulidad de lo actuado en este proceso ordinario reivindicatorio promovido por HELMUTH ROBLES RINCÓN Y ERNESTO ALQUICHIRE NAVARRO contra JOSE IGNACIO CRUZ MENDOZA y FABIO ALBERTO MAYA ARISTIZÁBAL, a partir del folio 327 c. 1 segunda parte, inclusive en adelante, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. ORDENAR integrar el contradictorio por pasiva con el MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA.

TERCERO. VINCULAR a este proceso ordinario reivindicatorio promovido por HELMUTH ROBLES RINCÓN Y ERNESTO ALQUICHIRE NAVARRO contra JOSE IGNACIO CRUZ MENDOZA y FABIO ALBERTO MAYA ARISTIZÁBAL, por la parte

pasiva, al MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, por tratarse de un litisconsorcio necesario.

CUARTO. CORRER traslado de esta demanda al MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, por el término de veinte (20) días, para que haga su pronunciamiento.

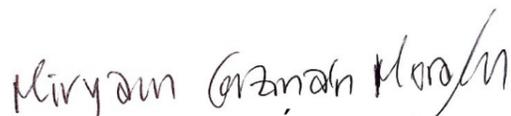
QUINTO. TENER por notificado por conducta concluyente al MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, del auto de 23 de octubre de 2007, mediante el cual se admitió esta demanda y de esta providencia que lo vinculó como litisconsorte necesario.

SEXTO. ADVERTIR al MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, que el término de traslado, solo empezará a correr a partir del día siguiente al de la ejecutoria de esta providencia. Para este efecto, por secretaría remítase copia digital de este proceso, al correo electrónico reportado por el apoderado del vinculado.

SÉPTIMO. NO DECRETAR la nulidad tal como lo solicitó el MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, por lo dicho en la parte considerativa de esta providencia.

NOTIFIQUESE.

La Juez,


MIRYAM GUZMÁN MORALES