

Honorables Magistrados:

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA QUINTA DE DECISION CIVIL – FAMILIA**

Magistrada Sustanciadora: CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ.

Correos electrónicos: seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

scf06bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-011-2015-00815-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 45.061.-
REFERENCIA: RECURSO DE APELACIÓN DE SENTENCIA.
DEMANDANTE: GRUPO ARGOS S.A.
DEMANDADOS: PERSONAS INDETERMINADAS.
ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.

CRISTIAN CANTILLO ARAUJO, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.72.128.799 expedida en Barranquilla, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 73708 del C.S.J., obrando en mi condición de apoderado especial de **GRUPO ARGOS S.A.**, estando dentro del término legal, mediante el presente escrito me permito Sustentar el Recurso de Apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el **Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla**, de fecha 5 de septiembre de 2023, , concretamente el punto Primero de la parte resolutive, con las siguientes consideraciones.

Mediante el texto de fallo, en el numeral aducido, se resuelve denegar las pretensiones solicitadas por la parte demandante en la demanda de PERTENENCIA.

Argumenta la Honorable Juez que el predio CAMAJORU es un bien baldío, por existir falsa tradición, lo que lo convierte en imprescriptible. Además, que no se demostraron los actos de posesión y faltó claridad y concordancia entre las medidas y linderos contenidas en la demanda con las reflejadas en los peritazgos, no integrándose los elementos de la acción de pertenencia.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

No comparto la decisión de la Juzgadora, porque no se ajusta a derecho, en tanto que se encuentran debidamente acreditados dentro de la actuación los presupuestos sustanciales y procesales para fallar favorablemente las pretensiones de la demanda.

Los reparos concretos que la sociedad que apodero le hace a la decisión del 5 de septiembre de 2023, para los efectos del inciso segundo (2°) del numeral tercero (3°) del artículo 322 del Código General del Proceso, son los siguientes:

PROPOSICIONES REALIZADAS POR EL DESPACHO EN LA DECISIÓN IMPUGNADA (EN NEGRILLAS):

I. - “La Corte Constitucional con la Sentencia T-488 de 2014, señalo que cuando en el registro de Instrumentos Públicos no aparece titular de derechos reales posiblemente se trata de un bien baldío, pues pertenecería a la Nación. Art. 1519 del Código Civil dice: “Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso” Es decir las tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación en ningún caso, ósea que no procede respecto de ellos la declaración de Pertenencia”.

“En este caso en particular de las pruebas aportadas por el apoderado de la parte demandante, está el Certificado de Tradición Inmobiliario No. 040-

203791, donde se certifica que bien inmueble está inscrito a nombre de CEMENTOS DEL CARIBES S.A., quien lo adquirió por compra que le hiciera a la señora BENILDA ANGELICA ORDOÑO, el cual reposa en la anotación 6, en la cual en ESPECIFICACION: se coloca Falsa Tradición – Derechos de Posesión...”

Con respecto a lo anterior es preciso señalar que el predio objeto de la Litis, al no identificarse adjudicación de título originario del Estado y siendo falsa tradición, se le aplica el segundo presupuesto del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para acreditar propiedad privada. En resumen, no es un predio baldío.

“(...) para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.”

Esta segunda circunstancia, consagrada en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 se refiere a “*los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley*”.

El entendimiento de la preceptiva aludida fue delineado en la sentencia de unificación SU288/22 de fecha 18 de agosto de 2022, por parte de la Corte Constitucional, que señaló:

*“485. En consecuencia, **se unifica la jurisprudencia** con el fin de establecer que **la propiedad privada de predios rurales se prueba** con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, **o con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley.** De no estar acreditada la propiedad privada, se genera una duda sobre la naturaleza jurídica del predio que deberá ser resuelta mediante el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad (Regla 4). Quien pretenda adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio tiene la carga de acreditar dentro del proceso de pertenencia los requisitos para ello (Regla 5). En todo caso en los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales, el juez de conocimiento, además de tomar en consideración el certificado del registrador de instrumentos públicos que deberá allegarse a la demanda, recaudará, de oficio, las pruebas que considere necesarias para establecer el dominio privado en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 (Regla 6). Las razones de esta unificación quedaron consignadas en el capítulo 6.2.2.5. de esta providencia”. (negrilla y subraya fuera de texto)*

De hecho, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en reciente sentencia SC174-2023, de fecha 10 de julio de 2023, con ponencia de la Magistrada Hilda González Neira, con radicado 18001-31-03-001-2008-00063-02, igualmente delinea una línea jurisprudencial orientada a la preservación del derecho a la propiedad privada, de rango constitucional, señalando:

“Con todo, el anterior axioma, tratándose de bienes fiscales, no es absoluta, pues la misma jurisprudencia de la Sala, ha reconocido unas situaciones muy particulares y con precisas exigencias, donde **el carácter de imprescriptibles cede ante la protección de derechos adquiridos, principio de carísima valía en el orden constitucional y legal.** Muestra de ello, el canon 58 de la Constitución Política, que consagra: «Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores» -se enfatiza-.

3.6. Excepciones a la imprescriptibilidad de los bienes fiscales:

Esta Colegiatura ha desarrollado una línea jurisprudencial en torno de la inaplicabilidad de la prohibición legal de adquirir por usucapión el dominio de los bienes fiscales, pues en algunos casos mantener dicho impedimento desconoce derechos previa y legítimamente adquiridos por particulares, los cuales se han consolidado a su favor.

Una primera excepción fue reconocida en la sentencia CSJ SC 31 jul. 2002, rad. 5812, al precisar la Sala que el juzgador a quien un particular acudiera en vía del proceso de pertenencia sobre un bien raíz localizado en las urbes, debía reparar en «el contenido del artículo 7° de la ley 200 de 1936, con arreglo al cual “Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial urbana, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a esta ley, en que consten tradiciones de dominio, por un lapso no menor del término que señalen las leyes para la prescripción extraordinaria (...)».

El fallo CSJ SC 6 oct. 2009, rad. 2003-00205-01, añadió, en torno a las excepciones a la imprescriptibilidad de los bienes fiscales, la ocurrencia de dos eventos, de modo que no podía predicarse imprescriptible el inmueble si:

a.-) La posesión del reclamante se inició y consumó antes del 1° de julio de 1971, fecha en la cual entró a regir el artículo 413 (hoy 407), numeral 4°, del Código de Procedimiento Civil.

b.-) El señorío del promotor de la pertenencia se consuma durante la vigencia del precepto citado, pero antes de la fecha en que la entidad de derecho público se convierta en propietaria del bien.

En ambos, señaló la Corte, **debía protegerse el «derecho adquirido» por el particular** en cumplimiento del mandato contenido en el artículo 58 de la Carta Política, «que en ejercicio y amparo de las facultades que le daba el sistema legal imperante le permitió poseer un bien con vocación de adquirir su dominio por el transcurso del tiempo y con el lleno de los restantes requisitos previstos por el legislador. Negarle el reconocimiento de esta prerrogativa prevista en el ordenamiento jurídico nacional implicaría un atentado contra la buena fe y la confianza legítima de estar actuando dentro del marco de lo permitido y autorizado» (ibidem).

3.6.1. La primera de las circunstancias exceptuadas encuentra justificación en que la ley no puede afectar una situación jurídica consolidada, que ha permitido el ingreso de un derecho al patrimonio de una persona bajo el amparo del canon 58 de la Constitución Nacional,

enfático en el respecto y resguardo de la propiedad privada y otros derechos adquiridos de manera legítima y con arreglo a las leyes civiles, sin que sea posible ni constitucional su desconocimiento por la normatividad legal posterior.

3.6.2. La segunda, por su parte, resguarda los principios de la buena fe y la confianza legítima sobre las razonables expectativas del usucapiente de adquirir un bien raíz antes de que se torne fiscal por pasar al patrimonio de una entidad de derecho público, a la vez que protege de los actos fraudulentos mediante los cuales se pretenda realizar la transferencia amañada de heredades cuya propiedad se radicaba en particulares, a entidades de derecho público, con el evidente fin de desposeer a quienes habían consolidado su derecho de dominio mediante el ejercicio de la posesión por el término establecido en la ley, faltándole sólo la correspondiente declaratoria judicial, postura que fue reiterada en el pronunciamiento CSJ SC 10 sep. 2013, rad. 2007-00074-01”.

En la misma línea de pensamiento, y frente a la forma alternativa de acreditar dominio privado, la Agencia Nacional de Tierras, mediante Circular 05 del 29 de enero de 2018, señaló que este presupuesto obedece a *“aquellos títulos que consten en el registro, esto es en el folio de matrícula inmobiliaria, que hayan sido inscritos con estricta sujeción a la Ley Registral”*.

En la referida circular, citada en líneas anteriores, la Agencia Nacional de Tierras nos explica que la segunda forma para acreditar el dominio – FÓRMULA TRANSACCIONAL - tiene dos supuestos y una condición, en primera medida, tenemos que deben ser títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, aunado al hecho de que deben ser títulos que consignen tradiciones de dominio, condicionados a que la inscripción de los mismos sea por un lapso no menor del término para la prescripción extraordinaria, es decir 20 años, que dada la fecha de promulgación de la Ley 160 de 1994, da como resultado que sean anteriores del 5 de agosto de 1974.

Quiere decir lo anterior, que si en el estudio jurídico del Folio de Matrícula Inmobiliaria, se evidencia la existencia de una anotación que dé cuenta de transferencia de dominio y esta se haya inscrita antes del 5 de agosto de 1974, estaríamos en presencia de un inmueble de naturaleza y/o de dominio privado.

La situación jurídica explicada deja en evidencia que en el presente caso se configura el segundo presupuesto del artículo 48 referido, debido a que los títulos de tradiciones de dominio debidamente inscritos, correspondientes a las transferencias de los derechos de dominio y posesión, se han venido realizando desde el año 1970, es decir, superando con creces el término máximo de la prescripción para acreditar propiedad privada.

Aunado a lo anterior, es de ver que el legislador en otros casos ha consagrado de modo expreso que el titular del derecho de dominio puede incoar la acción de declaración de pertenencia. Así, el Capítulo V de la Ley 9ª de 1989, modificado por la Ley 388 de 1997, trata de la *“Legalización de títulos”* y comprende en los artículos 51 de la Ley 9ª de 1989 y 94 de la Ley 388 de 1997 los procedimientos para quienes pretendan sanear títulos existentes por el camino de la usucapión. Igualmente, en la regulación prevista para la pequeña propiedad rural, el Decreto 508 de 1974, artículo 8º prevé la hipótesis concreta de que la *“demanda se dirija contra persona indeterminada”*.

De igual forma, José J. Gómez en su obra "Bienes y derechos reales", enseña:

"El transcurso del tiempo, unas veces solo, otras acompañado de la posesión, logra el maravilloso resultado de sanear, de estabilizar las relaciones jurídicas sobre los bienes. La prescripción cumple así la más trascendental función social cerrando todos los días y a todas horas la historia de la propiedad, como si fuese una cuenta que en cada liquidación quedase limpia de errores y vicios".

Conjuntamente, las Sentencias de la Corte Suprema de Justicia del 22 de agosto de 2.006 y del 3 de julio de 1979, se refieren a la potestad que tiene el titular del derecho de dominio, que puede demandar en pertenencia para sanear su título así:

"... la Corte precisa que siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del Código de Procedimiento Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no sólo afirma con solidez su título de dominio, obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentare y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien.

De manera que quien tiene a su favor un título de dominio está legitimado para impetrar la prescripción ordinaria a fin de que, mediante sentencia que surta efectos de cosa juzgada frente a todo el mundo, pueda disipar toda duda acerca del derecho que tiene sobre el inmueble, para así despejar las amenazas que se ciernen, poniendo fin a las expectativas que los terceros pudieran tener respecto del mismo bien, dado que, si cualquier persona creyera tener algún mejor derecho, mediante el emplazamiento efectuado podría conocer de las pretensiones y concurrir al proceso a hacer valer sus reclamos.

En armonía con lo esbozado, la Sala en el año 2010, en torno a la legitimidad del propietario inscrito para invocar su posesión con fines de pertenencia, reseñó:

"(...) [C]abe una enmienda sobre los argumentos que tuvo el Tribunal para desechar las pretensiones del reconviniente, pues pese a que tal denuncia sería jurídica -no probatoria, como la dirige el censor-, la verdad es que sí asistía legitimación al reconviniente para pretender la usucapión del predio "El Suspiro", a pesar de figurar como propietario inscrito".

"Y como la pretensión del reconviniente se refiere al predio del cual es propietario inscrito, efectivamente hubo error del Tribunal al desconocer, por ese solo hecho, la legitimación de (...) para demandar la declaración de pertenencia sobre el dicho inmueble, mismo que había adquirido en proporción del cincuenta por ciento (50%) mediante la escritura pública No. 1591 del 4 de octubre de 1962 de manos de (...); y la otra mitad, de su padre (...) mediante la escritura pública No. 1857 del 28 de agosto de 1970, instrumento que contiene el acto que se acusó en este proceso. No obstante, el yerro del Tribunal no trasciende porque, de todos modos, el fracaso de las pretensiones es evidente, por la ausencia de la posesión ejercida durante el tiempo necesario para usucapir (...)"

En 2019 y 2020, la Sala, siguió la senda de los pronunciamientos emitidos en 1979, 2006 y 2010, al destacar que si alguien es o fue propietario de un predio, la posesión ejercida con esa calidad le resulta útil para usucapir, si acredita el ánimus y el corpus

sobre la cosa durante el plazo prescriptivo, pudiendo reclamar en pertenencia el inmueble, tanto para volver a figurar en condición de titular de derecho real de dominio, como para sanear cualquier inconveniente que presente la cadena de tradiciones del bien.

De esta manera se demuestra, sin lugar a duda, que el predio “CAMAJORÚ”, salió del patrimonio del Estado y actualmente es un BIEN de propiedad privada, por cuanto los antecedentes históricos se amalgaman con los lineamientos jurisprudenciales y regulatorios antes mencionados.

Veamos:

El predio objeto del proceso aparece identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.040–203791, con fecha de apertura 22 de febrero de 1989, pero con derivación del Folio Matriz 040-104745.

Los antecedentes registrales del predio objeto del proceso inician con la escritura pública 1307 del 18 de junio de 1968 de la Notaría Tercera de Barranquilla, en la que el señor José Manuel Corro Arévalo manifestó que desde el año **1944** tiene la ocupación quieta y pacífica de una porción de terreno denominado “Camojorú”, ubicado en el corregimiento “El Morro”, jurisdicción del municipio de Tubará, del departamento del Atlántico. El instrumento público aludido, no obstante, fue registrado hasta el año 1968.

Luego mediante Escritura 1863 del 24 de noviembre de 1970 de la Notaría Primera de Barranquilla se celebró una compraventa entre JOSÉ MANUEL CORRO ARÉVALO a favor de la señora HELENA ISABEL ROSALES GUTIÉRREZ DE ARIZA. En la misma escritura se menciona que el lote de terreno anteriormente descrito hace parte de un predio de mayores dimensiones con referencia catastral 09-0046 que José Corro Arévalo adquirió por la E.P. 1307 del 18 de junio de 1968 de la Notaría 3° de Barranquilla.

Luego mediante escritura 3126 del 26 de octubre de 1993 de la Notaría Tercera de Barranquilla se celebró una compraventa entre HELENA ISABEL ROSALES GUTIÉRREZ DE ARIZA a favor de BENILDA ANGÉLICA ORDOÑEZ RACINI respecto del derecho de **dominio** y posesión de “un lote de terreno situado en el lugar denominado Camojuru en el corregimiento de El Morro, jurisdicción del Municipio de Tubará, Departamento del Atlántico, cuya situación registral lo describe con una extensión superficial de 11 hectáreas y las siguientes colindancias: Por el NORTE, con predio de Miguel Corro González, por el Sur, con predio de Julio Blanco Viloría, por el ESTE, con predio de Pedro Paulino y por el OESTE, con predio de Felipe Corro Sanjuan”. En el instrumento público se menciona que la referencia catastral del predio es 00-03-001-068-000, y se anexó un certificado de la Tesorería Municipal de Tubará de fecha 21 de octubre de 1993, que dice referencia a un predio con esa misma cédula catastral, con un área de 11 Ha, denominado Camajoru.

Posteriormente, mediante escritura 2333 de 23 de agosto de 1997 de la Notaría Tercera de Barranquilla la señora BENILDA ANGÉLICA ORDOÑEZ RACINI transfiere a favor de CEMENTOS DEL CARIBE S.A. a título de venta pura y simple el derecho de **dominio** y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: “un lote de terreno situado en el lugar denominado Camojuru en el corregimiento de El Morro, jurisdicción del Municipio de Tubara, Departamento del Atlántico, con una extensión superficial de once (11) hectáreas y las siguientes colindancias: Por el NORTE, con predio de Miguel Corro González, por el Sur, con predio de Julio Blanco Viloría, por el ESTE, con predio de Pedro Paulino y por el OESTE, con predio de Felipe Corro Sanjuan”.

No obstante haberse indicado que transfiere “derecho de dominio y la posesión material” quedo registrado el día 4 de diciembre de 1997 – indebidamente - como “FALSA TRADICION DERECHOS DE POSESION”.

Muy seguramente a consecuencia de la indebida devolución por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, mediante Escritura Pública 3336 del 27 de noviembre de 1997 de la Notaría Tercera de Barranquilla se realizó – erradamente - una aclaración sobre lo vendido en la Escritura 2333 de 23 de agosto de 1997 de la Notaría Tercera de Barranquilla entre BENILDA ANGÉLICA ORDOÑEZ RACINI y CEMENTOS DEL CARIBE S.A., y se señaló que “lo que transfiere LA VENDEDORA y adquiere LA COMPRADORA es la posesión material y no el derecho de dominio del inmueble objeto de la misma, acogiéndose a la situación jurídica registral reflejada en el folio de matrícula No.040-0203791”.

Finalmente, mediante Escritura 0685 del 20-03-2013 de la Notaría Tercera de Barranquilla se anota la escisión de CEMENTOS ARGOS S.A. – SIGLA ARGOS S.A. a GRUPO ARGOS S.A.

No resultaría consonante con los lineamientos constitucionales y legales que inspiran un Estado Social y de Derecho que el operador judicial trasiegue sobre un error de derecho incurrido por la autoridad registral, cuando es claro que los títulos dan cuenta de la transferencia del derecho de propiedad y no de meras posesiones.

II. “Que el bien inmueble no tiene ninguna afectación, de las que figure como hecho irrefutable de actos de señorío, es que el inmueble se encuentra en montado, sin ninguna construcción, tampoco hay acto alguno que genera una transformación por la voluntad de persona alguna, solo de él se puede establecer que se encuentra cercado en alguno de sus límites”.

“De los elementos que dan fe de la posesión, esto es: 1). El animus o elemento subjetivo qué significa la convicción o ánimo de señor y dueño, de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno. Este elemento muy a pesar de las declaraciones de los testigos en el proceso, en el inmueble no se apreció nada que corroborara esta afirmación”.

El artículo 762 del Código Civil señala que *“la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”*. El *ÁNIMUS* es el elemento intelectual, la intención, la voluntad de tener la cosa. El *CORPUS* el elemento material, constituido por la aprehensión, la tenencia de la cosa.

Asimismo, La Jurisprudencia y la doctrina han establecido los requisitos para la prosperidad de la demanda de pertenencia así:

- a.-** posesión material del demandante;
- b.-** que la posesión se prolongue por el tiempo establecido en la ley (+ DE 10 AÑOS);
- c.-** que la posesión sea ininterrumpida, pública y pacífica; y
- d.-** que el bien poseído sea susceptible de adquirirse por la ruta de la usucapión.

Las pruebas documentales (escrituras, pago del impuesto predial, entre otras), las testimoniales (ABEL QUINTERO PERALTA y UBALDO ESTEBAN PARRA TEHERAN), los peritazgos (ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA y WILSON QUIROGA ORJUELA), la declaración de parte (JORGE ANDRÉS BETANCOUR) y la Inspección Judicial realizada por el despacho, dan cuenta que GRUPO ARGOS S.A. tiene la posesión sobre el inmueble desde el año 1997 (hace más de 10 años), de

manera pública, pacífica e ininterrumpida, ejercitando actos de señor y dueño que solo da derecho el dominio, tales como construir en el predio el cerramiento, guardarrayas, siembra de árboles, pagar impuestos, tasas y contribuciones, contratar servicio de vigilancia y ubicar a una persona en el inmueble que se encarga del mantenimiento en general.

De hecho, en el marco de la inspección judicial llevada a cabo en el predio objeto del proceso, rindió su declaración el señor FRANKLIN ARRAZOLA ALTAFULLA, quien al ser interrogado sobre los actos de posesión que ha ejercido y ejerce la sociedad que apodero sobre el inmueble a usucapir, manifestó:

“PREGUNTADO: *Diga el declarante que actos u obras se ha ejecutado en el terreno en el cual estamos llevando a cabo la inspección judicial por el Grupo Argos o bajo su administración. CONTESTO:* Los actos de posesión que ejerce el Grupo Argos por intermedio de Sodexo el cuidado y custodia del predio, limpieza de las guardarrayas elaboración y mantenimiento de cercas y en algunos casos trabajos especiales de desmalezados dentro del predio. **PREGUNTADO:** *Sírvase decir el declarante si tiene conocimiento desde cuando el Grupo Argos posee el predio Camajuru. CONTESTO:* *Tengo dos años y medio en el contrato y cuando lo recibí nos entregaron una reseña de cada uno de los predios que tenemos en la administración. Este predio Camajuru hace parte de un globo de predios que tiene el Grupo Argos en el entorno y de acuerdo a la reseña el grupo argos tiene la posesión hace más de 18 años. En la administración de Sodexo tenemos más de 10 años prestando servicio para Grupo Argos. PREGUNTADO:* Sírvase decir si tiene conocimiento si alguna persona o autoridad ha requerido a los demandantes para que entreguen el inmueble objeto de esta diligencia. CONTESTO: No señora Juez en absoluto.

(...)

PREGUNTADO: *Diga el declarante quién se encarga del pago de los impuestos que genera el inmueble CAMAJURU, CONTESTO:* Grupo Argos. Lo sé por qué en ocasiones hacemos las diligencias de los documentos para pagar los impuestos.”

En este mismo sentido rindió su declaración el testigo JHONNY GONZÁLEZ GERÓNIMO, quien al ser interrogado por el despacho por los actos de posesión que ha ejercido la sociedad que apodero sobre el bien objeto de usucapión, manifestó:

“PREGUNTADO: *Ud. tiene conocimiento si alguna persona o personas o autoridad ha requerido a los encargados de este inmueble para que lo entreguen. CONTESTO:* Nunca por aquí no ha venido nadie. **PREGUNTADO:** *Desde hace cuánto tiempo se encuentra Ud, vigilando el lote denominado CAMAJORU. CONTESTO:* *Hace 7 años estoy aquí en lote* **PREGUNTADO:** *Durante los 7 años que Ud. manifiesta que cuida el lote diga si el Grupo Argos S.A. ha hecho presencia en el lote en el cual nos encontramos y que Ud. manifiesta cuida. CONTESTO:* Si ellos siempre

están pendientes. le hacen limpieza. PREGUNTADO: Esas limpiezas que Ud. manifiesta le hace el Grupo Argos son diferentes a las que Ud. en respuesta anterior manifestó le hacían Ud. y otros muchachos en representación de Sodexo. CONTESTO: No, no sé trata de la misma limpieza.”

Por su parte, el testigo ABEL QUINTERO señaló:

“Ese es un predio que adquirió la empresa CEMENTOS DEL CARIBE por allá en el año 97, desde entonces ellos ejercen, pues la posesión del lote, que luego pasó a ser de GRUPO ARGOS posteriormente, por allá en el 2005, con una escisión...”

“... por ejemplo que veo allá, que ellos hacen las cercas... hacen la limpieza, pagan los impuestos, tienen sus celadores o vigilantes en el lote y yo, hasta el 2.015 que trabajé en esta empresa, nunca he sabido que hubiera querellas o cosas en contra”

“Laboré para la empresa URBANIZADORA VILLASANTOS que era una filial de CEMENTOS DEL CARIBE”

“Mis funciones eran hacer todo lo que le corresponde a un topógrafo. Era la persona que recibía los predios cuando los compraban... medirlos...”

“El trabajo específico fue recibir el globo, recibir el lote cuando se compró lo adquirió la empresa ... y luego pues me tocaba medir lo que se le hiciera al lote, la cerca la construcción de la cerca ... la limpieza, todo eso me tocaba a mi ir a medir”.

El testigo UBALDO ESTEBAN PARRA indicó:

“Sé que el predio fue adquirido por CEMENTOS ARGOS cuando era CEMENTOS CARIBE en el año 97, de ahí pasó a ... GRUPO ARGOS... el predio tiene un área de 8.5 hectáreas, de parte mía le hago el mantenimiento general como son las guardarrayas, le hago coordinación al viviente que tenemos en la zona ... y los contratos de limpieza de guardarraya y de cerca cuando lo requieren”.

“Los trabajos de mantenimiento se realizan de acuerdo a las necesidades del estado de la cerca, ... además tenemos a una persona que la hace rutinariamente que está dándole vueltas”.

“De la limpieza tenemos una firma que se llama ECOSEMBRAR que va periódicamente ... “depende del estado de la guardarraya, igual la persona que tenemos allá le hace limpiezas menores a esa guardarraya ...”

“Voy una vez a la semana, cada 15 días, 2 veces a la semana”

“El viviente es una persona que está todos los días en el predio dándole vueltas... Va diariamente al lote y tiene un campamento, un quiosco”

“El Grupo Argos hace el pago de los impuestos”.

El Representante Legal JORGE ANDRÉS BETANCOUR expuso:

“GRUPO ARGOS S.A. es poseedora del inmueble CAMAJORU. GRUPO ARGOS S.A., ejerce la posesión del inmueble, desde el año 1997, hace más de 20 años, con actos tales como construir en el predio el cerramiento, pagar impuestos prediales, ubicando a una persona en el inmueble que se encarga de la limpieza de la Guardarraya y del mantenimiento en general, además de la vigilancia.

Cementos Caribe S.A. adquirió el predio inicialmente en el año 1997. Posteriormente cambió su razón social por Cementos Argos S.A., a continuación GRUPO ARGOS S.A. adquirió el inmueble por Escisión de CEMENTOS ARGOS S.A.

GRUPO ARGOS S.A. nunca ha sido molestado en su posesión sobre el predio por alguna autoridad o persona. Tampoco ha sido objeto de reclamaciones referentes a la propiedad o posesión, hasta que se presentó la actual demanda ad excludendum”.

En la diligencia de INSPECCIÓN JUDICIAL realizada por la titular del despacho, en fecha 9 de septiembre de 2.016 (folios 118, 119 y 120), se destacan los siguientes hechos, consignados en el acta que se levantó:

“Una vez en el sitio donde ha de practicarse la diligencia, fuimos atendidos por la Dra. ANA LUCÍA ANGEL, quien actúa en representación legal de la sociedad demandante GRUPO ARGOS S.A.”

“Para el otro lado del predio y en su parte más Nor-este encontramos una carpa prefabrica compuesta por una estructura de hierro y una carpa plástica que hace de techo y en esta parte encontramos personal en el trabajo de desmonte y socoleo.”

En el informe pericial inicial (folio 63) rendido por el perito ANGEL AVENDAÑO, textualmente se señala:

“Al momento de realizar la visita técnica al predio, fui atendido por los señores Johnny González Gerónimo, quien se identificó con la C.C. 3.775.050 informando que vive en el predio como empleado del Grupo Argos, y que trabaja desde hace 13 años con la empresa cuidando los terrenos y limpiándolos”.

Seguidamente, en la complementación del dictamen (Folios 208, 209), nuevamente el perito Avendaño reconoce expresamente que la posesión del predio *“la ejerce ARGOS S.A. por medio de vigilancia privada y el señor Johnny González Gerónimo, quien es empleado de ARGOS S.A.”.*

En este sentido, no cabe duda que esas manifestaciones incorporan el reconocimiento de la tenencia material del predio por parte de la compañía, disponiendo del servicio de vigilancia privada del inmueble y además revelando un término de posesión mayor de diez (10) años establecido en el artículo 2532 del Código Civil para la prescripción extraordinaria de dominio, así: *“El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530”.*

De igual forma, el perito QUIROGA anuncia en su experticia (página 4 del informe), que fue acompañado en su visita al predio por personal de GRUPO ARGOS S.A.: *“El día 01 de octubre del año en curso se realizó la primera visita al predio Camajoru con el fin de determinar el área que se encuentra en proceso, este levantamiento topográfico se realizó según lo manifestado en campo por el personal que hizo el acompañamiento por parte de la empresa Argos; en el terreno”.*

Es importante resaltar, que el inmueble denominado CAMAJORU hace parte del portafolio de áreas priorizadas por parte de la autoridad ambiental CRA, para la conservación. En virtud a este especial manejo, no se le han realizado construcciones ni explotación económica, pero que, dicho sea de paso, esta circunstancia no desvirtúa la posesión que la sociedad que apodero ejerce sobre él.

Lo que no resulta de recibo es que, para efectos de acreditar la posesión sea necesario -inexorablemente - acreditar construcciones en el inmueble objeto del proceso; eso es una tarifa legal probatoria que no está prevista en la legislación sustancial y/o procesal y menos en la jurisprudencia de nuestro país.

De otro lado, la titular del despacho desconoce la posesión de mi poderdante sobre el CAMAJORU, sin embargo, en un aparte del fallo afirma "**La posesión la ejerce el GRUPO ARGOS sobre el predio baldío, y no sobre el predio de los reivindicantes en la demanda Ad-Excludendum**", lo que refleja una contradicción en sus consideraciones y reafirma la posesión ejercida por la compañía sobre el bien objeto de la litis.

III. - *"Tampoco hay claridad entre lo pretendido y lo encontrado en el inmueble, habida cuenta que su delimitación por sus linderos y medidas, muy a pesar de los diferentes peritazgos realizados en el lote, no guardaron concordancia entre la demanda y estos dictámenes técnicos"*.

Sobre este punto, es fundamental manifestar que con los peritazgos el predio fue plenamente identificado por sus medidas y linderos. En la demanda se indicó que estaba conformado por 11 hectáreas y al final, con la labor pericial, se determinó que tiene 8.7 hectáreas (8 has + 7.507,58 m²), tal y como lo manifestó el perito WILSON QUIROGA ORJUELA en el dictamen y en la audiencia de contradicción celebrada el día 21 de julio de 2.023 y que esta área coincide con la consignada en la base catastral del IGAC.

Esta circunstancia no es una razón legal para argumentar falta de concordancia. Los mecanismos de medición del pasado no eran precisos como los que existen en la actualidad. Debido a esta situación, es un hecho común que inmuebles rurales de gran extensión en el momento actual presenten divergencias en las áreas. Inclusive, este lote fue adquirido como cuerpo cierto.

Este escenario no es óbice para alegar falta de claridad. Las medidas y linderos están referenciados en los informes periciales.

Precisamente, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3271-2020 de fecha siete (7) de septiembre de dos mil veinte (2020), cuyo magistrado ponente fue el doctor Luis Armando Tolosa Villabona, fue enfática en sostener que, en tratándose del requisito de la identidad del bien raíz en procesos de pertenencia, no es de rigor puntualizar los linderos del predio de forma absoluta; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, pues solamente basta que de manera razonable se trate del mismo predio con sus características fundamentales, para entender como satisfecho el precitado requisito. Ello, precisamente, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos "*bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...)*"¹.

En la sentencia SC3271-2020 textualmente manifestó:

¹ CSJ SC048-2006, citado en SC8845-2016.

“De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5º del Código General del Proceso).

Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapión pretendida.

Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian “(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (...)”².

IV. Defecto fáctico por incorrecta valoración de las pruebas.

En adición a lo anotado, y como es bien sabido, existe un defecto fáctico de la sentencia por la incorrecta valoración del material probatorio cuando el juez no realiza una correcta apreciación de las pruebas, cuando omite la valoración de algunos medios probatorios en su resolución o cuando da como probados hechos carentes de prueba.

A este respecto, la honorable Corte Constitucional ha dicho que nos encontramos en presencia de un defecto factico cuando:

“(...) el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido; o cuando a pesar de existir pruebas ilícitas no se abstiene de excluirlas y con base en ellas fundamenta la decisión respectiva dando paso a un defecto fáctico por no excluir o valorar una prueba obtenida de manera ilícita.”³

En síntesis, se presenta un defecto factico cuando se hace una defectuosa valoración del material probatorio, es decir, cuando el juez no valora la prueba que ingresa al proceso de manera individual y conjunta, y de esta manera elude la conclusión a la que éstas lo llevarían.

Al omitir la valoración de algunos medios probatorios para su decisión, el juez está incurriendo en este defecto, vulnerado las garantías del debido proceso inherentes

² CSJ SC3811-2015.

² CSJ SC3811-2015.

³ CORTE CONSTITUCIONAL COLOMBIA, Sentencia T-1065 del 7 de diciembre de 2006 Bogotá D.C. M.P. Humberto Sierra Porto.

a las partes, ya que, en el ejercicio de su obligación de motivar las sentencias, el juez debe cumplir con el contenido exigido a la motivación, y éste se extiende a que haya un pronunciamiento expreso de todas las pruebas, tal como lo prevé el artículo 280 del Código General del Proceso⁴.

Así las cosas, al analizar el contenido de la sentencia que es objeto del presente recurso de alzada, podemos advertir que el despacho, a pesar de que en el proceso existían elementos probatorios que daban cuenta de la posesión ejercida de vieja data por parte de la sociedad que apodero, v.gr., los testimonios del señor Jhonny González Gerónimo, Franklin Arrazola Altafulla, Abel Quintero Peralta y Ubaldo Esteban Parra Teherán, simplemente no los tuvo en cuenta para efectos de fundamentar la decisión respectiva, y en el caso concreto, resulta evidente que de haberse realizado su análisis y valoración, la solución del asunto jurídico hubiese variado sustancialmente.

PETICIONES

Como consecuencia de lo expuesto, debe revocarse la decisión contenida en el punto primero de la parte resolutive, y en su lugar declarar que Grupo Argos S.A. adquiere el dominio del predio objeto de la litis, por la vía de la prescripción extraordinaria de dominio.

Cordialmente,



CRISTIAN CANTILLO ARAUJO
C.C. 72.128.799 de Barranquilla.
T. P. 73708 del C. S. J.
Apoderado.

⁴ **ARTÍCULO 280. CONTENIDO DE LA SENTENCIA.** La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas. El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.