Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SAN ANDRÉS ISLA
E. S. D.

Referencia: VERBAL DE PERTENENCIA DE ORIANA STEELE PEREZ
PROCESO No. 2012 – 00394-00

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

JORGE LUIS SALTAREN VILLEGAS, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 85.125.637 de Cerro de san Antonio, Abogado, portador de la T. P. No. 50238 del Consejo superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado de EDILMA DE JESÚS CHAMORRO ROSERO, persona mayor y vecina de San Andrés isla, portadora de la Cédula de Ciudadanía Nº 29.810.882, concurro ante su despacho, para contestar la demanda y formular excepciones de mérito, en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda y en consecuencia solicito al Despacho se nieguen por falta de los presupuestos de la acción invocada, por las razones que se expondrán en las excepciones de la defensa, así como frente a cada hecho.

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Falso, completamente falso, toda vez que el predio sobre el cual demanda la prescripción no permite el ejercicio de actos posesorios, ya que se trata de un bien público imprescriptible. Lo que tiene es una mera ocupación, sin surgimiento de derechos capaces de generar los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio. Además, es falso que el acto de la ocupación que llama posesión se ejerza sobre la totalidad del terreno que señala, como bien lo acreditan las fotografías que se anexan como prueba y se constataran en la inspección judicial.

AL SEGUNDO: Es falso el hecho del ejercicio de actos posesorios, como bien se expresa en el hecho primero.

AL TERCERO: Manifiesta mi mandante que no es cierto y se aclara; conforme se demostrará en el plenario, no le asiste el derecho a la demandante en promover la presente acción, dado que no se configuran los requisitos establecidos por la ley para adquirir el inmueble objeto del proceso por la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

AL CUARTO: Es improcedente e inatendible este hecho, por lo que lo niego rotundamente, ya que el uso ejercido sobre el predio no admite el nacimiento de derechos de propiedad.

AL QUINTO: Es cierto que se encuentra una casa allí construida, pero se trata de una construcción ilegal, ya que se encuentra sobre un predio de propiedad pública y que goza de protección especial tanto por alto riesgo como de protección ambiental, por tratarse de una ronda hídrica.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO ALEGADO POR LA DEMANDANTE:

La demandante pretende obtener sentencia a su favor de declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble citado en la pretensión primera, el cual presenta las siguientes características:
No cuenta con folio de matrícula inmobiliaria el predio que demanda en prescripción, con lo que se acredita que no tiene dueño, que se trata de un baldío, predios que cuentan con una característica especial de protección y cuya forma de adquisición es por vía administrativa, nunca judicial.

Se trata de una construcción ilegal, ya que carece de todos los permisos necesarios señalados por la ley para su construcción.

Conforme al hecho número 1 de la demanda, la demandante afirma que pretende prescribir el siguiente bien inmueble: «Lote de terreno ubicado en la Isla de San Andrés, en el sector denominado BAY, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: al Norte linda con la zona costera en extensión de 4,23 metros, al Sur linda con la zona costera en extensión de 8,34 metros, al Este linda con la zona costera en extensión de 15.30 metros y con la zona manglar en 26.20 metros, y al Oeste con la vía San Luis, en extensión de 36.70 metros, con el certificado catastral número 00-00-00-00-0004-0193- 0-00-00-0000».

Se observa que el predio al que se refiere esta demanda, además de no contar con un folio de matrícula que le acredite que se trata de un bien que sea susceptible de ser adquirido por prescripción (propiedad privada), se encuentra ubicado en una zona que deja percibir con plena certeza y gran claridad, por tanto, sin lugar a duda que se trata de un bien imprescriptible con categoría de protección especial ambiental. Lo que lleva a la condición de ser imprescriptible.

Es el artículo 2519, quien determina la imprescriptibilidad de los bienes del estado, y más exactamente, los bienes de uso público. Así lo expresa la norma: «Artículo 2519. imprescriptibilidad de los bienes de uso público. Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso».

De acuerdo con el artículo 83 del Decreto-Ley 2811 de 1974: «Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado:» (...) «d.- Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;». De acuerdo con el mencionado Decreto-ley, en su artículo 84, los bienes de dominio público, como aguas, cauces, y la franja paralela a que se refiere el literal d) del artículo 83 del mismo, no pueden ser objeto de adjudicación de un baldío.

JORGE LUIS SALTAREN VILLEGAS
ABOGADO

El artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 (rondas hídricas), estableció que «corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible, los Grandes Centros

Urbanos y los Establecimientos Públicos Ambientales efectuar, en el área de su jurisdicción y en el marco de sus competencias, el acotamiento de la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del Decreto-Ley 2811 de 1974 y el área de protección o conservación aferente, para lo cual deberán realizar los estudios correspondientes, conforme a los criterios que defina el Gobierno Nacional».

Agrega la demanda que una de sus pruebas documentales es el señalado en el numeral 7 del ítem A. pruebas documentales, del que se contrae su ubicación, dando claridad que dos de sus límites corresponden a zona costera y otra, zona de manglar.

La Isla de San Andrés se encuentra situada en el departamento de San Andrés y Providencia, en el Mar Caribe a 619.6 Km al noroeste de Cartagena, entre los 12°28'58" y 12°35'37" de latitud 5 Norte, y entre 81°40'49" y 81°43'23" de longitud Oeste. Es una isla de aspecto alargado y en forma de "caballito de mar" con una superficie aproximada de 27 km² (Vargas-Cuervo, 2004).

El 10 de noviembre de 2000, el archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina fue declarado Reserva de Biosfera por el Programa Man and the Biosphere – MAB de Unesco, denominada con el nombre de SEAFLOWER, la cal cuenta con Plan de gestión para dicha estrategia complementaria de conservación.

El artículo 207 de la Ley 1450 de 2011 señaló en el parágrafo 2 que «En pastos marinos, se podrá restringir parcial o totalmente el desarrollo de actividades económicas, sociales, ambientales adoptados por el Ministerio de Ambiente…».

Que mediante el Decreto N° 415 del 13 de marzo de 2017 «Por el cual se adiciona al Título 4 de la Parte 2 del Libreo 2 del Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, un capítulo 3en el que se establece el Plan de Ordenación y Manejo Integrado de la Unidad Ambiental Costera -POMIUAC – Caribe Insular, en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina», dispuso en el artículo 2.2.4.2.3.2 Unificación de Instrumentos. Cuyo texto expresa que el POMIUAC INSULAR será el único instrumento para el manejo, ordenamiento y planificación ambiental de la UAC – Caribe Insular, el cual incorpora el PM de la Reserva de Biosfera Seaflower, los POMCA, Planes de zonificación de manglares, Plan manejo de áreas protegidas.

El anuncio de la normativa nos determina la condición especial y prohibida de prescribir el predio que pretende la demandante, debido a que existen elementos normativos prohibitivos para tal situación.

Ahora, no existiendo el cumplimiento del primer requisito necesario para prescribir, como es el hecho de tratarse de un predio imprescriptible por su condición de bien público de protección ambiental.

JORGE LUIS SALTAREN VILLEGAS
ABOGADO

Las condiciones públicas del predio, debido a su ubicación, denotan con hecho notorio la condición de imprescriptible.

Ahora, la pregunta que pueden hacerse es que efectivamente existe una casa de habitación allí construida. ¿Qué efectos jurídicos genera tal construcción?

Una de las formas de adquirir el dominio de un bien es la posesión interrumpida del bien por cierto tiempo, sin embargo, cuando se trata de bienes públicos, es decir, bienes cuya propiedad le pertenece al estado, el artículo 679 del código civil establece una prohibición para construir en lugares de propiedad del estado, sin que se haya autorizado para ello.

Entonces, ¿Se puede adquirir la propiedad de bienes públicos por realizar construcciones en ellos?

Teniendo en cuenta la prohibición que contempla el código civil no es posible adquirir por prescripción adquisitiva el dominio de bienes públicos por ejercer la posesión de ellos, pero ¿Qué pasa si quien construye tiene autorización para ello?

Si una persona ha obtenido permiso para construir en un bien público no por esta razón pueden adquirir la propiedad de él, ya que el permiso solo le concede el uso y goce del bien y nunca la propiedad y por ende una vez expire el permiso concedido deben ser restituidas tanto las obras como el bien inmueble, de conformidad con lo establecido en el artículo 682 del código civil, el cual establece lo siguiente:

«Sobre las obras que con permiso de la autoridad competente se construyan en sitios de propiedad de la Unión, no tienen los particulares que han obtenido este permiso, sino el uso y goce de ellas, y no la propiedad del suelo.

Abandonadas las obras o terminado el tiempo por el cual se concedió el permiso, se restituyen ellas y el suelo, por el ministerio de la ley, al uso y goce privativo de la Unión o al uso y goce general de los habitantes, según prescriba la autoridad soberana. Pero no se entiende lo dicho si la propiedad del suelo ha sido concedida expresamente por la Unión.»

En conclusión, no se puede adquirir por prescripción adquisitiva de dominio los bienes que le pertenecen al estado, ya que estos bienes se caracterizan por ser imprescriptibles.

2. LAS EXCEPCIONES QUE OFICIOSAMENTE SE PRUEBEN DURANTE EL TRÁMITE DEL PROCESO.

Sírvase señor Juez conforme a lo dispuesto en el art. 282 del C. General del Proceso, en el evento de hallar probados los hechos que constituyen una excepción, reconocerla oficiosamente, en la sentencia.

JORGE LUIS SALTAREN VILLEGAS
ABOGADO

PETICION DE PRUEBAS:

Comedidamente solicito al Señor Juez, se sirva decretar las siguientes pruebas, a fin de corroborar lo expuesto en las excepciones formuladas y desvirtuar los hechos y las pretensiones de la demanda, a saber:

1. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor Juez se sirva hacer comparecer al Juzgado a la demandante, para que en el día y hora señalada absuelva el interrogatorio de parte que se le formulará en la audiencia respectiva, sobre los hechos de la demanda, la contestación de esta y las excepciones formuladas.

2. DECLARACION DE TERCEROS:

Comedidamente solicito al señor Juez tener como testigos a los señalados por la demandante en su demanda, para que depongan por las condiciones propias del predio conforme a lo señalado en esta contestación y sus excepciones.

3. OFICIOS

Sírvase señor Juez disponer que por secretaría se libren las comunicaciones respectivas para la citación de los testigos

Requerir a la Secretaría de Planeación de la Isla de San Andrés, o a la oficina pública del departamento, para que certifique si el predio objeto de prescripción hace parte de la ronda hídrica, en caso afirmativo, qué efectos genera tal condición ambiental

Requerir al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para que mediante peritos disponga las condiciones ambientales que envuelven el predio objeto de esta demanda de prescripción.

Requerir al Director de Coralina, para que certifique si el predio objeto de prescripción forma parte de alguna protección ambiental, en caso afirmativo, dé cuenta de todas las restricciones y normativa que la protege.

Requerir a la Procuraduría general de la Nación, Asuntos ambientales, para que se haga parte del proceso y vele por las condiciones ambientales que puedan resultar afectadas o que se encuentren afectadas por la demandante.

A N E X O S

Me permito anexar los siguientes documentos:

JORGE LUIS SALTAREN VILLEGAS
ABOGADO

1. Poder debidamente diligenciado.
2. Certificado de vigencia de tarjeta profesional

N O T I F I C A C I O N E S

Se recibirán notificaciones en:

Mi mandante las recibirá en San Luis Bay # 35 - 02, casa luego de pasar el Hotel Sea Horse,

teléfono celular 3155252055, WhatsApp 3015575321. Dirección electrónica gestionamostransito@gmail.com

El suscrito en la Calle 18 No. 20 – 65, apto. 301 de Santa Marta, en la secretaria de su Despacho, y al correo electrónico: jorgesaltaren@gmail.com

La demandante en la dirección física señalada en su libelo demandatorio y manifiesta no tener correo electrónico.

Del Señor Juez, atentamente.

JORGE LUIS SALTAREN VILLEGAS
C.C. No. 85.125.637 de Cerro de san Antonio
T. P. No. 50.238 del Consejo Superior de la Judicatura