

Dir: Carrera 1ªC N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**M MEJIA & ABOGADOS S.A.S.**  
NIT 900292068-7

5  
118

Señor

**JUEZ 5° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIAS MULTIPLES DE SANTA MARTA**

E. S. D.

Proceso: REIVINDICATORIO  
Demandante: ILVIA HERNANDEZ  
Demandado: M MEJIA & ABOGADOS S.A.S.  
Radicado: 2019 – 00426-00

**MARCO MEJIA BACCA**, mayor de edad, abogado titulado, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.979.720 expedida en Santa Marta, portador de la Tarjeta Profesional N° 68.967 del C.S.J., actuando en nombre y representación de la sociedad **M MEJIA & ABOGADOS S.A.S.**, en el proceso de la referencia, me permito por medio de éste, responder la Demanda instaurada en su contra, y a la vez propongo EXCEPCIONES DE MÉRITO en los siguientes términos.

**A LOS HECHOS**

Se advierte que la demanda se contesta conforme a los hechos que se transcriben en el folio 190 a 193 del expediente, ya que estos fueron corregidos y modificados:

**Al hecho primero:** No es cierto la señora Ilvia Hernandez nunca ha sido ni propietaria ni poseedora del supuesto inmueble que menciona en este punto de la demanda, pues ella lo que ha continuado y ha querido solventar es tratar de continuar con una estafa de la que fue víctima el señor Hugo Alberto Quintero Hernández y que lo es ella ahora, ya sea de forma consentida o no y lo que se pretende a través de este proceso es tratar de recuperar algo de lo que se perdió en la compra de un terreno por el cual fueron engañados, es necesario saber, que ella nunca ha ostentado ni el dominio ni la posesión del inmueble que cita la escritura referenciada en este punto por lo que su contenido es espurio, como lo fue la que dio origen al negocio anterior, pues el INCORA, pretendió adjudicar un predio sobre un terreno que ya tenía propietario, es por ello que el señor Efrain Rodriguez, anterior propietario del lote 436, al percatarse de la situación procedió a demandar la resolución de adjudicación que dio origen al inmueble objeto de este reclamo y fue como mediante sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Santa Marta en fecha 19 de julio de 1996, se decretó la nulidad parcial de la resolución 2027 del 27 de diciembre de 1991, por medio de la cual se le adjudico a la señora Eneida Barros un predio de 2.000 M2 en el sector de playa salguero, la cual en su parte resolutive determino *“Declarar que es parcialmente nula la resolución 002027 del 27 de diciembre de 1991, expedida por el Gerente de la Regional Magdalena del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria por medio de la cual se adjudicó definitivamente a la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA el terreno baldío denominado LOTE URBANO ubicado en Salguero, Corregimiento de Gaira, Municipio de Santa Marta, Departamento del Magdalena, con extensión de 2.000 metros cuadrados aproximadamente, con los linderos y medidas que se mencionan en ella. Como consecuencia de lo anterior la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA restituirá al señora EFRAIN RODRIGUEZ CABAS la parte que ella ocupe y que se*

**encuentra en parte del lote N°436 de propiedad de este”** como se observa es clara la sentencia proferida cuando ordena que el área que cubría la resolución que estaba dentro del terreno conocido como lote 436, debía ser restituido al señor Rodriguez, cosa que así fue, por lo que no estamos ante ninguna disyuntiva ni ninguna inquietud, cuando existe una sentencia debidamente ejecutoriada que aclaro esta situación hace más de 20 años y que no le es permitido desconocer a la demandante.

Al hecho segundo: No es cierto, el lote sobre el cual cita los linderos corresponden al lote N° 436 de propiedad de la sociedad M MEJIA & ABOGADOS SAS , cuyos linderos y medidas se describen así: **LOTE N°436:** NORTE: 22 m con la diagonal 3ª; SUR: 22 m con los cerros; ESTE: 30 m con el lote 437 de la misma urbanización; OESTE: 30 m con el lote 435 de la misma urbanización. Cuenta con un área aproximada de 660 M2. El inmueble se encuentra identificado con el folio de Matricula Inmobiliario número 080-39712 de la oficina de registro de Santa Marta, por lo que lo manifestado en este punto por el demandado no se ajusta a la realidad. Es tan falsa esta afirmación que si observamos que la resolución de adjudicación inicial fue de 2.000 M2, esta área no cabe siquiera en el espacio de terreno que pretende el demandante, pues si se observa el área los linderos del lote 436 en el extremo este colinda con el lote 437 lote que fue o es del señor Camilo Namen y que corresponde al mismo lindero del supuesto lote, lo que aquí ocurrió fue que la señora Barros cuando el tribunal ordeno restituir el inmueble en efecto suspendió su reclamación y hábilmente modifico los linderos de la resolución en el INCORA sin conocer bajo que preceptos y los acomodo idénticos al lote 436 de propiedad del demandado, esto con un objetivo criminal de engañar a un incauto para estafarlo, actuación que era muy común en esa época en ese sector, sin embargo el señor Rodriguez se radico fuera del país y dejo el predio en manos de una señora Henao que fue quien lo cuida mientras estuvo en vida y quien en varias ocasiones tuvo que acudir a instancias policivas para retirar a la señora Barros, quien no se resignaba a entender que ese lote no era suyo y que por lo tanto no debía estar pretendiéndolo, a la muerte de la señora Henao, fue su hijo Juan Camilo Henao, quien asumió el cuidado del lote, sin embargo este sufría de una discapacidad física y fue así como mediante dadas y engaños la señora Barros pudo aparentar ser la propietaria del lote para engañar al señor Quintero, y así se lo mostro y le permitió el ingreso para efectuar una venta fraudulenta.

Al hecho tercero: No me consta y no podría enajenar o prometer un inmueble que no existe y su registro es espurio como lo demostraremos en este proceso. Sobre este particular es necesario advertir que la jurisprudencia en este tipo de situaciones ha sido muy clara y específica, cuando existe dualidad en los folios de matrícula inmobiliaria, prevalece aquel más antiguo en este caso la tradición de los títulos del lote 436 se observa en el folio de matricula N° 080-39712 cuyos antecedentes registrales datan del año 1944 y el folio fue abierto en el nuevo sistema el 10 de septiembre de 1991, y aparece como propietario la sociedad Marco Mejia & Abogados SAS anotación N°4 mientras que el folio objeto de este reclamo 080-40427 no tiene antecedentes registrales anteriores al año 1991, por lo que atendiendo la normatividad prevalece el más antiguo.

Al hecho cuarto: Es cierto parcialmente en lo que atañe a que la demandada es propietaria de dos inmuebles identificados como lotes 435 Y 436 y no erradamente y de forma tendenciosa como lo quiere mostrar lotes 436 y 437, para ello basta con revisar la escritura de compraventa N° 1342 del 25 de octubre de 2013 de la Notaria 4 de Santa Marta, y de su lectura se desprende que los inmuebles transferidos corresponden a una venta que le efectuó el señor **EFRAIN**

**RODRIGUEZ CABAS** a la sociedad demandada y en ella transfiere a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre dos lotes de terreno ubicados en el perímetro urbano del el Distrito de Santa Marta, Corregimiento de Gaira, sector de playa salguero conocido como urbanización la gloria los cuales se encuentran alinderados e identificado como se enuncia a continuación: **LOTE N°435**: NORTE: 22 m con la diagonal 3ª; SUR: 22 m con los cerros; ESTE: 30 m con el lote 436 de la misma urbanización; OESTE: 30 m con el lote 434 de la misma urbanización. Cuenta con un área aproximada de 660 M2; **LOTE N°436**: NORTE: 22 m con la diagonal 3ª; SUR: 22 m con los cerros; ESTE: 30 m con el lote 437 de la misma urbanización; OESTE: 30 m con el lote 435 de la misma urbanización. Cuenta con un área aproximada de 660 M2. Dicha escritura se encuentra plenamente registrada en los folios de Matricula Inmobiliaria números 080-0039711 para el lote 435 y 080-39712 para el lote 436, en cuanto a las afirmaciones respecto a la construcción de un muro es falsa y tendenciosa la afirmación, pues el lote 435 y 436 se cerró con postes de concreto y alambre de pua que fueron colocados en el año 2012 por la sociedad M Mejia Abogados SAS, pero que a finales del año 2013, personas no identificadas tumbaron la cerca de postes de concreto y se robaron el alambre de pua, por lo que se hizo necesario hacer un cerramiento en muro junto con un portón y hoy se encuentran encerrados, por la sociedad M Mejia Abogados S.A.S.,

Al hecho quinto: No es cierto, la sociedad M MEJIA & ABOGADOS S.A.S. ostenta la posesión y el titulo sobre el inmueble denominado lote 436, además de que sobre el mismo ha ejercido actos de señor y dueño desde el momento que lo adquirió a su propietario y mucho antes cuando adquirió la posesión del mismo es decir desde el año 2012 y por lo tanto mi mandante ostenta la calidad de propietario y poseedor por tener tanto el dominio como la posesión del inmueble referido, por haberlo adquirido mediante escritura pública N° 1342 del 2013 de la Notaria 4ª de Santa Marta, debidamente registrada en el folio de matrícula 080-39712 .

Al hecho sexto: No es cierto puesto que además de ostentar la posesión y el titulo ya han transcurrido más de cinco (5) años para poder acceder al inmueble por prescripción ordinaria si así fuera.

#### A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones del demandante como se explica a continuación:

**Primero.** Esta pretensión no es procedente por que la demandante nunca ha poseído, ni tiene justo título que acredite su dominio, por lo tanto no es posible que se pueda acceder a la reivindicación de un inmueble del cual no ostenta justo título.

**Segundo.** No es procedente la restitución pues mi mandante ostenta en este momento tanto el título como la posesión del inmueble, por lo que no se hace posible acceder a esta pretensión.

**Tercero.** No es pertinente esta pretensión, ya que el inmueble no es de propiedad de la demandante y además la pretensión no tiene fundamento, pues si bien el inmueble era arrendado supuestamente por \$50.000 pesos anuales ahora pretenda que se cancele una suma superior y por otro lado si la demandante adquirió el inmueble en el año 2018, no le es dable pretender cobrar unos perjuicios hacia años anteriores.

Dir: Carrera 1°C N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail : [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**M MEJIA & ABOGADOS S.A.S.**

NIT 900292068-7

261

A las demás pretensiones, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava no son de recibo y no son viables pues la sociedad demandada es poseedora de buena fe y además posee justo título sobre el inmueble pretendido reivindicar.

Dado que en el proceso de la referencia son aplicables las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO, las que solicito al Despacho se sirva declarar probadas.

### **OBJECION Y DESESTIMACIÓN DE LAS PRETENSIONES - JURAMENTO ESTIMATORIA DE LAS MISMAS**

El Código General del Proceso, al regular el juramento estimatorio en su artículo 206, tiene como objetivos: la formulación de pretensiones justas y economizar la actividad probatoria, desarrollándolo no solo como medio de prueba, sino también como requisito de la demanda. Con el fin de alcanzar el primer objetivo, se mantiene la sanción en caso de sobreestimación, considerada como tal la que excediere en un 50 % la cantidad regulada, caso en el cual se impondrá multa equivalente al 10 % de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada; y crea una nueva sanción en caso de falta de prueba de los perjuicios pretendidos, que consiste en el 5 % del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron negadas.

Sumado a lo precedente, la valoración del juramento debe sujetarse a las reglas de apreciación del mismo. En virtud de ella, no basta con las afirmaciones del demandante, pues se requiere que las sumas se encuentren señaladas de manera razonada y que de conformidad con la sustancialidad de las formas debe mediar un principio de acreditación de cuanto se expresa en él. Pero sobre todo debe tenerse la prueba del daño, ya que si no se tiene prueba del daño, pues el juramento estimatorio a lo sumo constituye prueba de su cuantía, y no se podrá reconocer la indemnización en los términos reclamados por el demandante.

En este caso procederemos a objetar el juramento estimatorio de las pretensiones y el informe que lo soporta conforme a los siguientes argumentos de hecho y de derecho:

En este caso si bien la apoderada de la demandante manifiesta bajo la gravedad de juramento que las pretensiones de los perjuicios de la demanda se estiman en \$541 millones para efectos del valor estimado del inmueble conforme al avalúo comercial que hace del inmueble, no obstante esta parte es excesiva puesto que el mismo informe manifiesta que no conoce que se hubiesen hecho ventas de inmueble similares en ese sector, pero desconoce la misma compra que hizo la demandante, que adquirió el inmueble que pretende reivindicar por la suma de \$30.000.000 como consta en la escritura publica N° 122 de 2018 de la Notaria 4ª de Santa Marta es decir que si hay una venta y es por una suma inferior, no podría solicitar perjuicios por una suma excesivamente superior, más cuando desde la fecha de la compra a la de la demanda no han transcurrido ni siquiera dos años lo que no podría demostrar el efecto del tiempo en la valorización del inmueble, por lo que esta suma es exagerada y sin soporte probatorio para la misma.

En cuanto al lucro cesante establece que el valor es de \$270 millones amparado en la apreciación *"... la cual indica que cuando no existe acuerdo entre las partes y/o no existe un contrato de arrendamiento se podrá estimar el valor del canon mensual de arrendamiento hasta el 1% del valor comercial del inmueble,..."* sobre este particular es necesario precisar que si la demandante manifiesta en los hechos de la demanda que el tenía el inmueble supuestamente arrendado pues es muy fácil acudir a esta prueba para determinar el valor conforme a su misma apreciación y basado en ello si revisamos las pruebas aportadas por la demandante observamos a folio 87 aparece que la señora Doris Hernandez le arrendo supuestamente el lote al señor Sergio Capachero, *"... El canon de arrendamiento es por la suma de Cincuenta Mil Pesos (\$50.000) mensuales ...."* Contrato que tiene fecha de febrero de 2009, lo que significa que si ese supuesto contrato estuviese vigente a la fecha el valor de los arriendos sería de \$69.437 lo que significa que el valor real de los frutos civiles no podría exceder de la suma de **\$6.952.945**, suma muy distante que la planteada por el perito en su informe y que se muestra en el siguiente cuadro:

4  
262

	Mes	Año	IPC
Valor Cto	\$ 50.000	\$ 600.000	% año
2.010	\$ 51.000	\$ 612.000	2,00%
2.011	\$ 52.617	\$ 631.400	3,17%
2.012	\$ 54.579	\$ 654.952	3,73%
2.013	\$ 55.911	\$ 670.932	2,44%
2.014	\$ 56.996	\$ 683.949	1,94%
2.015	\$ 59.082	\$ 708.981	3,66%
2.016	\$ 63.082	\$ 756.979	6,77%
2.017	\$ 66.709	\$ 800.505	5,75%
2.018	\$ 69.437	\$ 833.246	4,09%
<b>Valor frutos civiles</b>		<b>\$ 6.952.945</b>	

Conforme a los anteriores argumentos solicitó tener como prueba en esta instancia las siguientes documentos que obran en el expediente:

- Copia de la escritura publica N° 122 de 2018 de la Notaria 4ª de Santa Marta
- Copia del contrato de arriendo que la señora Doris Hernandez le arrendo supuestamente el lote al señor Sergio Capachero

#### SOLICITUD DE CONDENA:

Solicitó a la señora juez, que en el evento que no se profiera sentencia favorable a favor de la demandante se proceda a decretar la condena que se refiere el art. 260 del CGP, que establece que en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento la sanción equivaldrá al cinco (5) por ciento del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas

#### EXCEPCIONES DE MÉRITO

##### 1) EXCEPCION DE COSA JUZGADA

En este proceso se aplica la excepción de cosa juzgada, pues acorde con la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia precisó, que la figura jurídica de la cosa juzgada "*res iudicata*" constituye una obligación del Estado a través de las autoridades judiciales, y un derecho subjetivo de las partes, para ello estableció que los operadores judiciales tienen la obligación de no juzgar un asunto que ya ha sido objeto de pronunciamiento en un juicio anterior entre las mismas partes procesales, y los segundos, esto es, los extremos del litigio (partes), además de tener la obligación jurídica de no pretender una nueva decisión sobre un asunto ya decidido, también tienen el derecho a que los órganos jurisdiccionales no emitan nuevamente otra sentencia de fondo, pues lo que se pretende a través de esta institución pretende evitar que dentro de un nuevo proceso se profiera una decisión que se oponga a la que goza de esa autoridad, en atención a la exigencia social "de que no sean perpetuos los pleitos, como igualmente de que los derechos sean ciertos y estables, una vez obtenida la tutela del Estado".

Para poder acudir a la excepción de cosa juzgada se deben dar una serie de concurrencias, que permita que se pueda dar aplicación a esta figura estos elementos son los siguientes:

- Los sujetos o extremos procesales (*eadem personae*), en el caso que nos compete, el señor Efrain Rodriguez, quien era el propietario anterior del lote 436 ya identificado dentro del presente proceso, demando al INCORA y a la señora Eneida Barros, porque esta entidad pretendió adjudicar un inmueble en un terreno de su propiedad, dicho proceso se adelantó ante el Tribunal Administrativo de Santa Marta y en él se profirió sentencia en fecha en

263

fecha 19 de julio de 1996, se decretó la nulidad parcial de la resolución 2027 del 27 de diciembre de 1991, por medio de la cual se le adjudicó a la señora Eneida Barros un predio de 2.000 M2 en el sector de playa salguero, la cual en su parte resolutive determinó **"Declarar que es parcialmente nula la resolución 002027 del 27 de diciembre de 1991, expedida por el Gerente de la Regional Magdalena del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria por medio de la cual se adjudicó definitivamente a la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA el terreno baldío denominado LOTE URBANO ubicado en Salguero, Corregimiento de Gaira, Municipio de Santa Marta, Departamento del Magdalena, con extensión de 2.000 metros cuadrados aproximadamente, con los linderos y medidas que se mencionan en ella. Como consecuencia de lo anterior la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA restituirá al señora EFRAIN RODRIGUEZ CABAS la parte que ella ocupe y que se encuentra en parte del lote N°436 de propiedad de este"** en este caso el señor Rodríguez demandó la resolución por que se pretendió por parte del INCORA adjudicar un inmueble sobre un predio privado, y en la sentencia se le ordenó restituir a su favor los predios que pretendía ocupar de forma ilegal la señora Eneida Barros, persona además reconocida en ese sector como un invasora y que tuvo líos de este orden en otros predios cercanos que quiso apropiarse de forma ilegal. En este caso los anteriores propietarios del inmueble en el caso del demandante y el demandado fueron sus antecesores quienes acudieron a esta instancia judicial para resolver la misma situación que hoy se pretende resolver a través de este proceso, en el texto de la sentencia se puede leer claramente que el perito determinó que la adjudicación del inmueble que hizo el INCORA a la señora Barros se determinó que parte del lote adjudicado se encontraba en el lote 436 de propiedad del señor Rodríguez, es de anotar que en ese momento el magistrado en su sentencia omitió ordenar el registro de la sentencia en el certificado de tradición de la señora Eneida Barros (080-40427), pues ello hubiese evitado que se presentara una nueva controversia como la que se da en este caso.

- En cuanto al objeto de la demanda, es idéntico, pues la pretensión principal que se busca en el presente proceso, es que se ordene la restitución del lote 436 a favor de la señora Ilsa Hernández, quien a su vez lo adquirió del señor Hugo Quintero y quien lo adquirió de la señora Eneida Barros, es decir pretender obtener la restitución del inmueble de marras a favor de la demandante, en este caso ya dicha pretensión fue estudiada y fallada por un juez, al respecto es pertinente advertir que dicha decisión ya fue objeto de una acción idéntica por parte del anterior propietario del inmueble señor Efraín Rodríguez, fue el quien solicitó que se declarara que el predio de la señora Eneida Barros estaba dentro de su predio y en consecuencia así fue declarado por el juez, quien además dentro de la parte resolutive de la sentencia ordenó la restitución del mismo, como se desprende de la lectura del mismo **"..... Como consecuencia de lo anterior la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA restituirá al señora EFRAIN RODRIGUEZ CABAS la parte que ella ocupe y que se encuentra en parte del lote N°436 de propiedad de este"** en este caso ya existe una orden que ordena restituir el inmueble objeto de discusión, por lo tanto no le compete al juez de instancia volver a resolver sobre el mismo punto habiendo ya una orden que indica lo contrario.
- La causa o la razón de las pretensiones (eadem causa petendi), en este caso lo que se pretende a través de este proceso es que el juez de instancia determine a la luz de las pruebas aportadas al proceso si el lote 436 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria es el mismo lote de propiedad de la demanda identificado con el folio 080-40427, a partir de ello determine si existe o no fundamentos para acceder a las demás pretensiones, siendo así la causa de este proceso, es pertinente advertir que esta situación ya fue resuelta en la sentencia de marras, pues en ella el magistrado en su parte resolutive reconoce en favor del señor Efraín Rodríguez, anterior propietario que efectivamente el INCORA le adjudicó a la

señora Eneida Barros un inmueble, el cual se encontraba en parte en el terreno conocido como lote 436 ya aquí identificado y ordeno: *“Declarar que es parcialmente nula la resolución 002027 del 27 de diciembre de 1991, expedida por el Gerente de la Regional Magdalena del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria por medio de la cual se adjudicó definitivamente a la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA el terreno baldío denominado LOTE URBANO ubicado en Salguero, Corregimiento de Gaira, Municipio de Santa Marta, Departamento del Magdalena, con extensión de 2.000 metros cuadrados aproximadamente, con los linderos y medidas que se mencionan en ella.”* Y como argumento central de esta sentencia ha de tenerse en cuenta que el informe pericial que se describe en la misma conceptuó *“Según los planos en referencia adjuntados al expediente el lote adjudicado a la señora Eneida Barros si forma parte del lote 436 según los planos en referencia, que afirma el demandante ser de su propiedad, según los títulos de adquisición. Los títulos del demandante si se encuentran cobijados con la escritura de adquisición N°288 de Dic/71 folio 13 y 16 del expediente (sic) y estos forman parte de los títulos o terrenos de la escritura anterior que se encuentra en el expediente (sic). .... El Norte que aparece en el plano topográfico realizado por nosotros si coincide con el plano del plano urbanístico (sic) de la urbanización “La Gloria”, motivo por el cual determinamos que los colindantes y límites establecidos en la resolución de adjudicación del INCORA N° 002027 de Diciembre 27 de 1991, a la señora ENEIDA BARROS están errados. .... Según el plano topográfico levantado por nosotros y un auxiliar técnico sr. RUDIAN JIMENEZ con matricula N° 017 C.P.I. Magdalena, se encontró que la mejora de la señora ENEIDA BARROS esta en una parte del lote 436.”* De esta lectura no queda duda respecto a que el Magistrado, estudio en su momento si el lote de la señora Eneida Barros y adjudicado por el INCORA, se encontraba invadiendo el terreno que ya le pertenecía y que se identifica como lote 436 de la urbanización “La Gloria” el cual en efecto así fue y es allí donde el juez amparado en el estudio técnico así lo determina y ordenó no solo la nulidad parcial de la resolución de adjudicación sino que también ordeno restituir el terreno que la señora Barros hubiese invadido como resultado de la adjudicación ilegal del predio que hoy se pretende reivindicar

Conforme a lo anterior reiteramos que está llamada a prosperar esta excepción, pues en este caso se pretende resolver si el lote de la señora Ilva Hernandez es el mismo predio 436 de propiedad de la sociedad M Mejia & Abogados SAS, habiendo ya un proceso anterior donde se resolvió esta misma situación y cumpliéndose los elementos enunciados al respecto lo que genera el efecto jurídico de la cosa Juzgada, en tal sentido no le es dado al juez de instancia volver a resolver sobre un pleito ya resuelto como es el pretendido en este proceso.

## **2) EXCEPCION AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA – FALTA DE IDENTIDAD ENTRE EL PREDIO REIVINDICADO Y EL TITULO DE DOMINIO**

Al estudiarse la demanda se observa claramente la ausencia de uno de los elementos estructurales de la acción reivindicatoria, el de *«identidad»*, que según la sentencia de 16 diciembre de 2011, expediente 00018, citada dice, *«(...) supone la absoluta coincidencia entre la cosa cuya propiedad pertenece al demandante, la reivindicada y la poseída por el demandando, necesaria para el éxito de la acción, al punto que tal amparo no es posible de no mediar certeza absoluta de la correlación entre lo que se acredita como propio y lo poseído por el demandado (...)»*. Como lo sostuvo en otra ocasión, *“al lado del dominio en el demandante, la posesión del*

265

accionado y que el proceso verse sobre cosa singular o cuota determinada de ella, es requisito estructural de toda acción reivindicatoria que exista identidad entre el bien de propiedad del primero, cuya recuperación reclama, y el materialmente detentado por el segundo.

Este aspecto es de tal exigencia dentro de este tipo de procesos que ha sido la misma jurisprudencia la que ha reiterado que debe "... por una parte, hace referencia a la correlación que debe existir entre el predio cuya reivindicación se solicita con aquel que es de propiedad del actor, y, por otra, a que el bien reclamado corresponda al poseído por la parte demandada" (...)<sup>1</sup>. Se resalta para este tipo de procesos que uno de los elementos estructurales de este tipo de acción es la identidad entre el predio que se posee por parte del demandado y el pretendido por el demandante, en nuestro caso existe plenamente esta deficiencia pues el demandado la sociedad M Mejia & Abogados es poseedora y a la vez propietaria del inmueble denominado Lote 436 de la urbanización "La Gloria" ubicado en el sector de Playa Salguero cuyos linderos y medidas obran en la escritura pública N° 080-39712, el cual difiere del que se pretende reivindicar con folio de matrícula inmobiliaria diferente 080-40427, en este sentido adolece esta demanda de uno de los elementos estructurales de la acción reivindicatoria, que la Corte ha precisado en numerosas ocasiones con base en lo dispuesto en los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil (derecho de dominio del demandante; posesión actual del demandado; identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, y que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular).

Es necesario al reclamar por esta vía la reivindicación de un inmueble, que la identidad del bien debe ser clara precisa y no sea objeto de discusión, como elemento esencial debe existir total coincidencia entre el bien cuya titularidad exhibe el actor y aquél que detenta el demandado poseedor, en este caso no se da esa total identidad pues la sociedad demandada no solo ostenta la posesión del inmueble sino que además posee el dominio de la mismo, pues adquirió el inmueble denominado Lote 436, mediante escritura pública N° 1342 de 2013 de la Notaria 4 de Santa Marta debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 080-39712, en tal sentido no hay identidad entre éste y el señalado en la demanda, "La determinación y singularidad de la cosa pretendida -expuso la Sala en las providencias citadas- define el ámbito de la acción del dómine a tal punto que si el bien cuya restitución ha reclamado no quedó debidamente individualizado y determinado en el juicio, no procede decretar la reivindicación"<sup>2</sup>. sobre este aspecto se hace necesario reiterar que el elemento identidad entre la cosa objeto de reivindicación de la que es titular del derecho de dominio el demandante, y la poseída por el convocado, la Corte ha sido enfática en establecer que es una condición necesaria para el éxito de la acción, "La improperidad de la acusación, en efecto, surge decididamente del hecho de que ninguno de los cargos apunta a debelar la consideración que se constituyó en la piedra de toque de la sentencia recurrida; porque lo que el tribunal echó de menos fue que el demandado no acreditó, siendo de su incumbencia, el que los títulos escriturarios en que apoya su defensa digan relación con el inmueble que reclama la reivindicante y que de su parte posee. Y, a despecho de ello, no hace nada por derruir la referida conclusión del sentenciador; equivocó, entonces, el censor su tarea, pues el problema no era el de la identidad entre el bien a que alude el título de la actora y el que físicamente posee el demandado -cosa no discutida por nadie-, sino el de si los actos escriturarios con que éste pretendió acreditar algo más que su posesión, vale decir, su derecho de dominio, se referían justamente al predio controvertido"<sup>3</sup>. Sobre este aspecto se hace necesario aterrizar lo que ha sido la línea jurisprudencial de la Corte en su sala civil al exigir la plena o absoluta coincidencia, sin extremismos, entre la cosa cuya propiedad pertenece al demandante o reivindicador, y la poseída por el demandado, como presupuesto necesario para el éxito de la acción reivindicatoria. Este requisito halla su justificación en la trascendencia del derecho de dominio, como también en la necesidad de proteger en forma sensata al poseedor, de modo que éste únicamente pueda ser vencido y condenado a restituir el derecho al propietario reclamante, si éste prueba patentemente su calidad de propietario de

<sup>1</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 27 de mayo de 2015, expediente 00205.

<sup>2</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 27 de agosto de 2015, expediente 00128.

<sup>3</sup> CSJ., Civil, Sentencia de 22 de noviembre de 2000, expediente 5840.

la cosa poseída por el demandado, y concomitantemente, que ésta corresponde exactamente o con grado superlativo de identidad a la misma que reclama el actor, de tal forma que para que el juez pueda acceder a las pretensiones debe mediar certeza absoluta de la correlación entre lo que se acredita como propio por el reivindicante demandante y lo poseído por el poseedor demandado. Esta exigencia como lo ha sentenciado la doctrina de la Corte<sup>4</sup>, exige que la cosa que posee el demandado debe ser la misma que reclama el dueño y muestran sus títulos de dominio exhibidos en juicio. Todo esto como expresión inquebrantable del artículo 762 del Código Civil, teorema jurídico de la doctrina objetiva de Rudolph von Ihering (1818-1892), con relación a la posesión, como interés jurídicamente protegido, en cuyo caso, la tenencia del *corpus* fulge como la exteriorización del elemento subjetivo (*ánimus*), y al mismo tiempo la presunción de dominio del poseedor material, prevista en aquella centenaria regla, únicamente puede ser desquiciada por quien demuestre mejor derecho, y en nuestro caso, por el *verus domini*, que en el caso de marras es también irregular para el demandante, pues su título fue objeto de una acción judicial que ordeno su nulidad y en especial lo que afectaba el predio de propiedad de la sociedad demandada y que quedo ampliamente explicada en la excepción anterior.

Por último la presente demanda se encuentra en una de las hipótesis para poder concluir que no se configuró el segundo presupuesto de la acción reivindicatoria, es decir, la posesión del bien reivindicado en cabeza de la parte demandada, dado que la persona demandada admite que el bien a reivindicar está en su poder pero no puede prosperar la pretensión de restitución porque el demandado tiene el dominio sobre el mismo, y ostenta un mejor derecho que la legítima para conservar el bien.

### 3) EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE TITULO – PRUEBA ILICITA:

En el caso en comento, se observa que el título exhibido por parte del demandante para probar su dominio, es ilícito, por lo tanto el juez de instancia no podrá tenerlo en cuenta, ya que la cuestionada tradición del terreno cuya reivindicación se pretende, fue obtenido por medios ilegales, lo que deja entrever que ello constituye una afectación a los derechos fundamentales o constitucionales de la demandada, la excepción deja entrever la obtención de un medio probatorio violentando el canon 29 de la Carta Política, en cuyo caso, conllevaría más bien a la equivocación del espectro probatorio del proceso por cuanto la prueba principal del proceso que es el título de dominio se encuentra manchado por la ilegalidad, o la exclusión probatoria, en este caso la irregularidad de la prueba del dominio, específicamente en punto de sus antecedentes y origen del título, como es la adjudicación que efectuó el INCORA a la señora Eneida Barros mediante la resolución 002027 del 27 de diciembre de 1991, expedida por el Gerente de la Regional Magdalena del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria por medio de la cual se adjudicó definitivamente a la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA el terreno baldío denominado LOTE URBANO ubicado en Salguero, Corregimiento de Gaira, Municipio de Santa Marta, Departamento del Magdalena, con extensión de 2.000 metros cuadrados aproximadamente, resolución repelida por la sentencia emitida por parte del Tribunal Administrativo de Santa Marta, que decreto la nulidad parcial de la resolución de adjudicación y lo más importante ordeno que se restituyera los predios que fueron adjudicados sobre bienes privados de propiedad del señor Efraín Rodríguez a su propietario en ese momento y que hoy pertenece a la sociedad demandada en este proceso, lo ilegal del título se devela cuando se ordenó la nulidad parcial de la resolución por haberse adjudicado dentro de terrenos privados, si analizamos el título se observa claramente que cuando la sentencia aquí mencionada ordena que se declara la nulidad parcial de la resolución de adjudicación, se hace teniendo en cuenta que en la misma se adjudicó un área de 2.000 M2, de los cuales parte de ella se encontraba en terrenos privados de Efraín Rodríguez, ante esta situación la señora Barros solicitó al mismo INCORA, modificar el área del supuesto inmueble a 660 M2, los cuales por sus linderos y

<sup>4</sup> “Consecuencialmente, la *identidad* del bien reivindicado se impone como un presupuesto de desdoblamiento bifronte, en cuanto la cosa sobre que versa la reivindicación, no solamente debe ser la misma poseída por el demandado, sino estar comprendida por el título de dominio en que se funda la acción, vale decir que de nada serviría demostrar la identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, si la identidad falta entre lo que se persigue y el bien a que se refiere el título alegado como base de la pretensión” (CSJ., Civil, Sentencia del 30 de abril de 1963, t. CIII, 22, 1ª.).

medidas se ajustaban al predio denominado Lote 436 de la urbanización La Gloria, es decir prácticamente se sobrepuso el lote adjudicado sobre el lote ya mencionado muy a sabiendas que la sentencia ordenada por el tribunal ya había dictaminado que eso era ilegal y por lo tanto había ordenado su nulidad, es más si observamos el plano catastral y lo antecedentes en este sentido se observa claramente que no existe espacio físico para el predio adjudicado, entonces donde se pretende reivindicar un predio inexistente, y lo más grave es que tanto la señora Barros, como el señor Quintero y la demandante han querido beneficiarse económicamente de esta situación, muy a pesar de conocer que este predio se trata de una estafa, pues ellos lo que pretendieron fue invadir una propiedad privada, amparados en una supuesta adjudicación que fue declarada nula, y que han querido mantener vigente de forma artificial ejerciendo unas actuaciones judiciales para presionar un arreglo económico, para entender esta excepción basta con observar los títulos de dominio y se podrá ver como la señora Barros al haberse decretado la nulidad parcial de la resolución de adjudicación, debía modificar los linderos del inmueble, y lo que hizo fue reducir el área sin afectar sus linderos los cuales aparecen en la resolución de adjudicación y los cuales se asimilan al lote 436 ya antes mencionado el cual tiene un área de 660 M2 con una tradición de más de 50 años.

Conforme a lo mencionado y habiéndose presentado un título de dominio, que fue objeto de una acción judicial el cual declaro su nulidad, y queriéndole hacer un esguince a la orden judicial como fue lo pretendido por parte de la señora Barros, y habiéndose provocado una estafa al señor Quintero, este incurrió en el mismo tipo penal, pues a sabiendas de la situación le transfirió un inmueble inexistente a la demandante quien también a sabiendas de su situación quiere a través de esta acción judicial obtener un provecho económico sobre un delito, lo que configura la ilegalidad del mismo a toda costa.

Cabe entender en esta instancia que folio de matrícula inmobiliaria N° 080- 40427 no posee el poder de validar un derecho real de dominio dudoso o inexistente, debido a que su contenido en el sistema registral se suponen correctos, se disimulan genuinos. Es por ello que mantener este tipo de situaciones como las que se presentan en este proceso sin depurar cualquier inexactitud de los datos registrales que afecten el derecho constitucional a la propiedad, conduciría al Estado, además de seguir ofreciendo y prolongando un a información falible, debilitando la confianza de sus usuarios, a renuncia r a cumplir una deuda histórica, como es resolver los problemas de la tenencia de la tierra en Colombia.

#### **4) EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN**

La demandante dejo perder la opción de poder hacer la supuesta reivindicación del inmueble que pretende a través de este proceso, por haber operado el fenómeno de la prescripción ordinaria, para tal efecto es necesario advertir que para que opere este fenómeno en favor del demandado, la legislación colombiana contempla que para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita "posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren" (CC art 2528), lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe (CC art 764), en este caso la sociedad M Mejia Abogados SAS, adquirió el predio 436 mediante la escritura mediante escritura pública N° 1342 de 2013 de la Notaria 4 de Santa Marta debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 080-39712, el 5 de noviembre de 2013 y a la fecha de la presentación de la demanda es decir en el año 2019, ya habían transcurrido más de cinco años y la ley exige para este tipo de prescripción que hubiesen transcurrido cinco (5) años, como se menciona se ha configurado la figura de la prescripción ordinaria si bien en este caso, la sociedad demanda tiene justo título inscrito del inmueble el cual ya mencionamos, el cual es verdadero, no ha sido declarado nulo, es un contrato translaticio de dominio y ha cumplido las solemnidades necesarias para su existencia, el inmueble fue adquirido de buena fe y se mantiene hasta el momento la convicción de haber adquirido el mismo bajo los preceptos legales, a tal punto que ha ejercido actos positivos que otorgan la seguridad de haber efectuado una transferencia legal, distinto en el caso de la demandante, que a sabiendas que la resolución por la cual había adquirido supuestamente el inmueble objeto de esta demanda si fue objeto de una nulidad, la cual hizo caso omiso no solo

268

la señora barros sino los siguientes compradores, pues a sabiendas de la existencia de dicha sentencia han pretendido sacar provecho económico a una situación irregular. En este mismo sentido la sociedad M Mejia Abogados SAS es poseedora del inmueble y así lo ha demostrado cuando ha ejercido y repelido las acciones tendientes a perturbar la misma y mediante actos de señor y dueño como es su utilización para almacenar bienes de su propiedad, hacer mejoras en el mismo y sobre todo tener el reconocimiento de propietario del inmueble, acto que no se puede pregonar de la demandante.

#### 5) INEXISTENCIA DE LA PRESUNCIÓN DE DOMINIO ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 762 DEL CÓDIGO CIVIL

En el caso de la presente demanda el demandante lo ampara la presunción de dueño de que trata el artículo 762 del Código Civil, esa presunción para que triunfe el demandante, tiene que ser destruida, por un título de dominio del demandado que sea anterior a la del demandante. En este caso el demandado no obstante mantener la posesión del inmueble presenta un título inscrito, y además un folio de matrícula, entonces surge el problema de la confrontación del título o títulos del demandante con los del demandado para determinar a cuál de ellos asiste mejor derecho. En estos caso vale la pena recordar que la posesión material juega primordial papel, porque entonces los títulos del demandante deben comprender un período mayor al título y la posesión del demandado.<sup>5</sup>

Frente a esta situación la Corte en distintas providencias ha afirmado lo siguiente: (...) *'En la prueba del derecho de propiedad, pueden contemplarse varias situaciones que interesa estudiar: a) las dos partes presentan para acreditar sus derechos, títulos de propiedad. Si éstos emanan de la misma persona, se resolverá en principio, según la prioridad de la inscripción del título en la oficina de registro. Si emanan de personas distintas, el demandado debe ser mantenido en la posesión, por la presunción de dueño que ésta establece, a menos que el reivindicante logre demostrar que su autor le hubiera ganado al título del demandado, en caso de que el litigio se hubiere entablado entre ellos; b) como segunda hipótesis, se presenta el caso de que una sola de las partes tiene título. Si esta parte es el demandado, permanecerá naturalmente en posesión. Si es el actor, obtendrá la restitución de la cosa reclamada, a condición de que su título sea anterior a la posesión del demandado'* (Casación de 18 de agosto de 1948, G.J. Tomo XLIV, páginas 714 a 718).

Cabe recordar y así también lo ha sostenido la Corte, que si el título del actor reivindicante es anterior al título o a la posesión debe prosperar la acción, pero si quien tiene la posesión y el título más antiguo es el demandado no debe prosperar la acción, pues debe prevalecer quien aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y su goce, en orden a la mayor antigüedad<sup>6</sup>.

En resumen quien alega el dominio como base de reivindicación -ha dicho la Corte-, le basta presentar títulos anteriores a la posesión del demandado, no contrarrestados por otros que demuestre igual o mejor derecho del poseedor no amparado por la prescripción. *"La presunción de dominio establecida en el artículo 762 del Código Civil, desaparece en presencia de un título anterior de propiedad, ..., pues el poseedor queda en el caso de exhibir otro título que acredite un derecho igual o superior al del actor* (Gaceta Judicial, Tomo XLIII, página 593)", Casación de 11 de septiembre de 1943, G.J. LVI, páginas 117 a 122.

#### 6) EXCEPCION DE DUPLICIDA DE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

En el caso que nos compete se presenta una duplicidad de folios de matrícula inmobiliaria sobre un mismo inmueble, la 080-39712 y la 080-40427 deducción que se llega conforme a la sentencia proferida en fecha 19 de julio de 1996, se decretó la nulidad parcial de la resolución 2027 del 27 de diciembre de 1991, por medio de la cual se le adjudico a la señora Eneida Barros un predio de 2.000 M2 en el sector de playa salguero, para ello hacemos la siguiente comparación:

FOLIO DE M.I. 080-39712	FOLIO DE M.I. 080-40427
-------------------------	-------------------------

<sup>5</sup> Sentencia de casación de 7 de junio de 1938, G.J. Tomo XLVI, Pág. 626.

<sup>6</sup> Casación de 24 de marzo de 1943, G.J. Tomo LV, páginas 242 a 248

Dir: Carrera 1°C N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**M MEJIA & ABOGADOS S.A.S.**

NIT 900292068-7

769

Antecedentes registrales: Datan del año 1901 1) ESC.954 DIC 19/57 NOT. 2.STA MTA REG DIC 20/57, CARLOS ALFONSO ZAGARRA CAMPO ADQUIRIO DEL MUNICIPIO DE SANTA MARTA POR TRANSACCION.2) ESC. 66 FEB 13/56 REG ENERO 23/57, EL MUNICIPIO DE SANTA MARTA ADQUIRIO DE LA COMPA\IA DE PETROLEO SHELL DE COLOMBIA.3) ESC. 204 NOV 24/44 NOT. 1.STA MTA REG NOV 27/44, LA COMPA\IA DE PETROLEO SHELL CONDOR DE COLOMBIA ADQUIRIO DE GABRIEL BERMUDEZ.4) ESC. 177 NOV 26/1.901, NOT. 1.STA MTA REG DIC 5/1.901 GABRIEL BERMUDEZ ADQUIRIO DE JOSE DOLORES AVENDA\O.	Antecedentes registrales: No posee antecedentes registrales anteriores a su adjudicación.
<b>ANOTACION: Nro 001</b> Fecha: 28-12-1971 MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE DE: ZAGARRA CAMPO CARLOS ALFONSO A: <b>RODRIGUEZ CABAS EFRAIN EMILIO</b>	Anotación N°001 Fecha 17-1-1992 MODO DE ADQUISICIÓN: ADJUDICACIÓN BALDIOS 170 DE: INSTITUO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA A: BARROS MENDOZA ENEIDA BEATRIZ
<b>ANOTACION: Nro 004</b> Fecha: 05-11-2013 Radicación: 2013-080-6-10515 Doc: ESCRITURA 1342 DEL 25-10-2013 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE DE: RODRIGUEZ CABAS EFRAIN CC# 4976044 A: MARCO MEJIA & ABOGADOS S.A.	ANOTACION Nro 007 fecha 7-2-2018 Radicación:2018-080-6-1205 Doc: ESCRITURA 122 DEL 25-01-2018 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DE: QUINTERO HERNANDEZ HUGO ALBERTO A: HERNANDEZ HERNANDEZ ILVA

De acuerdo a la técnica registral y una vez sea detectada la duplicidad de folios, es procedente que se dé la cancelación de uno de los dos bajo el entendido que solo puede haber un solo folio de matrícula para cada inmueble y para ello prima y se debe mantener como folio único aquel que presente la apertura más antigua o la tradición más completa. En este caso el título del demandado presenta no solo la tradición más antigua pues data de 1901 como se desprende de la lectura de la complementación del folio sino además la más completa, mientras que la de la demandante no posee títulos antecedentes de registro, lo que denota que se hizo sin tener en cuenta los antecedentes registrales, elemento indispensable para conocer la tradición de un inmueble y que en este caso está ausente.

Respecto a la propiedad aducida por la parte demandante es necesario recordar que ellos nunca han poseído el inmueble y los títulos aducidos por ellos no corresponden a una tradición real, sino simplemente se remontan a una adjudicación efectuada por el INCORA, las cuales de conformidad con los criterios fijados por la C.S.J. no son títulos traslativos de dominio, a este respecto citamos el siguiente texto, *"Los terrenos baldíos adjudicados por el modo de la ocupación, y la resolución por medio de la cual se adjudica uno de ellos no es título ni es modo, sino apenas acto declarativo de un derecho real de dominio preexistente, adquirido por la ocupación del terreno mediante la implantación en él de cultivos o ganados hecha por el colono."* En este sentido la C.S.J., ha sostenido a este respecto también *"La providencia de la administración que los adjudica (los baldíos) se reduce a conocer el hecho preexistente de tal ocupación. Tal providencia no es modo constitutivo porque el fenómeno que crea y confiere propiedad es la ocupación, ya cumplida real y materialmente. Ni tampoco traslativo; la inscripción en el registro público no transfiere en este caso, por que precisamente de antemano el dominio ingresa al haber del ocupante (1° de enero de 1963, tomo CI, paginas 44 y 45) (Publicado Código Civil Edición Especial Superintendencia de Notariado y Registro Pag. 277 – 1988).* Del texto descrito se puede deducir fácilmente que quien le es adjudicado por el INCORA un predio baldío, debe ostentar indefectiblemente su posesión lo que en este caso no se da, sobre este aspecto los títulos que soportan la tradición de la parte demandante corresponde a una adjudicación sobre un predio en el cual nunca se ha tenido posesión, para sustentar la tesis planteada, es pertinente observar que sobre el inmueble en cuestión existe un folio inmobiliario identificado con el N° 080-39712, que corresponde al lote 436 ya aquí mencionado de propiedad de la sociedad demandada, que posee una tradición de más de 100 años mientras que la demanda posee una tradición con base en una adjudicación del INCORA efectuado sobre

un predio de propiedad privada como lo demuestra la sentencia que decreto la nulidad parcial de la misma, es por ello que el demandante carece de los elementos jurídicos necesarios para acudir en esta demanda por encontrarse viciado los títulos de adquisición obtenidos de mala fe pues solicitó una adjudicación dudosa y bajo una supuesta área y sobre un predio privado con el fin de apropiarse indebidamente de los terrenos ocupados por la sociedad demandada.

### PETICIONES

**Primero.** Declarar probadas las excepciones de mérito de

**Segundo.** Que se dé por terminado el presente proceso.

**Tercero.** Que se ordene registrar la sentencia emitida por el Tribuna Administrativo de Santa Marta de fecha 19 de julio de 1996 y proferida en esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 080-40427

**Cuarto.** Ordene pagar las costas y perjuicios ocasionados por efectos del presente proceso.

**Quinto.** Solicitó a la señora juez, que en el evento que no se profiera sentencia favorable a favor de la demandante se proceda a decretar la condena que se refiere el art. 260 del CGP, que establece que en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento la sanción equivaldrá al cinco (5) por ciento del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas

### PRUEBAS

Agradezco al señor Juez, decretar, practicar y evaluar de oficio las pruebas que estime pertinente, además de las que se solicitan tener en cuenta y ordenar como se pide a continuación:

#### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Sírvase citar con las formalidades de ley, fijar fecha y hora para que la señora **ILVIA HERNANDEZ**, para que comparezca a su despacho, para que absuelva interrogatorio de parte que formule oralmente o por escrito para lo cual presentare cuestionario en sobre cerrado, previo diligencia, quien recibe notificaciones en la dirección suministrada en la demanda.

#### **TESTIMONIALES:**

Solicito hacer comparecer a su despacho, fijando día y hora para tal efecto, a las siguientes personas, para que bajo la gravedad del juramento declaren lo que les conste sobre los hechos de esta demanda y en especial sobre la condición de propietario y poseedor del demandante, preguntas que formule en la audiencia:

1. CELENIA MUÑOZ, residente en la Kra 3ª N° 26 – 119 Playa Salguero -Gaira de la ciudad de Santa Marta.
2. NATALIO ARRIETA CASTRO residente en la Kra 3ª N° 26 – 131 Playa Salguero -Gaira de la ciudad de Santa Marta.
3. ELMER MONTAÑO residente en el Pando Mz 1 casa 18 de la ciudad de Santa Marta.

#### **DOCUMENTALES:**

Sírvase tener como pruebas los siguientes documentos que me permito aportar a la contestación de la demanda:

- 1) Sentencia de fecha 16 de julio de 1996 proferida por el Tribunal Administrativo del Magdalena.

- 2) Contrato de comodato sobre el predio objeto de la demanda
- 3) Carta catastral de fecha de 1988 y 2012 del predio objeto de la demanda donde se vislumbra los predios tal cual como están hoy.
- 4) Resolución 219 de 31 julio de 2013 por medio de la cual se efectuó una oposición a una acción policiva sobre el predio objeto de la demanda.
- 5) Resolución 001 de 16 de agosto de 2013 por medio del cual se resolvió una medida policiva.
- 6) Acta de diligencia de inspección judicial efectuada sobre el lote 435 y 436 de la urbanización la gloria efectuada por el Juzgado 1º Civil del Cto de Santa Marta.
- 7) Factura 21110 de 19 de Nov 2012, compra de postes en concreto para el cierre del lote.
- 8) Foto del estado del lote del año 2013, bajada de la aplicación google maps.
- 9) Actuaciones de señor y dueño ante las entidades del Distrito de Santa Marta de orden policivo.
- 10) Solicitud y demarcación otorgada por el Distrito de Santa Marta a los predios 435 y 436 de propiedad en ese momento del señor Efrain Rodriguez.
- 11) Solicitud de revocatoria directa impetrada por el señor Efrain Rodriguez
- 12) Copia de la demanda presentada contra la resolución de adjudicación que origino el titulo de la demandante.
- 13) Copia de la escritura 988 de 1971 de la Notaria 1ª de Santa Marta.
- 14) Copia de la ficha predial del inmueble adjudicado a la señora Eneida Barros que prueba que se le adjudico sobre predios de propiedad privada un terreno baldío.
- 15) Certificado de tradición folio matricula 080-39712

#### PETICION ESPECIAL DE COMPULSA DE COPIAS A LA FISCALIA GENERAL

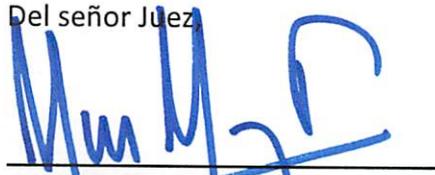
En atención a que hemos demostrado que la señora Eneida Barros, inicio y llevo a cabo un proceso de estafa contra el señor HUGO ALBERTO QUINTERO HERNANDEZ y este a sabiendas que había sido objeto de una estafa y un fraude a resolución judicial, procedió a transferir a la señora ILVIA HERNANDEZ HERNANDEZ un supuesto inmueble de su propiedad, conllevando la situación que se presenta en este proceso, habida cuenta que la resolución que dio origen al folio de matrícula inmobiliaria N° 080-40427 estaba parcialmente nula, siguió haciendo uso de la misma de forma irregular, en tal sentido le solicitó que se compulse copia a la fiscalía general para que se investigue al señor Hugo Quintero y a la señora Ilvia Hernandez, por los posibles delitos mencionados.

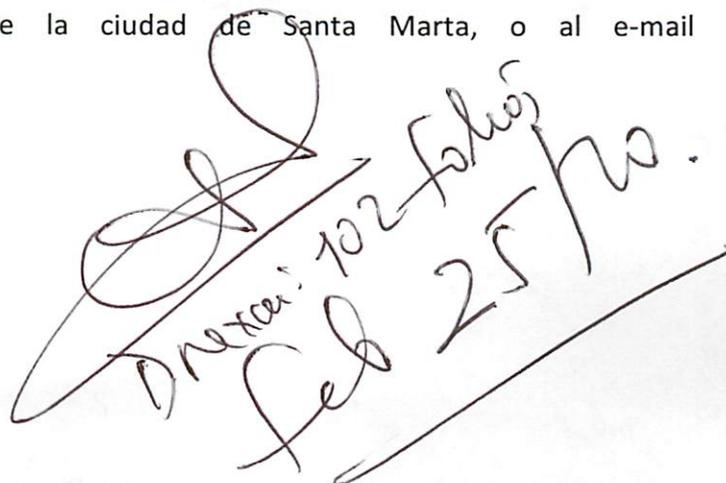
Conforme a lo anterior, le solicitó trasládese copia del expediente y sus pruebas a mi costa si se requiere, a fin de que se surtan las investigaciones del caso.

#### NOTIFICACIONES

El apoderado: recibe notificaciones en la secretaría de su despacho o en Carrera 1C N° 22-55 oficina 809 edificio Bahía Centro de la ciudad de Santa Marta, o al e-mail [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)

Del señor Juez

  
MARCO MEJIA BACCA  
T.P. 68.967 C.S. de la J.

  
Drexler: 102 folios  
Feb 25/10.

1  
2  
222

TA

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO  
DEL  
MAGDALENA

Santa Marta, viernes diecinueve (19) de julio de mil novecientos noventa y seis (1.996)

Magistrado Ponente: Dr. JOSE MANUEL DIAZ GRANADOS DIAZ GRANADOS

Acción: N. y Rest. Del Der.  
Acor: MARTHA B. RODRIGUEZ CABAS  
Demandado: INCORA  
Radicación número 3586

Sin que se observe motivo de invalidez en la actuación surtida, se resuelve sobre la demanda y su corrección que, en ejercicio de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, presentó por medio de apoderado la señora Martha Beatriz Rodríguez Cabas en su condición de apoderada general del señor Efraín Emilio Rodríguez Cabas, contra el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, INCORA.

**LAS PRETENSIONES.** - Relacionadas las expuestas en la demanda inicial con las de la corrección, ellas quedan así:

1ª) Declarar la nulidad de la Resolución N° 002027 de 27 de diciembre de 1.991 mediante la cual el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, INCORA, le adjudicó a Eneida Beatriz Barros Mendoza el bien inmueble ubicado en la urbanización LA FLORIDA, playa de Salguero, lotes 435 y 436, sector de El Rodadero de Guara, Distrito de Santa Marta, cuyos linderos y medidas se detallan.

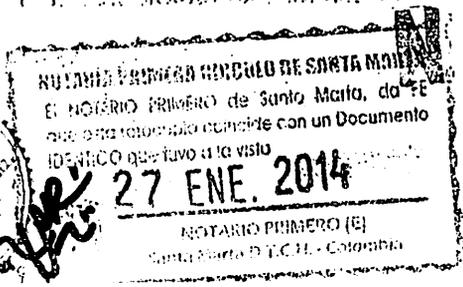
2ª) Que de acuerdo a lo establecido en la ley se declare que el predio adjudicado no es baldío por encontrarse inscrito con las matrículas inmobiliarias números 080-0039712 (lote 436) y 080-0039711 (lote 435) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, por constar en tradiciones de dominio desde 1.901

3ª) Ordenar la restitución del dominio y la posesión que sobre los expresados lotes 435 y parte del 436, irregularmente adjudicados tiene el señor Efraín E. Rodríguez Cabas

4ª) Condenar en costas a la parte demandada.

**HECHOS.** - Se dice en estos que la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA formuló al INCORA petición de adjudicación de los lotes mencionados habiendo dicho Instituto mediante la Resolución acusada, adjudicado dichos lotes, sin ser la peticionaria poseedora de ellos y carecer el Instituto de competencia para adjudicarlos, ya que se trata de un bien inmueble urbano, según el Plano de Desarrollo Urbano de la ciudad de Santa Marta, en el cual son incluidos estos dos lotes.

**NORMAS VIOLADAS Y CONCEPTO DE LA VIOLACION.** - Se señalan la demanda como infringidas, explicando con relación a cada una el concepto de violación, siguientes:



- b) Artículo 675 del Código Civil, según el cual "son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño". De fine, pues, lo que es el terreno baldío, según lo cual el único dueño es el Estado, quien sólo así puede adjudicarlo a quienes los ocupen y exploten adecuadamente, no pudiendo hacerlo en relación con inmueble que pertenezca con justo título a los particulares. En el caso presente no se cumple ese presupuesto, ya que el bien adjudicado tiene dueño con título de propiedad idóneo.
- c) Artículo 706 del Código Civil, se refiere a los bienes vacantes y también resulta vulnerado. Dice la norma: Son bienes vacantes los bienes inmuebles que se encuentran dentro del territorio respectivo a cargo de la Nación, sin dueño aparente o conocido. Se refiere a los bienes que algún día han tenido dueño y luego han sido abandonados. Por haber tenido dueño, no puede intentarse su adjudicación por vía de adjudicación directa, sino por los otros medios de adquirir el dominio indicados en la legislación civil, como es la prescripción adquisitiva o usucapión. Puede en algunos casos la Nación adjudicar bienes vacantes, pero antecediendo como requisito sine qua non una declaratoria de bien vacante, tal como lo indica el artículo 422 del C. de P. C.
- d) Señala como norma objetiva violada el artículo 422 del C. de P. C., el cual establece la ritualidad para obtener de las autoridades competentes una declaratoria de bien vacante, por mandato del artículo 412 del Código Civil, según el cual el trámite para tal declaratoria es objeto del código Judicial. "Ritualidades éstas que fueron ignoradas en su totalidad por los actuantes de la adjudicación". Para intentar ésta debió pedirse primero la declaratoria de bien vacante.

A la demanda debía acompañarse un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos acerca de las personas que figuraran como titulares de derechos reales sujetos a registro o de que no aparece alguna como tal, pues en el primer caso debe dirigirse la demanda contra ellas. Así lo dispone el artículo 422. Del C. de P. C.

Debía igualmente ordenarse el emplazamiento de las personas que se creyeran con derecho sobre el respectivo bien y observarse otras ritualidades, toda de lo cual se cumplió, por lo cual se violó el derecho de defensa y la norma sustantiva.

- e) Artículos 1º y 3º de la Ley 200 de 1936, modificado por el 2º de la Ley 4ª de 1973. El primero de ellos establece la presunción de no ser baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares en las condiciones allí mencionadas, y el otro se refiere a la forma, en cuanto a títulos, como se acredita la propiedad privada sobre la respectiva propiedad territorial desvirtuando la presunción que establece el artículo 2º de la misma ley.

En ese orden de ideas no puede un título de adjudicación (Resolución) de una entidad administrativa, basada en una errada presunción de hecho y de derecho, sustraer del patrimonio de un particular un inmueble que posee con justo título, para conferírsele a un interventor con un procedimiento que reafirma los errores antes mencionados. Esa injustificación fue la que quiso proveer el artículo 47 del Código Fiscal al dejar a salvo los derechos de terceros en la adjudicación de baldíos.

En el caso presente se trata de un bien inmueble de propiedad privada, con justo título poseído en las condiciones que señala la ley, por lo que no se trata de bien baldío, debiéndose haber seguido para su adquisición el procedimiento de declaratoria de bien vacante, para luego obtener la adjudicación.

ACUACION Y RELACION PROCESAL.- Se admitió la demanda y su conuoció inactiéndose la obsecución que en el acto selectorio está es de diti, en la piosas provisionales solicitada en la demanda inicial. Sin embargo, como tal omisión no fue recurrida y hecho no constituye causal de nulidad, se tiene por emenda la irregularidad conforme al Parágrafo del artículo 140 del C. de P. C. Por lo demás, esa solicitud no estuvo bien formulada ya que no indicaron nor nina ostentiblemente violadas.

OLGARRA  
 NOTARIO PRIMERO (E)  
 Santa Marta D.T.C.H. - Colombia  
 7 FNE. 2014

3  
274

Hechas las notificaciones procedentes del auto admisorio de la demanda, fue contestada ésta por el Gerente de la Regional Magdalena del INCORA, por medio de apoderado y, en forma extemporánea; por la tercera interviniente, señora Encida Beatriz Barros Mendoza por medio de apoderado.

La apoderada del INCORA se opone a las pretensiones y condenas de la demanda por carecer de vocación de prosperidad, debido a razones de fondo como de forma. Dice que la demanda se enfoca más a un proceso civil que a uno administrativo y que no se expresan los hechos que dieron origen al proceso ni qué es lo que realmente se quiere, por lo que no existe un debido proceso debiendo proferirse fallo inhibitorio.

La resolución acusada adjudicó como baldío un lote urbano, por estar el INCORA debidamente facultado por la ley para adjudicar lotes de vivienda baldíos dentro del perímetro urbano de poblaciones debidamente organizadas, que no son cabeceras municipales. En más, el trámite que culminó con dicha resolución, cumplió con los lineamientos y requisitos reglamentarios aplicables al caso, se hicieron las publicaciones necesarias para quien se sintiera afectado en sus derechos tuviera la oportunidad de oponerse, y en este caso no se encontró ningún tercero ni hubo oposición alguna.

De otra parte el INCORA por ley no se hace responsable por las afirmaciones de los peticionarios para solicitar su título. Para adjudicar un baldío no se requiere previamente la declaratoria de vacancia del mismo.

Como excepción de fondo y con fundamento en el artículo 144 del C.C.A., propuso esta apoderada la excepción de inepta demanda por falta de los requisitos formulados, a la cual se hará referencia más adelante.

Como la contestación a la demanda hecha por el apoderado de la interviniente, señora Encida Beatriz Barros Mendoza, fue presentada en forma extemporánea, no se hará referencia a ella, lo que no obsta para hacer alusión a algunas de sus apreciaciones en los considerandos de esta providencia y en particular para dilucidar lo relativo a la excepción de ineptitud que plantea, ya que de encontrarse probada, de todas maneras tendría que declararse.

Se decretaron las pruebas aportadas y pedidas por las partes, a excepción de las de la interviniente por la extemporaneidad de la contestación de la demanda. Sin embargo, de oficio se inviaron como pruebas documentos aportados con esa contestación, y también de oficio se solicitaron otras.

Durante el traslado para alegar presentaron escrito, en su orden, un apoderado sustituto del INCORA y el apoderado de la señora Encida Beatriz Barros Mendoza.

**ALEGACIONES.** - En su escrito de alegato, el apoderado sustituto del INCORA reitera lo planteado en la contestación de la demanda sobre la excepción de inepta demanda. Se opone a la pretensión de restitución del dominio y la posesión que tiene el actor por la sencilla razón de que durante el trámite de adjudicación no se incurrió en irregularidad alguna y el INCORA actuó dentro de los límites de su competencia funcional. Tampoco está el INCORA obligado a dicha restitución, en primer término porque él no ha sido protagonista de la incursión del adjudicatario en el lote que reclama como suyo el actor; y en segundo término, porque tales efectos pueden ser obviados por otros medios, ante autoridades judiciales y contra personas diferentes al INCORA.

El Instituto demandado como administrador a nombre del Estado de las tierras baldías de la Nación, tiene la función de adjudicar las o constituir reservas y adelantar colonizaciones sobre ellas, de acuerdo a las normas vigentes. Esto, por una cláusula general de competencia contenida en el literal a) del artículo 3º de la Ley 135 de 1961, vigente cuando se expidió la Resolución acusada, el cual fue subrogado por el ordinal 13 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994, que rige

NOTARIA PRIMERA DEPARTAMENTO DE MAGDALENA  
 El NOTARIO PABLO DE SAN MARTÍN, de FE  
 en la ciudad de Santa Marta, el día 27 de ENE. 2014  
 NOTARIO PRIMERO (C)  
 Santa Marta D.T.C.H. - Colombia

9  
245

Conforme al Decreto 3313 de 1965, reglamentario del artículo 7° de la Ley 137 de 1959, el INCORA conserva competencia funcional para los trámites de adjudicación de baldíos en los poblados no elevados aún a la categoría administrativa de municipios (artículo 4° del Decreto). Es decir, los terrenos baldíos comprendidos dentro del área urbana señalada por los Concejos Municipales o de aquella que resulta de aplicar el criterio del artículo 3° del Decreto 059 de 1938, no podrán ser adjudicados por el INCORA. Luego entonces los terrenos no comprendidos por tales circunstancias siguen siendo administrados por el mismo Instituto, por lo que puede adjudicarlos.

La hipótesis anterior requiere de un Acuerdo Municipal que haya fijado previamente el perímetro urbano del respectivo municipio, para que se cumpla la cesión hecha extensiva por la famosa Ley de Tocaima (Ley 137 de 1959) en favor de los demás municipios del país que se hallen en la misma situación prevista en el Decreto 3315 de 1965, de vigencia indiscutible.

El apoderado de la señora Encida Beatriz Barros Mendoza, interviniente en este proceso, dice que ésta viene ostentando la posesión tranquila y pacífica del globo de terreno adjudicado mediante la Resolución acusada, desde el 1° de agosto de 1991, siendo los mismos derechos que ostentaba el señor Andrés Corvantes Vallo quien desde 1973 era poseedor inscrito con Matrícula Inmobiliaria N° 080-0029301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

Dice que no obra en autos título alguno que demuestre que la Sociedad Colombiana de Capitalización S.A. transfirió los derechos correspondientes a los lotes 435 y 436 de la Urbanización La Gloria, tal como figuran en los planos aportados a este proceso según los cuales son de su propiedad, pero que inexplicablemente aparecen vendidos por el señor Alfonso Zagarra Campo, como parte de un globo mayor, del cual tampoco aparece constancia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de haber sido loteado, lo que permitiera identificarlos como lotes 435 y 436.

Según la inspección judicial y dictamen pericial los lotes en mención, en relación a su ubicación en el plano urbanístico, se encuentran desplazados aproximadamente 39 a 40 metros lineales.

Esas imprecisiones e inexactitudes dejan sin legitimación en causa al actor, ya que el inmueble adjudicado por el INCORA es sustancialmente diferente a los descritos en el título de adquisición de aquel, lo que se confirma con los resultados de la peritación, que confirman el lindero natural del cerro La Gloria, el que no figura en los títulos de adquisición del señor Luis Alfonso Zagarra, en los que aparecen como lindero de sus predios el cerro El Dorcino.

## CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

### LAS EXCEPCIONES.-

1. El apoderado de la señora Encida Beatriz Barros Mendoza, plantea en primer lugar "QUE SE DECRETE LA CADUCIDAD de la presente acción, conforme a lo establecido por las normas invocadas", o sea el inciso primero del artículo 143 del C.C.A., según el cual no se dará curso a la demanda que carezca de los requisitos y formalidades previstos en los artículos anteriores y su presentación no interrumpirá los términos para la caducidad de la acción.

En el presente caso la Resolución atacada se ejecutorio, según constancia, el 17 de enero de 1992, y exactamente a los dos años de esa fecha, el 17 de enero de 1994, el Tribunal mediante un auto ordenó corregir la demanda, por lo que es lógico deducir que la corrección de la demanda fue presentada después de esa fecha, es decir, habiendo ya caducado la acción.

Con relación a lo anterior, se tiene: Lo expresado por el excepcionante sobre fecha de la presentación de la demanda acusada así como del auto de este Tribunal que



NO LABORAR EN ESTE OFICIO DE SANTA MARTA  
El Notario Público de Santa Marta, da fe  
que este documento coincide con un Documento  
PÚBLICO queervo a la usio

27 FNE 2014

NOTARIO PÚBLICO (E)  
Santa Marta S.T.C.H. - Colombia

"No obstante lo anterior, si la demanda se presenta dentro del término de caducidad, el Ponente, por auto susceptible de reposición, expondrá los defectos simplemente formales para que el demandante los corrija en el plazo de cinco (5) días; sino lo hiciera, se rechazará la demanda"

De manera que si la demanda se presenta oportunamente, esto es, antes de ocurrir la caducidad de la acción, se puede disponer la corrección de la misma por defectos formales, en cuyo caso no interesa la posterior presentación de la corrección para efectos de la caducidad, pues se tiene en cuenta la presentación de la demanda inicial.

Esto fue lo que ocurrió en el caso presente, razón por la cual la excepción no está llamada a prosperar.

Como segunda excepción plantea este apoderado que no mantenga en firme la Resolución acusada, por la cual se adjudicó a su poderdante un terreno baldío de la Nación, con el lleno de los requisitos legales, ya que conforme a las pruebas aportadas por las partes es imposible concluir que se trata de los mismos predios.

Al respecto, se aprecia: Como bien se observa, lo dicho constituye una oposición a las pretensiones de la demanda y no propiamente una excepción, entendida esta como presentación de hechos nuevos que tiendan a desconocer el derecho alegado por el actor. Por tal razón, esta excepción no prospera.

1.1 La apoderada del INCORA planteó la de Inepta Demanda por dos motivos diferentes, así:

- a) Por cuanto hay ausencia absoluta de los hechos tanto en la demanda como en la corrección de los mismos, incumpléndose con el requisito del numeral 3 del artículo 137 del C.C.A.

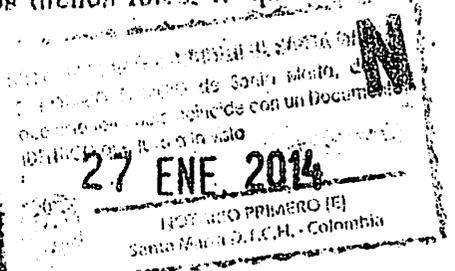
Sobre el particular se tiene: según la norma dicha, la demanda debe contener "Los hechos u omisiones que sirven de fundamento de la acción".

En la demanda inicial aparece una relación de hechos a los cuales se hizo referencia antes, hechos que son ainentes al asunto planteado en las pretensiones de la demanda y su corrección, por lo que ha de concluirse que se cumple con este requisito de la demanda, por lo cual la excepción, en lo que a este aspecto se refiere, no está llamada a prosperar.

- b) Se plantea la excepción de inepta demanda, diciendo que según el numeral 4 del mismo artículo 137, cuando se impugna un acto administrativo deben indicarse las normas violadas y explicarse el concepto de la violación, y en el presente caso la indicación de normas violadas y la explicación de su concepto de violación se orienta y no muy bien hacia el procedimiento ordinario civil en vez de citar normas que considere infringidas con el acto impugnado.

Al respecto se considera: En la corrección de la demanda se hacen precisas indicaciones de las normas que se consideran violadas con el acto acusado, y se da el concepto de violación en relación con cada una de esas normas, como ya se señaló antes. De esta manera, se cumple con el requisito del numeral 4 del artículo 137 del C.C.A. en su aspecto formal. Otra cosa es la validez o no de esas normas y su concepto de violación para la prosperidad de las pretensiones; esto asunto de fondo, no de forma, que corresponde dilucidar en la sentencia. Por lo tanto, la excepción planteada tampoco prospera, en este sentido.

2. Se plantea en el hecho 2º de la demanda inicial la incompetencia del INCORA para adjudicar los lotes en mención, por tratarse de un inmueble urbano, según el plano de Desarrollo Urbano de la ciudad de Santa Marta en el cual están incluidos dichos lotes, lo que constituye un motivo de nulidad de la Resolución impugnada.



A lo anterior arguye la apoderada del INCORA, en la contención de la demanda, que Instituto está facultado por la ley para adjudicar lotes de vivienda baldíos dentro del perímetro urbano de poblaciones debidamente organizadas, que no sean cabeceras municipales. En alegato de conclusión el apoderado del Instituto agrega que lo anterior constituye una cláusula general de competencia contenida en el literal a) del artículo 3° de la Ley 135 de 1961, vigen cuando se dictó la Resolución acusada, y hace otras consideraciones, las cuales ya fueron expuestas antes en esta providencia, al reseñar los alegatos de las partes.

Sobre el particular se tiene: En primer lugar, la misma Resolución de adjudicación, acusada, reconoce que se trata de un LOTE URBANO, pues con esas palabras lo adjudica con baldío. En segundo lugar, debe decirse que ni la Resolución ni en ninguno de los papeles dados en el trámite de adjudicación, se hace mención de las disposiciones citadas por el apoderado del Instituto en su alegato. Las que se mencionan allí, sobre todo en la Resolución, refieren a terrenos baldíos rurales.

En todo caso, el artículo 7° de la Ley 98 de 1928, dispuso: "Todo el que ocupare baldío con casa de habitación dentro del perímetro urbano de las poblaciones debidamente organizadas tendrá derecho a que por el Ministerio de Industrias se le adjudique la porción edificable y terreno adyacente que esté encerrado por paredes, siempre que la edificación se haya sometido al plan señalado por el respectivo municipio.

Estas adjudicaciones no podrán exceder en ningún caso de 2000 metros cuadrados por cada individuo. A las peticiones de adjudicación de que trata este artículo, u más de 1 comprobantes pertinentes exigidos por las leyes y decretos que regulan la adjudicación de baldíos en pequeñas parcelas, se acompañará el plano del terreno con indicación de los colindantes y certificado expedido por el Presidente del Concejo respectivo en que conste que la construcción está terminada y que quedó sometida en un todo al plan municipal de urbanización".

El artículo anterior quedó parcialmente modificado por el 7° del Decreto 1415 de 1940 que dice:

"A la solicitud de adjudicación de que trata el artículo 7° de la Ley 98 de 1928 no será necesario acompañar la prueba de que el terreno adyacente a la edificación está delimitado por paredes, bastará acreditar que está debidamente encerrado".

La facultad de adjudicar baldíos la tiene en la actualidad el INCORA, y conforme a norma transcrita podía el Instituto adjudicar, si realmente era baldío, el lote objeto de Resolución impugnada. Se advierte, no obstante, que ni en el trámite de la adjudicación ni en Resolución, se hace mención de que "la edificación se haya sometido al plan señalado por respectivo municipio".

Sin embargo, en el año 1959 se expidió la Ley 137, por cuyo artículo 1° se estableció presunción de no haber salido del patrimonio nacional y ser propiedad del Estado, los terrenos que constituyen la zona urbana del municipio de Tocmima en el Departamento de Cundinamarca comprendidos dentro de la línea establecida al efecto por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", presunción contra la cual valdrán las pruebas que acrediten dominio privado conformidad con la ley (artículo 2°).

Por el artículo 3° se cedió a favor del citado municipio la propiedad de tales terrenos en condición de que éste proceda a transferir a los propietarios de mejoras el dominio de respectivos solares a título de compraventa, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley".

El artículo 7° de la Ley, dispuso: "Cédase a los respectivos municipios los terrenos urbanos de cualquier población del país que se encuentren en idéntica situación jurídica que los de Tocmima, y para su adquisición por los particulares se les aplicará el mismo trámite que en la presente Ley".

El artículo 8° dejó al Gobierno la reglamentación de la presente Ley".



27 ENE. 2014

NOTARIO PRIMERO (E)  
Santa Marta (C. C. C. Colombia)

Cuál de las varias disposiciones anotadas, esto es, el artículo 7° de la Ley 98 de 1928 o las normas de la Ley 137 de 1959, son las aplicables al caso del lote adjudicado? La pregunta es procedente porque si se llega a la conclusión de que es la primera, la adjudicación estaría bien hecha, siempre en el supuesto de que, por todos los aspectos, se trate de baldío; pero, si las normas aplicables son las segundas, entonces el INCORA no era competente para adjudicar, sino era el Municipio quien debía vender, y no adjudicar, siempre que en todo caso se tratara de baldío.

Ayuda a resolver el asunto el Decreto N° 3.313 de diciembre 17 de 1965, "Por el cual se reglamenta el artículo 7° de la Ley 137 de 1959", Decreto que en sus arts (6) artículos dice:

"ARTICULO 1°. Para los efectos en ella previstos, los Concejos de los Municipios cuyos terrenos urbanos se encuentren en la situación contemplada en el artículo 1° de la Ley 137 de 1959 procederán a ordenar la delimitación de las actuales áreas urbanas, dentro del año siguiente a la vigencia del presente Decreto y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley 88 de 1947.

"PARAGRAFO. Copias auténticas de los acuerdos en que consten las respectivas delimitaciones serán enviadas al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

"ARTICULO 2°. Si los Concejos no dieron cumplimiento a lo anterior se entenderá por área urbana aquella a que se refiere el artículo 3° del Decreto 59 de 1938.

"ARTICULO 3°. En lo sucesivo, las solicitudes sobre titulación de baldíos deberán contener la apreciación de la distancia existente entre el respectivo predio y el poblado más cercano y en las inspecciones oculares que se practiquen dentro del trámite de adjudicación, quienes en ellas intervengan deberán consignar igual apreciación.

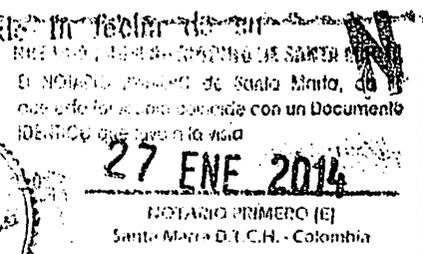
"ARTICULO 4°. Los terrenos baldíos comprendidos dentro del área urbana señalada por los Concejos Municipales o de aquella que resulte de aplicar el criterio del artículo 3° del Decreto 59 de 1938, no serán adjudicados por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, y estarán sometidos a las normas de venta contempladas en la Ley 137 de 1959 y el Decreto 1943 de 1960.

"PARAGRAFO. Los Municipios no deberán efectuar ventas a una misma persona por extensiones superiores a dos mil metros cuadrados de conformidad con la limitación prevista en el artículo 7° de la Ley 98 de 1928.

"PARAGRAFO 2°. El Instituto o las entidades delegatarias continuarán adelantando la titulación de los baldíos en los poblados no elevados aún a la categoría administrativa de Municipios.

"ARTICULO 5°. Este Decreto no se refiere a los bienes ejidos municipales, los cuales siguen sometidos a las normas especiales que los rigen.

"ARTICULO 6°. Este Decreto rige a partir de la fecha de su expedición".



En el caso presente, no aparece que exista delimitación de las áreas urbanas del Municipio, hoy Distrito especial de Santa Marta, por lo que debe aplicarse el artículo 3° del Decreto 59 de 1938. Esta disposición dice:

"Para los efectos de la Ley 200 en fundo o predio rural el que se halle situado fuera de los límites legalmente determinados del área de la respectiva población.

"Si no existiere disposición legalmente expedida que fija el área de población, se entenderá por fundo o predio rural el que se halle situado a una distancia mayor de cien (100) metros de las últimas edificaciones que forman el núcleo urbano de la respectiva población o caserío".

Conforme a lo anterior, por área urbana debe entenderse la conformada por las edificaciones que forman una población o caserío y cien metros más a la redonda.

Como se pudo apreciar en la inspección judicial, el inmueble donde se realizó la diligencia se encuentra en un área urbanizada. Por lo demás, la Resolución que se acusa adjudica un lote urbano.

Encontrándose en área urbana, se concluye entonces, que el INCORA no era competente para adjudicar como baldío el terreno objeto de la Resolución impugnada, y que correspondía en cuanto baldío, hacer su transferencia al Municipio o Distrito de Santa Marta, por medio de una venta.

Lo anterior ocasionaría nulidad de la Resolución acusada por violación no tanto de las normas de la Ley 137 de 1959 que se pueden considerar derogadas, al menos algunas, por su no inclusión en el Decreto 1.333 de 1986, conforme a su artículo 385, sino de algunas de este último estatuto que se refieren al mismo asunto, como el ordinal 11 del artículo 93 y el artículo 167. Sin embargo, estas precisas normas no fueron señaladas en la demanda, y siendo la jurisdicción rogada no procede declarar la nulidad por este aspecto.

3. Se alega en la corrección de la demanda, como motivo de nulidad del acto acusado, y se pide que así se declare, que el predio adjudicado no es baldío por encontrarse inscrito con las matriculas inmobiliarias números 080-0039711 (Lote 435) y 080-0039712 (Lote 436) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, y por constar en tradiciones de dominio desde 1901, o sea por ser de propiedad privada.

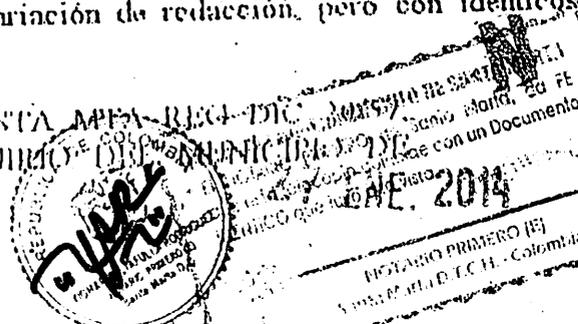
Obran en autos certificados de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, referentes a los folios de matrícula inmobiliaria mencionados, así N° 080-0039711, a folios 29 y 124 y del N° 080-0039712 a folios 88 y 237 del expediente.

En ambos certificados aparece, en el frente, que por escritura 988 del 20 de diciembre de 1971 de la Notaría 1ª de Santa Marta, código 101, por el modo de adjudicación, especificándose la compraventa, por \$82.000.00, Zagarra Campo Carlos Alfonso transfiera a Rodríguez Cubas Efraín Emilio.

Al reverso del documento, entre otros datos, aparece el predio como rural y como dirección o nombre el de URBANIZACION LA GLORIA LOTE 435 en el primero, y LOTE 436 en el segundo.

En el mismo reverso y bajo el epígrafe de TRADICION, aparece lo siguiente en ambas escrituras, aunque dos de dichas anotaciones con variación de redacción, pero con idénticos datos:

1.) ESC. 954 DIC. 1971 FOL. 2. STA. MARTA REG. DIC. CARLOS ZAGARRA CAMPO ADQUIRICO DE LA COMUNICACION DE SANTA MARTA POR TRANSACCION



NOTARIO PRIMERO (E) SANTA MARTA D.T.C.H. - Colombia

- 2.) ESC. 66 FEB 13/56 REG ENERO 20/57, EL MUNICIPIO DE SANTA MARTA ADQUIRIO DE LA COMPAÑIA DE PETROLEO SHELL DE COLOMBIA.
- 3.) ESC. 204 NOV 24/44 NOT. 1ª. STA MTA REG DIC 5/1.901, LA COMPAÑIA DE PETROLEO SHELL, CONDOR DE COLOMBIA ADQUIRIO DE GABRIEL BERMUDEZ.
- 4.) ESC. 177 NOV 26/1.901 NOT. 1ª. STA MTA REG DIC 5/1.901, GABRIEL BERMUDEZ ADQUIRIO DE JOSE DOLORES AVENDAÑO."

Copia autentica de la escritura 988 que se menciona al frente de los certificados, fue acompañada con la demanda. De las demás escrituras que se mencionan al reverso de los certificados acompañó copias autenticadas con excepción de la del año 1.901, el apoderado de la señora Encida Beatriz Barros Mendoza, con su contestación extemporánea de la demanda, no obstante lo cual fueron tenidas de oficio como pruebas. Los peritos que dictaminaron en este proceso, anexaron con su experticio copia auténtica de una de estas escrituras ya aportadas por el apoderado de la señora Encida Barros M., la 954 de diciembre de 1.957, y además anexaron copia auténtica de la Escritura N° 177 del mes de noviembre de 1.901, de la Notaría 1ª de Santa Marta.

A la vista de tales escrituras, se hará referencia a cada una de ellas, a fin de determinar la veracidad o no de lo alegado por la parte demandante.

Ante todo y con relación a la escritura N° 177 del año 1.901, debe tenerse presente la constancia que el sector Notario Primero de Santa Marta, quien expidió la copia o fotocopia, deja al final de ella, así (folio 314 vuelta):

"Se deja constancia que los Folios están deteriorados y donde aparecen puntos suspensivos corresponden a espacios destruidos".

Con esa salvedad, aparece en la Escritura dicha y según lo legible de ella, que el señor José Dolores Avendaño Villaluste vende al señor Gabriel (siguen unos puntos suspensivos), un lote ubicado en el Corregimiento de Gaira, comprensión del Distrito de Santa Marta, con una extensión más o menos de 31 ½ hectáreas, conocido con el nombre de "La Rinconada", comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, el río de Gaira; por el Sur, el cerro del "Dorsino"; por el Este (siguen unos puntos suspensivos) que conduce a la Ciénaga; y por el (siguen unos puntos suspensivos) mar Atlántico.

Como se aprecia, se trata de un lote de terreno de regular o bastante extensión con linderos generales y su área superficial.

Por la segunda escritura, la N° 204 de noviembre 24 de 1.944 de la Notaría Primera de Santa Marta, el Sr. Gabriel Bermúdez vende y traspasa a la Compañía de Petróleo Shell de Colombia, un lote de terreno, con sus mejoras, cañas, cercas y anexidades, que tiene una extensión aproximada de treinta (30) hectáreas, denominado "La Rinconada" o "Corralito", que está ubicado en el Corregimiento de Gaira, Municipio de Santa Marta, demarcado así: Por el norte: río de Gaira y lote de Luis Daniel Acosta; por el sur, el cerro del Dorsino; por el este, con potreros de Santander Fernández e Ildefonso González, y por el oeste, con el mar Atlántico.

En la cláusula cuarta de esta escritura se lee textualmente: "Que el globo de terreno descrito anteriormente hace parte de uno de mayor extensión, del cual el exponente ha vendido varias porciones, cuyos linderos generales son: "Por el norte, el río Gaira; por el sur, el cerro del Dorsino; por el este, el camino que conduce a Ciénaga, y por el oeste, el mar Atlántico", y que el vendedor adquirió por compra que hizo el señor José Dolores Avendaño Villaluste, por escritura pública número ciento setenta y siete (177) de veintiseis (26) de Noviembre de mil novecientos uno (1.901), pasada en la Notaría Primera de esta ciudad".

NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA  
 EL NOTARIO PRIMERO DE ESTA CIUDAD, CERTIFICA QUE ESTA FOTOCOPIA COINCIDE CON UN DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVO A SU VISTA  
 27 FNE 2014  
 NOTARIO PRIMERO (E)  
 Santa Marta D.T.C.H. - Colombia

Esta escritura deja en claro lo que era ilegible en la anterior por su deterioro o destrucción, en cuanto a que quien compró en 1.901 fue Gabriel Bermúdez. Así mismo pone en evidencia que de este terreno comprado en 1.901 se habían vendido varias porciones, lo que explica, a no dudarlo, la no exacta coincidencia de linderos.

Por la tercera escritura, la N° 66 del 13 de febrero de 1.956 de la Notaría Segunda de Santa Marta, la Concesionaria de Petróleo Shell-Cóndor, transfirió a título de venta real y efectiva a favor del Municipio de Santa Marta, todos los derechos, tanto de dominio, como de posesión y de propiedad, de las mejoras que tiene y lo puedan corresponder sobre los inmuebles que en diócesis literales se detallan en la escritura, ubicados todos en el Corregimiento de Gaira, Municipio de Santa Marta, entre los cuales aparece el señalado en el literal k.) así: "un globo de terreno con sus mejoras, cunmu (do) y moridados, que tiene una extensión aproximada de treinta (30) hectáreas, denominado La Rinconada y Corralito y que se encuentra alinderado así: "Por el norte, río de Gaira y lote de Luis Daniel Acosta; por el sur el cerro del "Dorrino"; por el oeste con potreros de Santander Fernández o Hdefonso González, y por el oeste con el mar Atlántico".

En la cláusula tercera de la misma escritura se lee: "Los lotes de terreno determinados en la cláusula anterior, fueron adquiridos por la Compañía Colombiana de Petróleos "El Cóndor", hoy concesionaria de petróleos Shell Cóndor por compra que de ellos hizo a la "Compañía de Petróleos Shell de Colombia" por medio de la escritura pública número 6.817 de fecha 20 de diciembre de 1.950 de la Notaría Cuarta del Circuito de Bogotá.

La "Compañía de Petróleo Shell de Colombia", a su vez, había adquirido estos mismos inmuebles, así: ... lote k) La Rinconada o Corralito, por compra a Gabriel Bermúdez por escritura pública número 201 de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro (1.944)

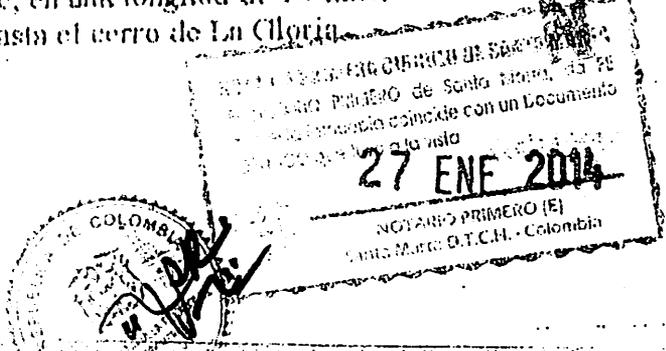
Se aprecia fácilmente que el terreno vendido por esta tercera escritura corresponde al que vendió Gabriel Bermúdez en 1.944 y por tanto hace parte del que este mismo compró en 1.901.

Por la cuarta escritura, la 954 de 19 de diciembre de 1.957 de la Notaría Segunda de Santa Marta, luego de hacer una referencia a los títulos anteriores, de 1.901, 1.944 y 1.956, debidamente registrados, y de expresar que parte de ese terreno, al que se refieren esos títulos, se encuentra ocupado por el señor Carlos A. Zagarra Campo, se da cuenta de la transacción a que llegaron el Municipio de Santa Marta, por medio del Personero Municipal, debidamente autorizado, y el Sr. Carlos A. Zagarra Campo, en cuya virtud correspondieron al Municipio de Santa Marta dos lotes, el a) y el c), y del Sr. Zagarra uno, el b).

La descripción de esos lotes, según la escritura, es la siguiente:

Lote a) de la exclusiva propiedad del Municipio: Por el Norte, con la boca del río Gaira en una longitud de 188,60 mts.; por el Sur, con el lote que se describe en el punto b) siguiente, en una longitud de 150mts.; por el Este, con parte de los terrenos de Luis Daniel Acosta en una longitud de 98 mts. y por el Oeste con el Mar Caribe, Playa de Salguero, en una longitud de 200 mts.

Lote b) de la exclusiva propiedad de Carlos A. Zagarra Campo: un lote con 192.916 metros cuadrados, alinderado así: Por el Oeste, con el Mar Caribe, Playa de Salguero, con una longitud de 502 mts.; por el Norte, con el lote descrito en el punto a) anterior en una longitud de 150 mts.; por el Este, con parte de los terrenos de Luis Daniel Acosta con 565 metros y el cerro de La Gloria con 503 metros de extensión y por el Sur con el resto de las tierras materia de la transacción, en una línea recta de 30 metros de extensión paralela desde la playa de Salguero hacia el Este, que dobla en ángulo recto a la derecha hacia el sur, en una longitud de 222 metros, de donde dobla en ángulo recto hacia la izquierda hacia el este, en una longitud de 186,50 mts., de donde dobla a la izquierda, en dirección nordeste, en una longitud de 90 mts., de donde continúa en dirección nordeste en una longitud de 130 mts. hasta el cerro de La Gloria.



Lote c) de la exclusiva propiedad del Municipio; el resto del globo en disputa, ubicado al sur del lote descrito en el punto b) anterior y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Norte, en una línea recta de 305 metros doblando hacia el Sur en una línea recta de 222 mts. que dobla al Este en una línea recta de 186.50 mts., doblando al noreste en una línea de 90 mts. que dobla al noreste en una línea de 100 mts., luego al Este orillado el cerro de la Gloria hacia el Este en una extensión de 465 mts. siguiendo al sureste en una línea de 947 mts. y el límite oeste; queda a la playa de Salguero en una extensión de 550 mts.

La división en lotes que se hace en esta escritura dificulta, con relación al lote madre o lote mayor, y en razón de las variaciones en linderos, establecer la identidad de esos lotes con el lote mayor. No aparece identidad de linderos, en cuanto a nombres, por el Este, y el cerro del sur o Dorcino, aparece en la última escritura como La Gloria. Es dable inferir que por el Este hay habido variación de dueño, aunque también es cierto que en el lote c) solo se dan medidas, mas no nombres de colindantes. Y el cerro La Gloria parece ser el mismo Dorcino, conclusión a la que se llega por la igualdad de linderos al norte y oeste, sumando los tres lotes, y por la medida de los tres juntos. En todo caso, el apoyo que el Municipio hace en los títulos de 1.901, 1.944 y 1.956 deja ver a las claras que los tres lotes de la escritura de transacción con el señor Zagarrá, uno de los cuales le quedó a éste, corresponden al mayor lote de aquellos títulos.

Finalmente, por la Escritura N° 988 del 20 de diciembre de 1.971, de la Notaría Primera de Santa Marta, copia auténtica de la cual se acompañó con la demanda y también aparece en los antecedentes administrativos aportados con la contestación de la demanda hecha por la apoderada del INCORA, el señor Carlos Alfonso Zagarrá Campuzano en venta real y efectiva al señor Efraín Emilio Rodríguez, los lotes números 435 y 436 de su propiedad ubicados en la Playa de Salguero en la Urbanización "La Gloria", los cuales se encuentran alinderados así:

**"LOTE NUMERO 435:** Por el NORTE, con la Diagonal 3ª. Con una extensión de veintidós (22) metros lineal; por el SUR, con veintidós (22) metros, con los Cerros; por el ESTE, con el lote número cuatrocientos treinta y seis (436), con treinta (30) metros y por el OESTE, con el lote número cuatrocientos treinta y cuatro (434), con treinta (30) metros. Este lote mide seiscientos sesenta (660) metros cuadrados.

**LOTE NUMERO 436:** Por el NORTE, la Diagonal 3ª. Con veintidós (22) metros; por el SUR, con veintidós (22) metros y los Cerros; por el ESTE, lote número cuatrocientos treinta y siete (437), con treinta (30) metros y por el OESTE, lote número cuatrocientos treinta y cinco (435) con treinta (30) metros. Este lote mide seiscientos sesenta (660) metros cuadrados. Estos lotes tienen una cabida total de mil trescientos veinte (1.320) metros cuadrados."

En la misma escritura, cláusula segunda, se dice que el Vendedor es dueño de dichos terrenos, que corresponden a un lote mayor, conforme a la Escritura Pública N° 954 de 19 de diciembre de 1.957, de la Notaría Segunda de Santa Marta. Igualmente, en la cláusula tercera se expresa que esos lotes hacen parte del plano de la Urbanización "La Gloria" aprobados por las Oficinas de Obras Públicas y el Plan Regulador de la ciudad de Santa Marta.

La circunstancia de encontrarse los terrenos vendidos loteados como parte de una urbanización, teniendo como colindantes otros lotes y vías trazadas, todo lo cual patentiza una variación en las condiciones del terreno, no permite su localización con referencia a los colindantes de los títulos anteriores, sobre todo si se tiene en cuenta que los lotes vendidos solo son parte de un terreno mayor, que a su vez hizo parte de otro de mayor extensión.

La ubicación viene dada, entonces, por los títulos anteriores que sirvieron de apoyo al vendedor y ello hace concluir que la propiedad del señor Efraín Rodríguez sobre los dos lotes que se refiere la última escritura data en cuanto a la tradición sucesiva de sus títulos desde el año 1.901 en forma ininterrompida.



27 ENE. 2014

NOTARIO PRIMERO (E)  
SANTA MARTA D.F. 11 - Colombia

Debe expresarse, *inf. nimo*, en relación con manifestaciones del apoderado de la señora Eneida Beatriz Barros Mendoza, que los lotes que afirma el demandante son de su propiedad, aparecen adquiridos, según se ha relacionado, por venta que le hiciera Carlos Alfonso Zagarra Campo; pero por parte alguna aparece como propietario titular de esos lotes la Sociedad Colombiana de Capitalización S.A. La circunstancia de que en uno de los planos de la Urbanización La Gloria, y solo en uno, de los tres que obran en autos, en folio separado, aparece dicha sociedad como propietaria de la Urbanización La Gloria, no indica necesariamente que sea propietaria de los terrenos que conforman dicha urbanización. Una cosa es el negocio de la urbanización y otra los terrenos que la conforman. Se puede ser propietario del negocio, pero no de los terrenos. En los otros dos planos, en cambio, se dice, bajo el rótulo de Urbanización LA GLORIA, que los terrenos son de propiedad del Municipio de Santa Marta y del señor Carlos Zagarra Campo, ubiéndolos en la playa de Salguero, Corregimiento de Cairu.

4. Conforme a la Resolución N° 002027 del 27 de diciembre de 1991, expedida por el Gerente de la Regional Magdalena del INCORA, auto acusado, se adjudicó definitivamente a la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA "el terreno baldío denominado "LOTE URBANO" ubicado en Salguero, Corregimiento de Cairu, Municipio de Santa Marta, Departamento del Magdalena cuya extensión ha sido calculada aproximadamente en DOS MIL (2.000) metros cuadrados individualizados por los siguientes linderos:

PUNTO DE PARTIDA: Tomado como punto de partida el N° 2 situado al NORESTE donde concurren las colindancias de ALVARO RODRIGUEZ, EFRAIN RODRIGUEZ Y LA PETICIONARIA, el predio colinda así: NORTE: Con EFRAIN RODRIGUEZ, en 30 metros(sic) del N° 2 al N° 3. ESTE: Con Mario Gómez en 22 metros del N° 3 al N° 4. SUR Con JOSE GENECCO, en 30 metros del N° 4 al N° 1. OESTE: Con TOMASA VDA-DE MARADEY, en 16 metros del N° 1 al N° d. 1. Con ALVARO RODRIGUEZ, en 6 metros(sic) del N° 1 al N° 2 y encierra".

Se aprecia en esta Resolución la equivocación existente en la extensión del predio, de 2.000 metros cuadrados, ya que atendiendo las medidas lineales esa extensión es de 660 metros cuadrados. En la inspección ocular practicada dentro de las diligencias de adjudicación nada se dijo sobre la extensión del terreno, pero en la practienda con ocasión de una solicitud de revocatoria directa de la Resolución acusada, sí aparece la extensión de 660 metros cuadrados. Al parecer, la Resolución impugnada se limitó, en este punto, a repetir lo que en su solicitud dijo la señora Eneida Beatriz Barros Mendoza, lo que es indicativo de que no hubo ninguna contestación al efecto en las diligencias administrativas de adjudicación.

5. En su dictamen rendido dentro de este proceso, después de la inspección judicial practicada, los peritos, luego de referirse a la ubicación general de los dos lotes, unidos, del demandante, de su topografía, de lo que se encontró en cada uno de ellos y de las personas que allí se hallaron y en calidad de qué, se expresaron así en relación con la materia del dictamen (folios 308 al 312):

#### "RESPUESTA DEL CUESTIONARIO SOLICITADO EN LA DILIGENCIA:

De acuerdo a los planos urbanísticos de la urbanización "La Gloria" anexo al expediente, la medidas si corresponde a las mencionadas(sic) en dicho plano y a las escrituras 988 de Diciembre 20/71 de la Notaría Primera de Santa Marta en igual forma los linderos de los lotes 435 y 436 y si está respaldados por la matrícula inmobiliaria 620-0039712 y 020-39711 de la Oficina de Registro Público del Censo de Santa Marta respectivamente. Linderos: del Lote N° 435: Bando diagonal terreno en 22,50 mts. Sur: Cerro "La Gloria" en 22,50 mts. Este: lote 436 en 10,00 mts. Oeste: lote 434 en 30,00 mts. Área total 675 metros cuadrados, en estas medidas hay una diferencia permitida de 0,50 mts. en la parte Norte, debía ser 22,00 metros, según los 2 planos urbanísticos citados.)



27 ENE 2011

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y PAZ  
SANTA MARTA, C.R. - Colombia

784

Linderos y lmites del lote N° 436. Norte, Diagonal tercera (3a) con 22.00 mts Sur; Cerro "La Gloria" con 22.00 mts. Este; lote 437 en 30.00 mts y Oeste; lote 435 en 30.00 mts con una área de 660 mts - área total de los dos (2) lotes 1.335 metros cuadrados, la diferencia de 15M2 de acuerdo a medición 988 y mediciones anteriores que es por la diferencia de los 0,50 mts del lote N° 435 y que es permisible.

Con relación a la solicitud del Sr. Magistrado en la Diligencia de Inspección y peritazgo, respondimos lo siguiente. Según los dos (2) planos urbanísticos del expediente(sic); las copias de las escrituras de tradición de dominio de 1901 que obra a folio 61, 61 vuelta del protocolo de ese año (1901), Tomo II de la Notaría primera del Circuito de Santa Marta, la escritura N° 954 de Diciembre 1957 de la Notaría Segunda del circuito de Santa Marta, que adjuntamos y escritura N° 988 de la Notaría Primera circuito de Santa Marta, D.F. de fecha 20 Diciembre 1971 que se encuentra en el expediente(sic) a folio 13 a 16 y la matrícula inmobiliaria N° 080-003911 que adjuntamos. Con base a las rectificaciones de medidas en el sitio donde se realizó la inspección ocular y el predio contiguo según los números de los lotes que figuran en planos urbanísticos, en este caso 435 y el 436, estos lotes corresponden a la parte demandante y se encuentran ubicados dentro de la urbanización "La Gloria", según los dos (2) planos urbanístico(sic) de esta urbanización anexados al expediente(sic).

Según los planos en referencia adjuntado al expediente el lote adjudicando a la señora ENEIDA BARROS en forma parte del lote N° 436 según los planos en referencia, que afirma el demandante ser de su propiedad, según los títulos de adquisición. Los títulos del demandante sí se encuentran cobijados por la escritura de adquisición N° 288 de Día 20/71 folio 13 y 16 del expediente(sic), y estos forman parte de los títulos o terrenos de la escritura anterior que se encuentra en el expediente(sic).

Teniendo en cuenta la solicitud del Sr. ANIBAL BRUIES GUERRA Apoderado de la señora ENEIDA BARROS MENDOZA. La ubicación del lindero común de los lotes en litigio según los planos de la referencia es el cerro "La Gloria" que queda hacia el Sur de los lotes y al Norte la Diagonal 3ra de la urbanización La Gloria. Los lotes se encuentran ubicados como se dijo antes en las Playas de Salguero, urbanización La Gloria, que según las escrituras N° 66 de Febrero 13/56 fueron cedidas en venta por la Compañía SIELL de COLOMBIA al Municipio de Santa Marta.

**CONCLUSION DEL DICTAMEN PARCIAL:(SIC)**

Hemos concluido, que según las medidas topográficas realizada con ayuda de un auxiliar técnico, en dicho sector en litigio de la urbanización la Gloria)lotes N° 436 y 435) y cuyo plano anexamos a esta diligencia, dictaminamos lo siguiente.

Se planteo como opción ubicar un punto de referencia a partir de la gloriosa que figura en el plano urbanístico(sic) la Gloria, pero fue imposible debido a que existe inexactitudes(sic) en cuanto a localización y medidas en los planos urbanísticos que figuran en el expediente(sic) debido a que las mismas(sic) se encuentran modificadas totalmente en ese sector, de ahí que no se tendrá en cuenta para no caer en errores. Dado lo anteriormente mencionado, se tomó como guía la proyección del muro de cerramiento del lote correspondiente al Banco Central Hipotecario(B.C.H.) punto de referencia al que se le asignó el N° 3 en el plano topográfico que levantamos. Una vez ubicado este punto nos dimos los siguientes datos:



27 FNE 2014

NOTARIO PUBLICO SANTA MARTA - COLOMBIA

19  
13  
285

Los lotes 436 y 435 del plano topográfico se encuentran a una distancia de 143 metros lineales y un acimut de 258° 20' con relación al punto N° 3 y la línea divisoria del lote N° 436 y 437. Pero según el plano urbanístico "La Gloria" el lote 436 se encuentra ubicado a una distancia con relación al punto de referencia N° 3 que localizamos en el plano urbanístico, de 104 metros lineales, cosa que no ocurre con el levantamiento nuestro, ya que el mismo nos arroja una distancia con relación al punto N° 3 de 143 metros lineales, lo que nos da como conclusión de que dichos lotes ubicados en la diagonal Bra. Con el cerro "La Gloria" no coinciden, en cuanto a la ubicación se refieren al plano urbanístico, ya que se encuentran desplazados aproximadamente 39 metros a 40 metros lineales.

El Norte que aparece en el plano topográfico realizado por nosotros sí coincide con el plano del plano urbanístico (sic) de la urbanización "La Gloria", motivo por el cual determinamos que los colindantes y límites establecidos en la resolución de adjudicación del INCORA N° 002027 de Diciembre 27 de 1991 a la señora ENEIDA BARROS están errados.

Según el plano topográfico levantado por nosotros y un auxiliar técnico Sr. RUDIAN JIMENEZ, con matrícula N° 017 C.P.I. Magdalena, se encontró que la mejora de la Sra. ENEIDA BARROS está en una parte del lote 436.

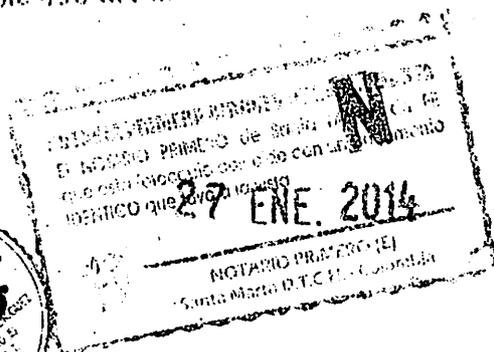
Con su dictamen, acompañaron los peritos un croquis o plano en el que se hace el levantamiento topográfico de la zona cercana donde se encuentran los lotes (folio 313) y en el se aprecia o corrobora lo expresado en el acerca de que el terreno adjudicado por el INCORA a la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA se encuentra en parte del lote 436 del señor EFRAIN RODRIGUEZ.

El croquis o plano mencionado es de toda el área cercana donde se encuentran los dos lotes y la porción adjudicada por el INCORA y si se compara con el plano de la urbanización LA GLORIA, aprobado por la Oficina del Plan Regulador y por la Secretaría de Obras Públicas de Santa Marta, remitido durante el período probatorio, que obra en folder separado, se podrá comprobar la correspondencia o concordancia que existe entre el croquis o plano de los peritos con el de la Urbanización, en esa parte.

Todo lo anterior, dado lo explicado y fundamentado del dictamen, arriba a concluir que el lote adjudicado por el INCORA se encuentra, en efecto, en parte, dentro del lote N° 436 de propiedad del autor.

Contrasta con ese dictamen, el rendido por el señor Luis Bermúdez Campo, Topógrafo de la Regional del INCORA en el Magdalena, la misma que hizo la adjudicación, dentro de las diligencias seguidas con ocasión de una solicitud de revocatoria contra el acto de adjudicación aquí impugnado, dictamen que obra a folio 284, en el cual, sin mucha fundamentación, concluyen que no se estableció que el lote adjudicado por el INCORA sea el mismo lote 435 de propiedad de Efraín Rodríguez. Sin embargo, concluyen que el lote adjudicado comprende en su mayor parte al lote 434 y en menor proporción al lote 433.

La determinación hecha por los peritos en este proceso es, para el Tribunal, la acertada, dada su fundamentación, derivada y concluyente de ella, como ya se anotó, que el lote adjudicado se encuentra, en parte, dentro de parte del lote 436 del demandante.



5. Encontrándose el lote adjudicado, o parte de él, dentro de parte de uno de los lotes del demandante y siendo éste de propiedad privada de acuerdo al artículo 3° de la Ley 200 de 1.936, dada su tradición inscrita, se concluye que dicho lote no es baldío y por tanto no estaba en condiciones de ser adjudicado. Resulta así violada la norma acabada de citar, señalada como infringida en la corrección de la demanda, lo que conduce, por este sólo aspecto, a la declaración de nulidad del acto acusado. Sin embargo, esta nulidad no afectará todo el acto sino solo en cuanto el terreno adjudicado o parte de él ha parte del lote 436 del señor Efraín Rodríguez Cabas. En cuanto ese lote adjudicado, o parte de él, nada tenga que ver con ninguno de los lotes 435 y 436 del demandante, la Resolución acusada conserva su validez.

Aun cuando no encontraron signos posesorios de vieja data, por parte del actor, en sus predios, en tanto que los hallados a la adjudicataria son de reciente hechura, ello no conduciría a la violación del artículo 1° de la Ley 200 de 1.936 sobre presunción de no ser baldíos sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares en la forma allí indicada, por cuanto tal norma está establecida para los fundos o predios rurales y en este caso se trata, como ya se ha analizado, de predios urbanos.

Tampoco resultan violados los artículos 706 del Código Civil, sobre bienes vacantes, y 422 del C. de P. C., sobre declaración de bienes vacantes, por cuanto en el presente caso para nada se alegó la condición de bien vacante por la adjudicataria, quien hizo su solicitud aduciendo que se trataba de bien baldío.

Lo considerado es suficiente, entonces, para declarar la nulidad de la Resolución acusada, en la forma parcial como se ha explicado. Consecuencia de esto es que la adjudicataria, señora Eneida Beatriz Barros Mendoza, debe restituir al señor Efraín Rodríguez Cabas, demandante, la parte de terreno que ella ocupe del lote 436 de propiedad de éste. Sin embargo, de no hacerlo voluntariamente o a través de amigable acuerdo, se ha de acudir a la vía judicial civil ordinaria a través del proceso correspondiente. Como no se hicieron otras peticiones en la demanda no es del caso proferir otras declaraciones, o condenas.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Administrativo del Magdalena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### F A L L A :

1º) Declarábase no probadas las excepciones de caducidad y la de mantener en firme la Resolución acusada, propuestas por el apoderado de la señora Eneida Beatriz Barros Mendoza, y la de inepta demanda, planteada por el apoderado del INCORA.

2º) Declárase que es parcialmente nula la Resolución N° 002027 de 27 de diciembre de 1.991, expedida por el Gerente de la Regional Magdalena del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, por medio de la cual se adjudicó definitivamente a la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA el terreno baldío denominado LOTE URBANO, ubicado en Salguero, Corregimiento de Cairn, Municipio de Santa Marta, Departamento del Magdalena, con extensión de 200 metros cuadrados aproximadamente, con los linderos y medidas lineales que se mencionan en ella.

Como consecuencia de lo anterior, la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA restituirá al señor EFRAIN RODRIGUEZ CABAS, la parte de terreno que ella ocupe y que se encuentra en parte del lote N° 436 de propiedad de éste.

3º) Sin costas, por cuanto la demanda solo prospera parcialmente.

Cópiase, notifíquese, comuníquese, publíquese y complácese



27 ENE 2014

REGISTRADO EN EL MUNICIPIO DE SANTA MARTA, MAGDALENA - COLOMBIA

El proyecto de fallo de esta providencia fue estudiado y discutido en Sala Plena en sesión celebrada el día 28 de junio de 1.996, y aplazada su discusión, se aprobó en sesión del día 19 de julio del cursante año.

*[Handwritten Signature]*  
MARTHA ISABEL CASTANEDA CURVELO  
Presidente

*[Handwritten Signature]*  
JOSE MANUEL DIAZ GRANADOS DZ. GDOS.  
Magistrado Ponente

NOTARIA SEGUIDA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA  
Doy Fé que ésta FOTOCOPIA coincide con su SIMILAR que he tenido a la vista  
12 AGO 2013  
ALEJANDRO FABIÁN LÓPEZ PENALOSA  
NOTARIO

*[Handwritten Signature]*  
ADONAY FERRARI PADILLA  
Magistrado

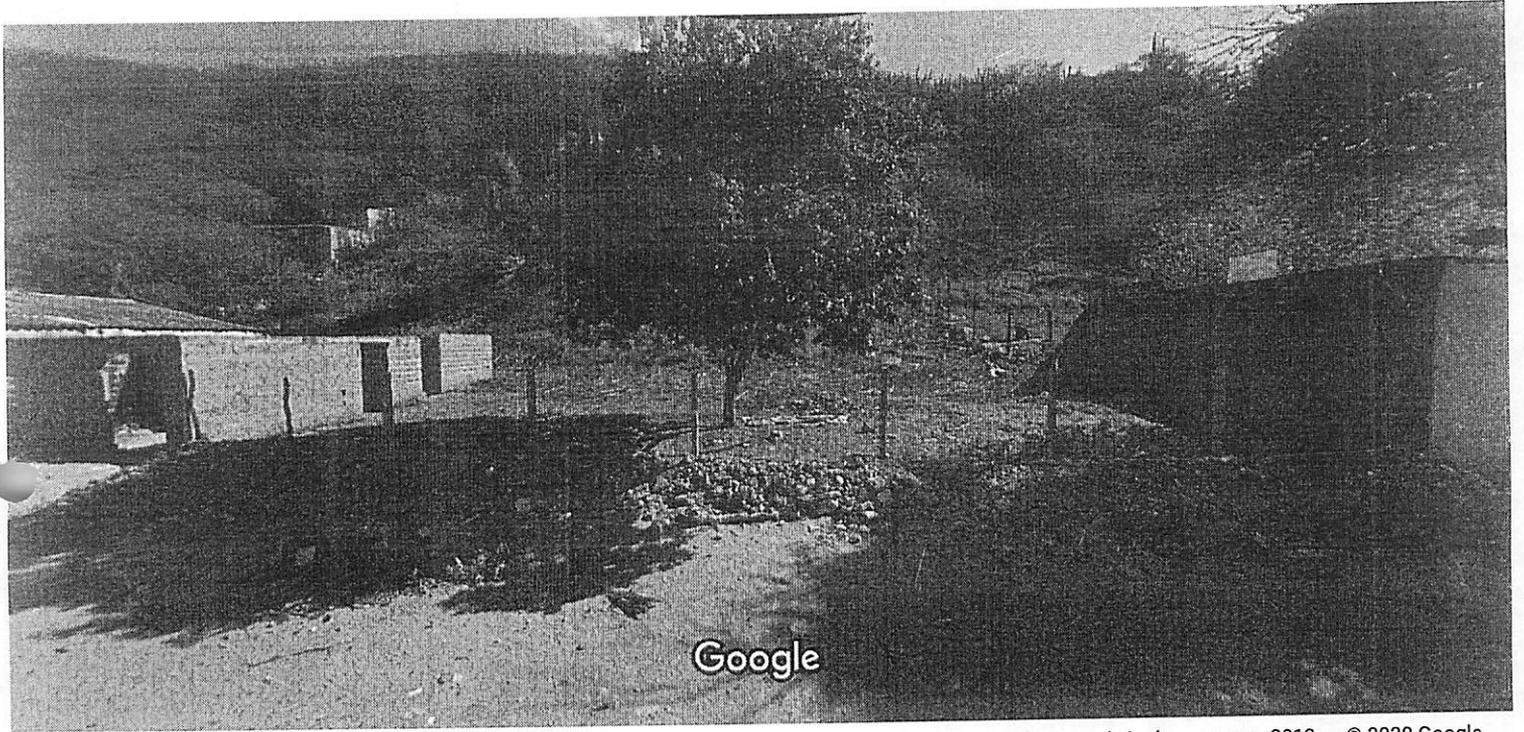
NOTARIA SEGUIDA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA  
Doy Fé que esta FOTOCOPIA coincide con un Documento que he tenido a la vista  
27 ENE 2014  
RODOLFO PRINCELO (E)  
Santa Marta D.T.C.H. - Colombia





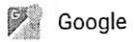
299

26301 Cra. 3a

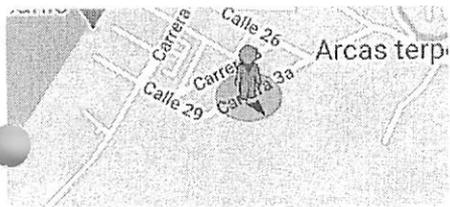


Captura de imágenes: ene. 2013 © 2020 Google

Gaira, Magdalena

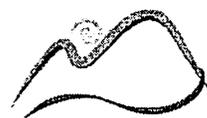


Street View





ALCALDÍA DE SANTA MARTA  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico



EQUIDAD  
PARA TODOS  
primero los niños y las niñas

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## ACTA DE INVESTIGACIÓN Y AVERIGUACIÓN PRELIMINAR

Con fundamento en el artículo 29 de la Constitución Política y el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, este despacho procede a realizar las respectivas averiguaciones preliminares para verificar la presunta comisión de infracción a las normas urbanísticas:

### 1. LOS GENERALES DE LEY:

En la ciudad de Santa Marta a los 24 días del mes de Julio del 2014, siendo las 5:00 P.M. hizo presente en las oficinas de Prospectiva Urbana dependiente de la Secretaría de Planeación, Distrito Turístico, Cultural e Histórico, **MARCO AURELIO MEJIA BACCA** identificado(a) con Cédula de Ciudadanías N° 4.979.720 de Santa Marta (Magdalena), en calidad de propietaria, poseedora y/o tenedora del inmueble).

### 2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

Matricula inmobiliaria: 080-39712  
Cedula Catastral: 01-10-0243-0006-000  
Propietario. **MMEJIA ABOGADOS S.A.S.**  
Nomenclatura: Cra 3ª N° 26-141

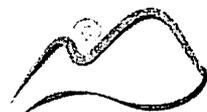
### 3. RELATO DE LOS HECHOS Y FORMULACIÓN DE PREGUNTAS

**EL SUSCRITO** advierte que está libre de apremio y sin juramento alguno para responder en forma clara las preguntas que se le formulen.

**PREGUNTA:** ¿Conoce usted al propietario del inmueble o construcción identificada anteriormente? **Identifíquelo CONTESTO:** si, es de propiedad de la sociedad **MMEJIA ABOGADOS S.A.S.** Antes identificada como **MARCO MEJIA ABOGADOS S.A.S.** **PREGUNTA:** ¿En el inmueble se viene desarrollando algún tipo de obra? **CONTESTO:** si, se construyo un muro de cerramiento frontal con su portón de acceso **PREGUNTA:** ¿Sírvasse decir si las obras ejecutadas en el inmueble constituyen una Obra Nueva, Ampliación, Modificación, etc.? **CONTESTO:** No, es solamente el muro para salvaguardar la



ALCALDÍA DE SANTA MARTA  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico



**EQUIDAD  
PARA TODOS**  
primero los niños y las niñas

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

propiedad y cumplir con el código de policía del distrito de Santa Marta que exige el cerramiento de los lotes por parte de los propietarios, para evitar que estos se conviertan en botaderos de basura.

**PREGUNTA:** ¿Sírvese decir a este despacho si obtuvo planos aprobados y licencia de construcción para la realización de dichas obras? Alléguelos

**CONTESTO:** Yo solicite información en la curaduría 2 respecto a la exigencia o no de una licencia para un muro de cerramiento frontal y se me indico que de acuerdo a lo establecido en el art. 7 del decreto 1469 del 2010 no se requería por no considerarse esto un cerramiento definitivo

**PREGUNTA:** ¿Sírvese decir si tiene algo más que agregar a esta diligencia? **CONTESTO:** que el muro se

encuentra construido en su totalidad y se hizo en las mismas condiciones y medidas de las edificaciones vecinas, es decir guardando los lineamientos homogeneidad de las construcciones vecinas, me permito hacer entrega del certificado de libertad y tradición, copia de la escritura de adquisición y carta catastral del predio.

En constancia de lo anterior se firma este documento por quienes intervinieron en la presente diligencia.

De las investigaciones adelantadas y de las obras adelantadas el arquitecto responsable realizara el respectivo informe técnico, en el cual se identifica plenamente el predio por matrícula inmobiliaria, cédula catastral, dirección, responsable de la obra y características detalladas de la obra.

**ALBERTO MARIO AHUMADA M.**  
Profesional Universitario

**MARCO AURELIO/MEJIA BACCA.**  
C.C. N°. 4.979.720 de Santa Marta (Magdalena)



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
AUTO PREVENTIVO DE SUSPENSIÓN DE OBRA POR PRESUNTA  
INFRACCIÓN URBANÍSTICA

En el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta departamento del Magdalena, siendo los 23 días del mes de Julio del año 2014, procedió la Secretaria de Planeación Distrital a realizar visita técnica y jurídica a la obra que se desarrolla en la dirección CRA 3A N° 26-141 con el fin de verificar la legalidad de la misma. *Salgado*

Atendió la visita el señor (a) Marco Mejía BACCA, quien se identificó como (propietario, poseedor, tenedor y/o responsable de la obra)

Posterior a ello el Funcionario de la Secretaria de Planeación Distrital, procedió a solicitar la respectiva licencia de construcción otorgada por la autoridad competente (curadurías urbanas), e igualmente a verificar que la ejecución de las obras se encuentre conforme a lo aprobado en los correspondientes planos de la obra.

En la visita se observó:

(Realizar detalladamente la descripción de la obra)

CONSTRUCCION de cerroaminto en muro llano  
SIN LA RESPECTIVA licencia

La situación anterior genera una presunta infracción urbanística, en atención al incumplimiento de las normas en materia de licenciamiento de obras entre ellas la Ley 810 de 2003, el Decreto Nacional 1469 de 2010, Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo distrital 05 de 2005 y demás normas concordantes que adicionen o desarrollen las ya mencionadas.

Por lo anterior es deber de la Administración Distrital en cabeza de su representante legal Sr. Alcalde Carlos Eduardo Caicedo Omar o su delegado, de conformidad con el artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010 y el inciso 5 del artículo 1 de la ley 810 de 2003 que reza "En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida", verificar si en el caso objeto de la



293

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

presente actuación preliminar existe violación al régimen establecido en la ley 810 de 2003, el cual regula las infracciones por desarrollos urbanísticos que no cumplen con los requisitos Constitucionales, Legales y Reglamentarios.

En atención a lo mencionado se

DISPONE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Ordenar la suspensión en forma inmediata y temporal de la obras desarrolladas en el predio ubicado en la dirección CRA 3A N° 26-141, identificado con cedula catastral Salgado, ubicado en el Distrito de Santa Marta, en tanto que en la presente diligencia no se acredita la existencia de las licencias urbanísticas correspondientes expedidas por la autoridad competente.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Cítese para el día 24 Julio 2014 4:00 PM, al responsable (Propietario, poseedor y/o tenedor) de las obras, para que comparezca a la Secretaría de Planeación Distrital a fin de ser escuchado en diligencia de investigación y averiguación preliminar.

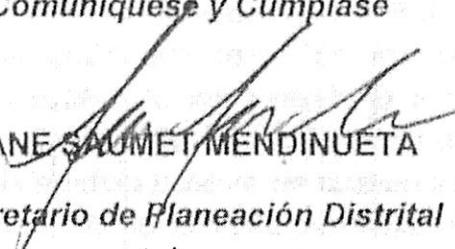
El ciudadano responsable (propietario, poseedor y/o tenedor) podrá comparecer personalmente o por intermedio de apoderado debidamente acreditado.

**ARTÍCULO TERCERO:** Comuníquese el presente acto administrativo a quien se encuentre desarrollando la obra (propietario, poseedor y/o tenedor).

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra el presente acto no procede ningún recurso en sede administrativa.

NOTA: Se advierte al ciudadano responsable de las obras (propietario, poseedor y/o tenedor), que él no acatar la presente orden, rehusarse a presentar los informes requeridos en el curso de la investigación administrativa, ocultar documentos, impedir o no autorizar el ingreso a los archivos, o remitir la información solicitada con errores significativos o en forma incompleta, ocasiona sanción con multas hasta por (100) Cien Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes según lo dispuesto en el artículo 51 de la ley 1437 de 2011.

Comuníquese y Cúmplase

  
LIANE SAUMET MENDINUETA

Secretario de Planeación Distrital

Realizo visita y comunico auto. .... Halt c/le 17 # 3-120

Dir: Carrera 1ªC N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**M MEJIA & ABOGADOS S.A.S.**

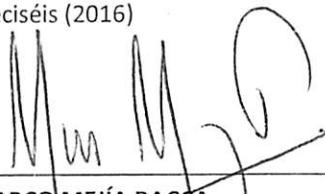
NIT 900292068-7

29f

**CONTRATO DE COMODATO CASA LOTE PLAYA SALGUERO**

Entre los suscritos a saber, **MARCO AURELIO MEJÍA BACCA**, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía N° 4.979.720, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **M MEJIA & ABOGADOS S.A.S.** empresa legalmente constituida identificada con el NIT 900292068-7, y quien se denominará **EL COMODANTE** por una parte y por la otra Natalia S. Arieta Castro y Yolima Estela Vitoria Polo, ambos mayores de edad identificados con las cédulas de ciudadanía No. 19.613.275 y 1094.728.964, quienes obran en su nombre y representación, y quienes para efectos del presente contrato se denominaran el **COMODATARIO** hemos celebrado el presente contrato de comodato convenido en las siguientes cláusulas: **Primera. Objeto.**- El comodante entrega al comodatario, a título de comodato, el uso de una mejora que se encuentra ubicado dentro del inmueble ubicado en la Kra 3ª N° 26 -111/131 Corregimiento de Gaira, sector de playa salguero, Distrito de Santa Marta Departamento del Magdalena, lote de terreno de propiedad del Comodante. **Segunda. Entrega.**- El comodante entregará el bien del comodato libre de toda limitación a dominio, gravamen, pleito pendiente, ocupación y, en general, de cualquier otro obstáculo o impedimento para el ejercicio del derecho de dominio sobre el mismo, mediante el respectivo contrato de comodato que incluirá acta de inventario en que se describirá su estado actual y aparecerá suscrita por comodante y comodatario. **Tercera. Obligaciones.**- El comodatario se obliga a emplear el mayor cuidado en la conservación del bien entregado y responderá hasta de la culpa levisima. Responderá, por lo tanto, por cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza, o del uso legítimo del bien. Por otra parte, el comodatario no será responsable por caso fortuito, a menos que: 1) Haya empleado el bien en uso indebido; 2) el caso fortuito hubiere sobrevenido por culpa suya, 3) cuando expresamente haya aceptado la responsabilidad del caso fortuito. **Cuarta. Destinación.**- El inmueble que se entrega en comodato se destinará, por parte del comodatario, exclusivamente a su casa de habitación. El incumplimiento de esta obligación, dará derecho al comodante para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del predio. **Quinta. Término.**- El préstamo de uso que se acuerda tendrá un término de un año, contando a partir del 1° de enero de 2016. **Sexta. Restitución.**- El comodatario deberá restituir el inmueble entregado en préstamo de uso, en los siguientes casos: 1) En el vencimiento del término de que trata la cláusula anterior; 2) por el incumplimiento de las obligaciones del comodatario en relación con la destinación, la utilización inadecuada, o el deterioro del inmueble por su culpa, y, especialmente, 3) por la terminación de los servicios a los que se destinó el inmueble, 4) Por solicitud del Comodante, para lo cual bastará la comunicación sobre la terminación del contrato con 30 días calendarios de antelación, sin que ello genere indemnización alguna por la terminación anticipada del contrato. **Séptima. Gratuidad.**- El presente contrato es gratuito; por ello el comodatario no contrae obligación alguna por el uso del bien, según lo convenido; por otra parte, las obras necesarias para tal uso y destinación, como instalaciones sanitarias, construcciones, vías, etc., lo mismo que las que demande la conservación del inmueble, corresponderá hacerlas al comodatario, y restituido el bien, y quedarán como de propiedad del comodante y no habrá derecho a indemnización o compensación económica alguna a favor del comodatario. **Octava. Cesión.**- A las partes les queda prohibida la cesión del contrato sin autorización previa escrita. **Novena. Derechos del comodante.**- El comodante conservará sobre el bien prestado todos los derechos que antes tenía; pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario. **Décima. Régimen legal.**- Los vacíos en la estipulación se llenará, en el presente contrato, con las reglas contenidas en el Código Civil, libro IV, título XXIX, artículos 2200 y subsiguientes. **Décima primera. Servicios públicos.**- El pago de las tarifas correspondiente a los servicios públicos de que disponga el bien dado en préstamo, como de acueducto, energía eléctrica, línea telefónica, gas, etc., será de cargo exclusivamente del comodatario. **Decimo segunda. Perfeccionamiento.**- Este contrato se perfeccionó por la entrega material del bien ofrecido en préstamo.

Para constancia de lo anterior se firma en dos (2) copias a los dieciocho (18) días del mes de marzo de dos mil dieciséis (2016)

  
MARCO MEJÍA BACCA  
M MEJIA & ABOGADOS SAS  
El comodante

Natalia Arieta C  
NOMBRE  
c.c. 19.613.275  
El comodatario

Yolima Vitoria Polo  
NOMBRE  
c.c. 1094.728.964  
El comodatario

295

ALCALDIA MAYOR DE SANTA MARTA  
SECRETARIA DE GOBIERNO DISTRITAL  
INSPECCION DE POLICIA GAIRA

**ACTA DE INSPECCION OCULAR:** En Santa Marta, a los treinta (30) días del mes de Octubre de dos mil doce (2012) siendo el día y hora señalados por este despacho para llevar a cabo la práctica de la diligencia por solicitud de fecha 25 de Octubre de 2012 por el señor **ELKIN MOZO HINCAPIE** quien se identifica con cédula de ciudadanía No.85.466.488 de Sta Marta, quien solicita inspección ocular en el lote de terreno ubicado en Villa Gloria, carrera 3 calle 26 lote No.435 de esta ciudad, . En este estado de la diligencia la suscrita Inspectora de policía de Gaira en asocio de su Auxiliar administrativa, Nos dirigimos al sitio objeto de la diligencia según lo manifestado por el solicitante, donde fuimos atendidos y recibidos por el señor **FABIAN MERCADO NUÑEZ**, quien se identifica con cédula de ciudadanía No.1084134138 Cerro de San Antonio, quien se encontraba en compañía de señores **OSWALDO RAMO MERCADO** quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.85125568 Sta Marta, y **CELENIA MUÑOZ RIVERA**, quien se identifica con cédula de ciudadanía No.1.082.891729 de Sta Mta, manifiesta ser cuidadora y Arrendataria. Quienes manifestaron al despacho que se encuentran en calidad de cuidadores del lote de terreno objeto de esta diligencia, Ha quien la suscrita Inspectora deja constancia que el lote de terreno se encuentra cercado con postes en madera en sus lados y al fondo con postes en concreto y alambres de púas, se encuentra en su parte trasera cerro enmontado, y no existe vivienda dentro del lote , se observa a su lado izquierdo una construcción desocupada y totalmente destechada, sin puertas, ventanas ni pisos, a su lado residen las personas que nos atendieron y quien se observa plantas al parecer arbustos y un árbol de mamón, se encuentra un aviso que dice textualmente "No SE VENDE NI SE PERMUTA " y un numero telefónico. No siendo otro el motivo firman los que intervinieron.

*Belquis Angarita Pacheco*  
**BELQUIS ANGARITA PACHECO**  
INSPECTORA DE POLICIA GAIRA

*Elkin Mozo Hincapie*  
**ELKIN MOZO HINCAPIE**  
SOLICITANTE ENTERADO

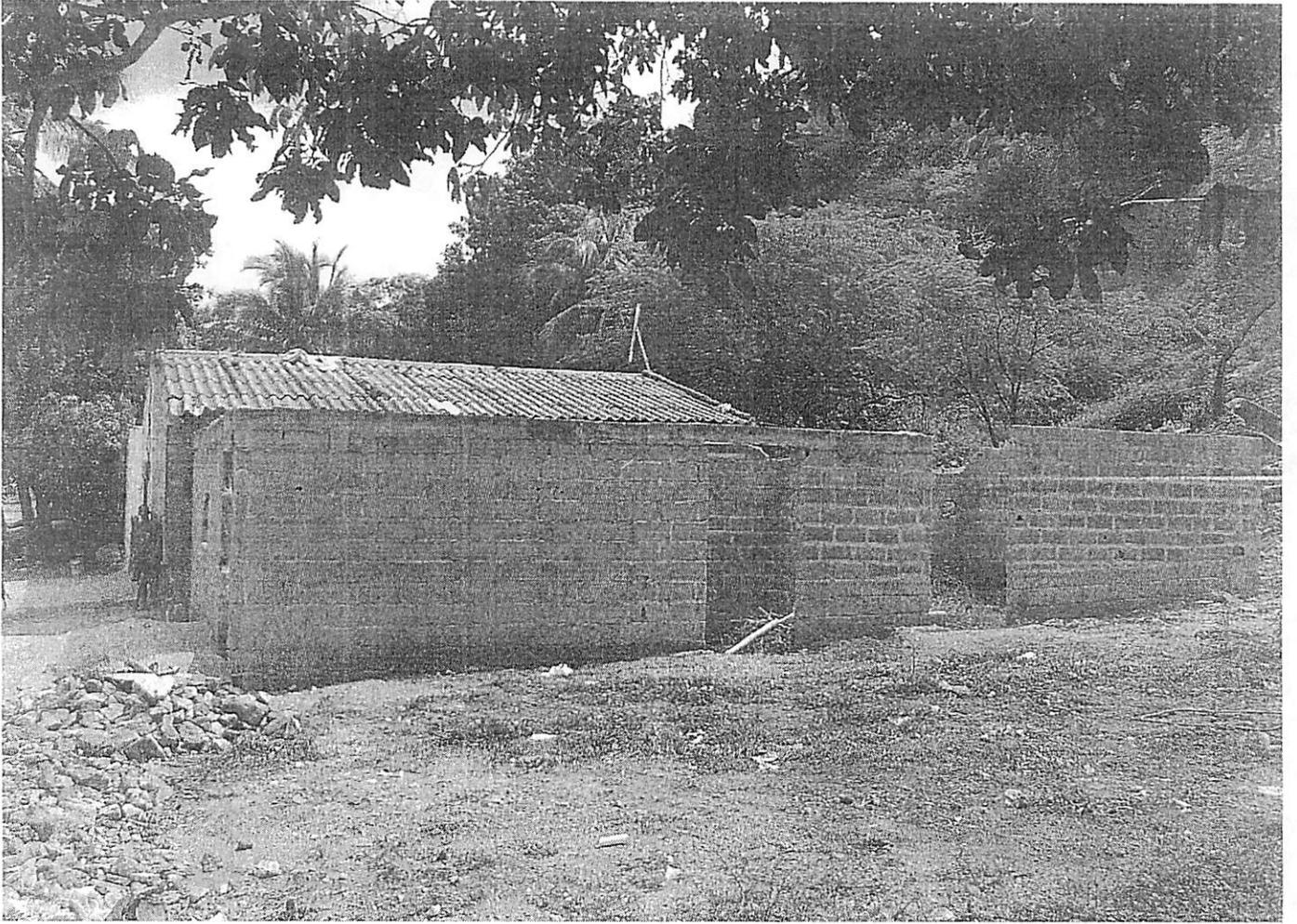
**FABIAN MERCADO NUÑEZ**  
ENTERADO CUIDADOR  
*Fabian mercado nuñez*

**OSWALDO RAMO MERCADO**  
ENTERADO CUIDADOR  
*OSWALDO RAMOS*

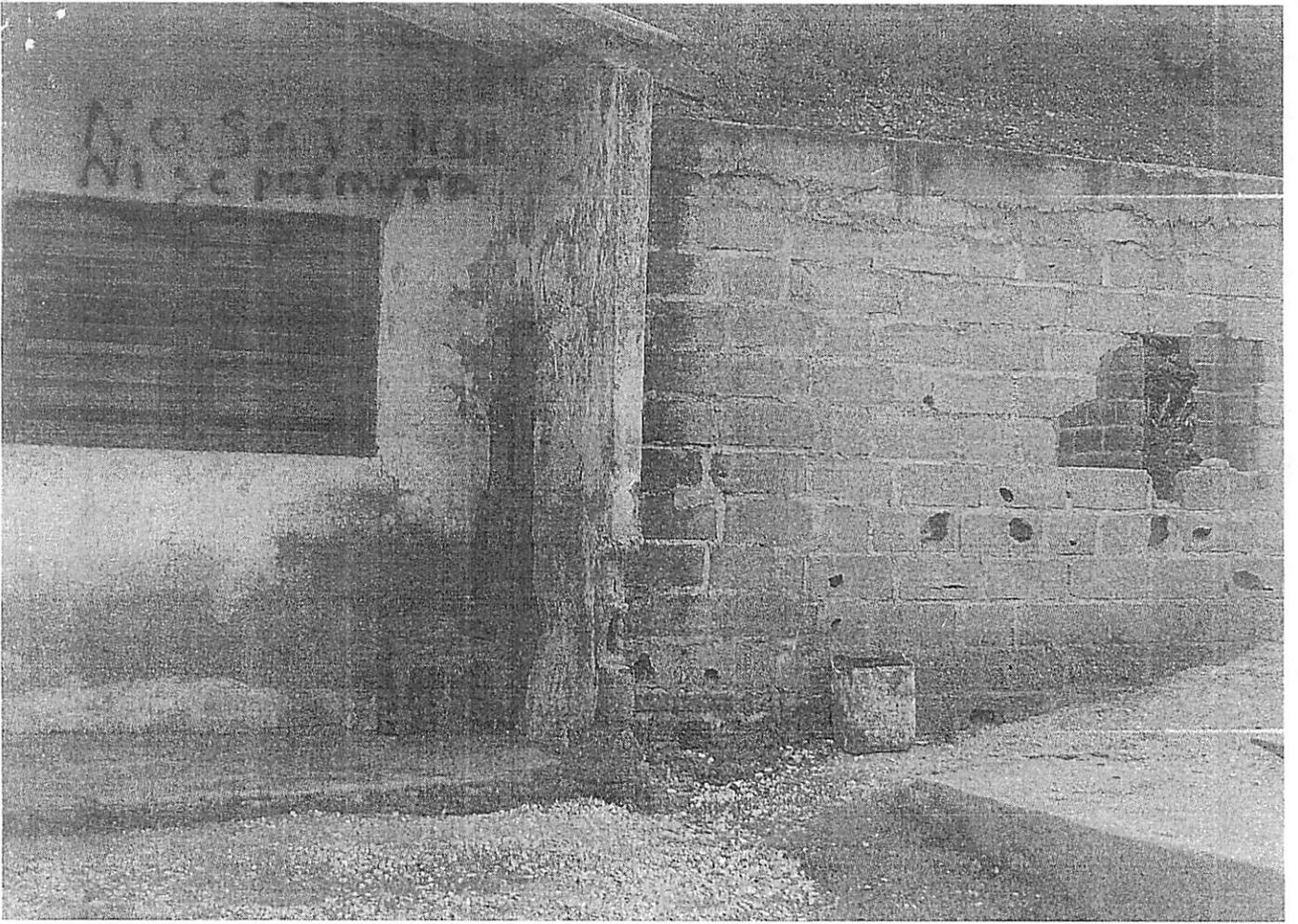
**CELENIA MUÑOZ RIVERA**  
CIUDADOR ARRENDATARIA  
*Celeni Muñoz Rivera*

*IBETH PARRAO DE LA ROSA*  
**IBETH PARRAO DE LA ROSA**  
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

296

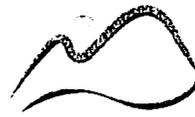


292





**ALCALDÍA DE SANTA MARTA**  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico



**EQUIDAD  
PARA TODOS**  
primero los niños y las niñas

298

**RESOLUCION 001**  
(16 De Agosto 2013)  
**POR MEDIO DE LA CUAL SE REVOCA UNA MEDIDA POLICIVA DE STATU  
QUO**  
**EL INSPECTOR DE POLICIA DEL RODADERO, EN USO DE SUS FACULTADES  
LEGALES Y,**

**CONSIDERANDO:**

Que el doctor Marco Mejía Bacca, con fecha 13 de Agosto de la presente anualidad, ha solicitado revocatoria de la medida policiva de Statu Quo contenida en la Resolución 001 del 29 de Noviembre de 2012 emanada de la Inspección de Policía del Rodadero, dentro del trámite de un proceso policivo de Amparo a la Posesión por Perturbación sobre un inmueble situado en la diagonal 3ª No. 5-131 (Rodadero).

Que la citada Resolución 001 del 29 de Noviembre de 2012 fue proferida de manera provisional, hasta tanto, como expresamente lo dice, hubiese un pronunciamiento de fondo emitido por autoridad judicial competente sobre el hecho litigioso que se planteaba en el momento de su expedición.

Que la concepción filosófica y jurídica de la provisionalidad en las medidas cautelares como el Statu Quo obedece a que como todo proceso requiere de un tiempo mas o menos prolongado para su tramitación, con ellas se busca brindar una solución oportuna, eficaz y anticipada para el aseguramiento de los derechos y en consecuencia evitar así el daño que se podría producir para alguna de las partes en tanto con estudio y ponderación se toma la decisión de fondo.

Que transcurridos ocho (08) meses y veintiseis (26) días, desde cuando se decretó la medida provisional del Statu Quo, la querellante señora Doris Hernández Hernández no ha acreditado ante este Despacho la adopción de las medidas pertinentes para la formulación de las acciones correspondientes ante las autoridades judiciales.

Que en contraposición a lo anterior la señora Doris Hernández Hernández lo que hizo fue proceder a iniciar ante la Secretaría de Gobierno Distrital, mediante apoderado, una querrela policiva de Amparo a la Posesión por Perturbación, en contra de personas indeterminadas, la cual fue rechazada.



**ALCALDÍA DE SANTA MARTA**  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico



299

En mérito de lo expuesto

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Revocar la Resolución 001 del 29 de Noviembre de 2012, proferida por la Inspección de Policía de El Rodadero por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia y en consecuencia levantar el Statu Quo decretado en la misma.

**SEGUNDO:** Notificar personalmente o mediante aviso a las partes intervinientes en el presente proceso, el contenido de este proveído.

**TERCERO:** Contra esta Resolución proceden los recursos de Ley.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**JOSE LUIS COTES PEREZ**  
Inspector De Policía Rodadero

---

**"Equidad Para Todos, Primero los niños y las niñas"**

Calle 14 N°. 2-49 Conmutador: + 57 (5) 4382777 Fax: +57 (5) 4382993  
[www.santamarta-magdalena.gov.co](http://www.santamarta-magdalena.gov.co)

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA  
INSPECCION DE POLICIA RODADERO

300

Recibi  
Pt - Bolonbo  
26-08-2013  
17:20 hrs.

Santa Marta, 26 de Agosto de 2013

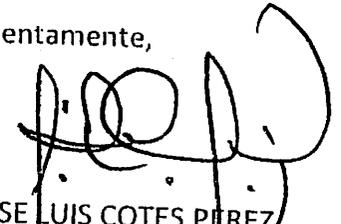
Señor  
COMANDANTE POLICIA METROPOLITANA  
Estación Policía Rodadero  
Santa Marta-Rodadero.

Cordial Saludo

Mediante el presente me permito remitir a usted copia de la Resolución No.001 de fecha 16 de Agosto de 2013, emanada de la Inspección de Policía Rodadero, por medio de la cual se revoca una medida policiva de Statu Quo, en el inmueble ubicado diagonal 3ª No.5-131 sector Rodadero.

Lo anterior para que se le de estricto cumplimiento a la presente

Atentamente,

  
JOSE LUIS COTES PEREZ  
Inspector de Policía Rodadero



ALCALDÍA DE SANTA MARTA.  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

30  
301  
EQUIDAD  
PARA TODOS

Secretaría de Gobierno  
RESOLUCIÓN n°. 219

( 31 JUL. 2013 )

*"Por medio de la cual se resuelve una Solicitud de Nulidad en un Amparo a la posesión por perturbación expediente radicado bajo el N°. 044-13"*

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE  
SANTA MARTA**

Expediente No. 044-13.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales y, en especial, las conferidas por los, artículo 305 al 316 del Decreto Distrital 1002 de 1992, artículo 125 y siguientes del Código Nacional de Policía y

Que mediante escrito de fecha 02 de mayo de 2013 el doctor ARNALDO VICIOSO BARROS identificado con c.c. No 17.195.195 de Bogotá y T.P. N° 24.774 del C.S. de la J, obrando como apoderado de la señora DORIS HERNANDEZ HERNANDEZ, solicita a la secretaria proferir orden de policía para ponerle fin a la perturbación que bien sufriendo por parte de PERSONAS INDETERMINADAS, sobre el inmueble ubicado en la diagonal 3 N° 5-131, sector del Rodadero Sur del Distrito de Santa Marta, con las siguientes medidas y linderos: NORTE.- Con Efraín Rodríguez Cabas SUR.- Con Iván Javier Murgas Name, ESTE Con Mario Gómez y por el OESTE.- Con Diagonal 3 Calle en medio.

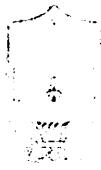
Que mediante resolución No 125 de fecha 09 de mayo del 2013, este despacho se avocó conocimiento de la querrela, y se comisiono a la inspección de policía del rodadero para que notifique y practique inspección ocular sobre el inmueble en compañía de perito adscrito al despacho. Diligencia practicada el 03 de julio del 2013 por el Dr. JOSELUIS COTES PEREZ; Inspector de Policía del Rodadero en compañía de su auxiliar administrativo el Arquitecto JORGE LUIS BARRIOS CONDE Perito adscrito a la secretaria de Gobierno, delegado de la personería, la parte querellante y su apoderado.

A través de memorial de fecha julio 5 del 2013 el Dr. MARCO MEJOA BACCA identificado con la cedula de ciudadanía N° 4.979.720 expedida en la ciudad de Santa Marta portador de la Tarjeta profesional N° 68.967 del C. S de la J. expone al despacho hechos sucedidos el día la práctica de la diligencia ocular y manifiesta que el día 3 de julio del 2013 a las 3:00 pm se hizo presente en el predio que posee el inspector de policía del rodadero quien manifestó a la persona que tiene el cuidado del predio que venía a practicar una diligencia de inspección ocular dentro de un predio de propiedad del señor EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ CABAS ubicado en la Kra 3° NO26-11 sector de Playa salguero de esta ciudad, inmueble sobre pretendía la cita diligencia adquirir los derechos de posesión al señor Juan Camilo Henao quien mantuvo posesión por más de 20 años. Que al momento de efectuar la diligencia la persona encargada en el predio de su administración señor ELMER MONTAÑO le manifestó al inspector que no podía entrar al predio sin una orden judicial y que él representaba al dueño del lote en este caso la sociedad Marco Mejía & Abogados, posteriormente a las 3:00 se trasladó a la instalación de la inspección donde indago al inspector sobre el por qué no dejó constancia de la intervención de la personas que

*"Equidad Para Todos, Primero los niños y las niñas"*

Calle 15 N°. 4-81 Edificio El Café piso 8, (5) 4382588 y 4382589

[www.santamarta-magdalena.gov.co](http://www.santamarta-magdalena.gov.co)



ALCALDÍA DE SANTA MARTA  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

302  
EQUIDAD  
PARA TODOS

Secretaría de Gobierno  
RESOLUCIÓN n°. 219

( 31 JUL. 2013 )

*"Por medio de la cual se resuelve una Solicitud de Nulidad en un Amparo a la posesión por perturbación expediente radicado bajo el N°. 044-13"*

administra el predio, ante lo que me respondió que era una inspección ocular y que en ella no había lugar a intervenciones de nadie, por lo que solicito la copia de la diligencia y no expidió copias.

Qué con fecha julio 11 de 2013 el Dr. MARCO MEJIA BACCA presenta Incidente de Nulidad en calidad de representante legal de la sociedad MARCO MEJIA & ABOGADOS S.A.S. y abogado de la misma sustentándose en los siguientes hechos:

1. El día 2 de mayo de 2013 la señora DORIS HERNENDEZ HERNANDEZ a través de apoderado presento una querrela por perturbación a la posesión, en su condición de supuesta poseedora de un predio de propiedad de su supuesto hijo, inmueble que identifica con la matricula inmobiliaria N° 080-40427 y cuya dirección manifestó estar ubicado en la diagonal 3 N° 5-131 rodadero sur.
2. Que admite dentro del citado documento que su hijo es propietario y a la vez poseedor del inmueble mencionado como se enuncia en el hecho uno (1) de la citada querrela, es decir según lo manifestado por el mismo abogado existen dos poseedores.
3. Que para hacer uso del derecho a la acción policiva manifestó que su hijo era propietario y que por lo tanto al tener el dominio presume su posesión.
4. Que revisada las pruebas aportadas a la solicitud se observa que en ninguna de ellas se prueba la tenencia o la posesión del inmueble condición indispensable para acceder al proceso policivo.
5. Que la sociedad que representa ha venido poseyendo los inmueble que se encuentran ubicado en el perímetro urbano del el Distrito de Santa Marta, Corregimiento de Gaira sector de Playa Salguero conocido como urbanización la gloria los cuales se encuentran alinderado e identificado como se enuncia a continuación LOTE N 435 identificado en la nomenclatura urbana con el numero 26-91 de la Kr 3 e identificado con los siguientes linderos: NORTE.- 22 m Con la diagonal 3°; SUR.-22m con los cerros; Este 30m con el lote 436 de la misma urbanización; OESTE.- 30 m con el lote 434 de la misma urbanización. Cuenta con un área aproximada de 660 M2 e identificado con la matricula catastral No 011002430006000001, a este lote le corresponde el folio de matricula inmobiliario No 080-39711. Lote N° 436 identificado en la nomenclatura urbana con el numero 26-111 de la Kr 3° e identificado con los siguientes linderos: NORTE.- 22m con la diagonal 3°, SUR.-22m con los cerros; ESTE.- 30m con el lote 437 de la misma urbanización; OESTE\_30m con el lote 435 de la misma urbanización. Cuenta con un área aproximada de 660 M2 e identificado con la matricula inmobiliaria N° 080-39712. Estos lotes cuenta con un área de 1.320 M2 y en ellos se encuentra

*"Equidad Para Todos, Primero los niños y las niñas"*

Calle 15 N°. 4-81 Edificio El Café piso 8, (5) 4382588 y 4382589

www.santamarta-magdalena.gov.co



ALCALDÍA DE SANTA MARTA  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

303  
EQUIDAD  
PARA TODOS

RESOLUCIÓN n.º 219

( 31 JUL. 2013 )

*"Por medio de la cual se resuelve una Solicitud de Nulidad en un Amparo a la posesión por perturbación expediente radicado bajo el N.º. 044-13"*

- construida una mejora de material pared divisoria y cercas con poste de concreto y alambre de púa.
6. Que los inmuebles antes descritos fueron adquiridos de la siguiente manera: A) la posesión por compra efectuada al señor Juan Camilo Henao, quien adquirió la misma por haberle sucedido en la misma a su señora madre Nancy Henao, quien poseyó el inmueble desde mediados de los años 70, y el dominio que es de propiedad del señor Efraín Rodríguez se encuentra en proceso de escrituración al haber comprometido su adquisición mediante promesa de compraventa.
  7. Que además sobre los predios enunciados se venían adelantando un proceso adquisitivo de dominio el cual se inició por el señor Juan Camilo Henao, en el Juzgado 1º Civil del Circuito de Santa Marta, el cual se dio por terminado al haber construido en la misma persona el dominio y la posesión, es decir al adquirirse por parte de la sociedad Marco Mejía & Abogado la posesión y el dominio.
  8. Que los inmuebles venían siendo cuidados por el señor Elkin Mozó quien a nombre de la sociedad ejerció la defensa de los derechos de la sociedad, prueba de ello se dio en el mes de octubre de 2012, fecha en la cual se pretendió invadir por parte de personas ajenas al predio a tal punto que tumbaron una cerca de postes de madera, situación que fue repelida y obligo a efectuar el cerramiento con poste de concreto de los cuales anexo la factura de compra y el pago de la mano de obra, prueba de ello quedo en el acta de inspección ocular practicada por la inspección de Gaira el día 30 de octubre de 2012.
  9. Que el propietario del supuesto inmueble solicito una licencia de construcción a la cual hicimos la oposición correspondiente en nuestra condición de poseedores, para lo cual también quiso utilizar la misma situación oculta y sin aviso
  10. Manifiesta que al haber demostrado su vocación de poseedor actual y prometiente comprador del dominio se encuentra plenamente facultado para intervenir en el citado proceso.
  11. Que el presente proceso debido ser inadmitido por parte de la Secretaria pues no se configura los supuestos de hecho para que se dé su admisión y que se permite esbozar en la siguiente manera: A) manifiesta el Código de Policía del Distrito de Santa Marta en su Art 306 que solo están facultados para acudir a esta instancia aquellas persona " que sin haber perdido la tenencia material del inmueble", es de advertir que la señora Hernández nunca ha tenido la posesión del inmueble, pues este se encuentra bajo nuestra custodia y en el venimos ejerciendo actos de señor y dueño de manera pública, prueba de ello es proceso de pertenencia que se adelantó, y haber cercado el predio por parte de la sociedad poseedora, motivo este por el cual es improcedente la acción, pues la posesión la vienen ejerciendo la sociedad mencionada, para ello anexamos como prueba las facturas de la compra de los postes y el cheque del pago de la mano de obra, así como los edictos

*"Equidad Para Todos, Primero los niños y las niñas"*

Calle 15 N.º. 4-81 Edificio El Café piso 8, (5) 4382588 y 4382589

[www.santamarta-magdalena.gov.co](http://www.santamarta-magdalena.gov.co)

*Solicitud de nulidad*  
RESOLUCIÓN n°. 119

( 31 JUL 2013 )

*"Por medio de la cual se resuelve una Solicitud de Nulidad en un Amparo a la posesión por perturbación expediente radicado bajo el N°. 044-13"*

publicado donde se hace público la presentación de la demanda. B) que la querella es presentada por la señora Doris Hernández como poseedora y dentro del mismo escrito manifiesta que el poseedor es el señor Hugo Quintero lo que constituye una falta de legitimación en la causa para actuar dentro del proceso, pues no ha demostrado en calidad de que interviene dentro del mismo, por lo que no le asiste vocación para impetrar esta acción. C) que no obra en el expediente ni siquiera una prueba sumaria que demuestre sus condiciones indispensables para acudir a esta instancia administrativa. D) que al no ser poseedora del inmueble no le asiste este procedimiento, por lo que sería inocuo el resultado de la misma, pues la ley lo que ordena es la suspensión de los actos de perturbación, los cuales solo son tutelables en el efecto que se mantenga posesión del inmueble, cosa que en este caso no se da.

12. Con relación a l título de adquisición del inmueble escritura pública N° 1545 de la notaria 3° de Santa Marta, se está utilizando este documento de forma dolosa y con el fin de inducir a la administración en un error, pues el tribunal administrativo del Magdalena mediante sentencia de fecha 19 de julio de 1996, decreto la nulidad de la resolución No 2027 del 27 de diciembre de 1991, acto administrativo que dio apertura ala folio de matricula inmobiliario N° 080-40427, en dicho acto se dejo claro y expreso los pormenores frente a la confusión que se quiso provocar en relación al lote que transfirió en dicho documento y el lote 436 de propiedad del señor Efraín Rodríguez, actualmente en posesión de la sociedad mencionada.
13. Que con la presente actuación lo que se está buscando es provocar una decisión errada por parte de la administración, para convalidar un delito al haberse vendido un lote inexistente o fantasma.

El doctor Mejía Bacca, fundamenta su petición en los siguientes aspectos legales: **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**, manifestando que existe falta de legitimación en la causa por parte de quien pretende le sean restituidos sus supuestos derechos, en atención a que quien impetra la acción la hace a título personal y dentro de ella no exhibe prueba siquiera sumaria de su condición de poseedora, es mas dentro del mismo memorial admite el abogado que la posesión la tiene el supuesto titular del derecho de dominio, esto nos permite deducir que acude ante el ente administrativo no estaba facultado para ello la querellante. Así mismo manifiesta que al no tener la posesión el querellante, ni actuar como tenedor del mismo, pues no existe posesión material del predio, no existe de hecho la perturbación a la posesión, pues la condición necesaria para ello es tener la posesión del inmueble, situación que en este caso no se da. **MALA FE Y FRAUDE PROCESAL**: la accionante además de iniciar una acción fraudulenta, inicia la misma contra personas indeterminadas, para poder inducir al funcionario en error, pues dirige la querella contra persona indeterminadas, conociendo la situación que se presenta desde

Oficina de Gobierno  
RESOLUCIÓN n°. 219

( )

*"Por medio de la cual se resuelve una Solicitud de Nulidad en un Amparo a la posesión por perturbación expediente radicado bajo el N°. 044-13"*

mucho tiempo atrás, pues ella pretendió solicitar una licencia de construcción, también en forma subrepticia, al cual presente mi oposición. Que en el mismo inmueble en el mes de abril del presente año se practico por parte del juzgado 1° Civil del Circuito de Santa Marta, una diligencia judicial, en donde se determino las condiciones del predio y sus características, quedo demostrado la posesión del mismo, demostrando así que la querellante no tiene la posesión del inmueble.

**MALA FE Y FRAUDE PROCESAL.**

La accionante además de iniciar una acción fraudulenta, inicia la misma contra personas indeterminadas, para poder inducir al funcionario en error, pues dirige la querella contra personas indeterminadas, conocido de la situación que se presenta desde mucho tiempo atrás, pues ella pretendió solicitar una licencia de construcción, también en forma subrepticia, a la cual pretende mi oposición como lo permite la ley, y en ella conoció plenamente la situación jurídica del supuesto inmueble, que no existe o se encuentra en otro terrenos, es por esto conociendo el nombre y los detalles de la empresa que está en posesión del inmueble lo pretende tramitar contra personas indeterminadas para lograr de manera fraudulenta inducir en un error a la administración, pues si conoce plenamente quien se encuentra en posesión del lote, lo que busca ocultar esta información para adelantar un proceso como lo quería adelantar sin oposición y con la complicidad de algunos funcionarios con lo fue el inspector de policía del Rodadero, quien no permitió la intervención de la contraparte en la diligencia pues se caía de hecho el proceso, ya que queda demostrado la posesión de la sociedad en la diligencia y por ello la practico y adelanto en menos de 10 minutos a fin de que no se pudiera hacer valer los derechos de los poseedores reales del predio.

Así mismo manifiesta que sobre el mismo inmueble en el mes de abril del presente año se practico por parte del juzgado 1° Civil del Circuito de Santa Marta una diligencia de inspección judicial, en donde se determino las condiciones del predio y sus características, quedo demostrado la posesión del mismo. También informa que esta acción desconoce que el proceso policivo ha sido debatido en varias oportunidades y prueba de ello constituye las acciones policiva que fueron objeto la señora ENEIDA BARROS. Como también se convalida un posible delito de estafa es lo que acontece con la venta efectuada mediante escritura pública N° 1545 de la notaria 3° de Santa Marta en la que se vendió área de terreno que no existe.

**PETICION:** proceder a decretar la nulidad de los actos surgidos dentro de la presente actuación y por ende ordénese la inadmisión de la querella de la referencia, y se sirvan compulsar copias a la fiscalía General para que se estudie si se incurrió en el delito de fraude a resolución judicial por parte de la querellante



ALCALDÍA DE SANTA MARTA  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

306  
EQUIDAD  
PARA TODOS

Secretaría de Gobierno  
RESOLUCIÓN n°. 219

( 31 JUL. 2013 )

*"Por medio de la cual se resuelve una Solicitud de Nulidad en un Amparo a la posesión por perturbación expediente radicado bajo el N°. 044-13"*

#### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Corresponde a las autoridades de policía, en virtud de tal función, el mantenimiento del statu quo, rechazando las vías de hecho que presuponen alteración del estado de la posesión o de la mera tenencia. La acción policiva de amparo a la posesión por perturbación, la puede solicitar toda persona que sin haber perdido la tenencia material de un bien se halle impedido para usar y gozar de el por hechos perturbatorio de molestia o embarazo. El artículo 125 del Código Nacional de Policía, es muy claro cuando preceptúa: "La policía solo puede intervenir para evitar que se perturbe el derecho de posesión o mera tenencia que alguien tenga sobre un bien y en caso de que se haya violado ese derecho, para restablecer y preservar la situación que existía en el momento en que se produjo la perturbación". Así mismo reza el artículo 126 ibídem: "En los procesos de policía no se controvertirá el derecho de dominio, ni se considerará las pruebas que exhiben para acreditarlo, los procesos de amparo a la posesión son breves y sumarios y pretenden bajo el amparo policivo evitar vías de hecho".

Así mismo el artículo 305 del Estatuto Distrital de Policía preceptúa: "Las autoridades de policía para proteger la posesión o mera tenencia que las personas tengan sobre los inmuebles deberán: a. Rechazar las vías de hecho que presuponen alteración del estado de la posesión o de la mera tenencia sobre inmuebles y ejercicios de las servidumbres. b. Restablecer y preservar la situación anterior cuando haya sido alterada o perturbada".

Lo primero a determinar por parte de este despacho es lo relativo a la posesión sobre el lote de terreno materia de la querrela policiva de AMPARO A LA POSESIÓN POR PERTURBACIÓN materia de examen, para lo cual se hace el siguiente análisis:

Este despacho aclara que la locución " Amparo a la Posesión " es genérico y comprende las especies de amparo por meras perturbaciones (artículo 125 del Código Nacional de Policía) los cuales son procesos civiles policivos, porque además existen los procesos posesorios señalados en el Código de Procedimiento Civil, que se tramitan como abreviados y comprende las acciones posesorias de los artículos 972 al 985 del Código Civil y perturbación a la posesión sobre inmueble ( artículo 368 Código de Procedimiento Civil ). En este contexto la acción policiva tiene un carácter eminentemente cautelar y se ubica en la frontera allende, la cual se encuentra la justicia confiada a las autoridades pertenecientes al órgano jurisdiccional. La policía solo puede intervenir para evitar que se perturbe el derecho de posesión o mera tenencia que alguien tenga sobre un bien y en el caso de que se haya violado ese derecho, para restablecer y preservar la situación que exista en el momento en que se produjo la perturbación.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
RESOLUCIÓN n°. 219

( 31 JUL 2013 )

*"Por medio de la cual se resuelve una Solicitud de Nulidad en un Amparo a la posesión por perturbación expediente radicado bajo el N°. 044-13"*

La doctrina procesal ha determinado que la legitimación en la causa se erige en presupuesto material de la pretensión y por lo tanto de la sentencia.

Hernando Devis Echandía define el concepto así: "En lo que respecta al demandante, la legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos), o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios). Y por lo que al demandado se refiere, consiste en la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda".

Para Giuseppe Chiovenda "esta condición de la sentencia favorable se puede designar con el nombre de cualidad para obrar... preferimos nuestra vieja denominación de legitimatio ad causam (o legitimidad para obrar). Con ella se expresa que para que el juez estime la demanda, no basta que considere existente el derecho, sino que es necesario que considere la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva). Con el nombre de Legitimatio ad processum se indica, por el contrario, un presupuesto procesal, esto es, la capacidad de presentarse en juicio por sí o por otros".

Al observar el expediente en estudio, en este obra memorial de solicitud de querrela policiva presentada por el Dr. ARNALDO VICIOSO BARROS en condición de apoderado de la señora DORIS HERNANDEZ, quien en sus fundamentos de hechos manifiesta: "*Mi hijo HUGO QUINTERO HERNANDEZ, es propietario del inmueble ubicado en la nomenclatura actual de esta ciudad, diagonal 3 N° 5 – 131 Rodadero... inmueble adquirido por compraventa efectuada como consta en escritura de compraventa N° 1545 de fecha 04 de junio del 2007, ... que la señora DORIS HERNANDE HERNANDEZ ha poseído el inmueble en cuestión desde la fecha en que fue adquirido de manera pública y pacífica, realizando pagos de impuesto como lo pruebo con las pruebas que acompaño...*" también fue aportado al memorial petitorio recibo de impuesto predial de fecha 30 de abril del 2013 del inmueble identificación 011100940002000 dirección c 135 8 10 Mz 20 Lo 1, propietario CRESPO GARCIA GUILLERMO, matricula inmobiliaria N° 080-0030847-88. Certificado NRO 00326188 emitido por el IGAC de fecha 08-08-2012, el predio identificado con el número 011002430005000 dirección K 3 26- 131 se encuentra inscrito a nombre de QUINTERO HERNANDEZ HUGO ALBERTO. Copia de escritura de compraventa N° 1545 de fecha 04 de julio del 2007 emitida por la Notaria Tercera del circulo de Santa Marta, registro de Instrumento publico N° 080-40427 a nombre del QUINTERO HERNANDEZ HUGO ALBERTO, poder de la señora DORIS HERNANDEZ HERNANDEZ

Secretaría de Gobierno  
RESOLUCIÓN n°. 219

( )

*"Por medio de la cual se resuelve una Solicitud de Nulidad en un Amparo a la posesión por perturbación expediente radicado bajo el N°. 044-13"*

otorgado al Dr. **ARNALDO VICIOSO BARROS**, para que en su nombre formulara querrela perturbación de la posesión contra personas indeterminadas.

Que este despacho mediante resolución N° 125 del 09 de mayo del 2013, resolvió avocar el conocimiento de la querrela civil policiva de amparo a la posesión por perturbación radicado bajo el N° 044-13 instaurada por **DORIS HERNANDEZ HERNANDEZ**, mediante apoderado **ARNALDO VICIOSO BARROS** en contra de personas indeterminadas y se comisiona al inspector de policía del rodadero para que practique inspección ocular en el inmueble materia de la Litis.

Observa el despacho que en el proceso no se encuentra poder alguno otorgado por el señor **QUIENTERO HERNANDEZ HUGO ALBERTO** a su señora madre **DORIS HERNANDEZ HERNANDEZ** para que en su nombre y representación presentara querrela alguna en este despacho que tuviera como objeto la solicitud de **AMPARO A LA POSESION** sobre el inmueble objeto de la presente querrela, inmueble que supuestamente ostenta la posesión el señor **HUGO ALBERTO**, así mismo no fue aportado por la querellante prueba alguna que demostrara ostentar la posesión materia del inmueble en pleito, por lo que la querrela aquí relacionado no podía haber sido avocada, por la falta de legitimación para actuar por la parte actora.

Que el numeral 7 del artículo 140 del Código de Procedimiento Civil, el proceso es nulo cuando existe indebida representación de las partes y el 145 ibídem se refiere a la declaración oficiosa de nulidad en cualquier estado del proceso y antes de proferir sentencia. Como en este caso la parte demandada oportunamente alegó la causal de nulidad puesta en su conocimiento, procede su declaración.

En merito a lo expuesto

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Decrétese la Nulidad del presente proceso desde la emisión de la resolución N° 125 de fecha 09 de mayo del 2013, por medio de la cual se avoco conocimiento de la presente querrela civil policiva de **AMPARO A LA POSESION POR PERTURBACION** radicada bajo el N° 044-13 instaurado por **DORIS HERANDEZ HERNANDEZ**, mediante apoderado **ARNALDO VICIOSO BARROS**, en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS**, por las razones expuesta en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO.-** Como consecuencia del artículo primero de la presente resolución, rechácese la querrela policiva **AMPARO A LA POSESION POR PERTURBACION** radicada bajo el N° 044-13 instaurado por **DORIS HERANDEZ HERNANDEZ**, mediante apoderado



ALCALDÍA DE SANTA MARTA  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

309  
EQUIDAD  
PARA TODOS

Secretaría de Gobierno  
RESOLUCIÓN n°. 219

"Por medio de la cual se resuelve una Solicitud de Nulidad en un Amparo a la posesión por perturbación expediente radicado bajo el N°. 044-13"

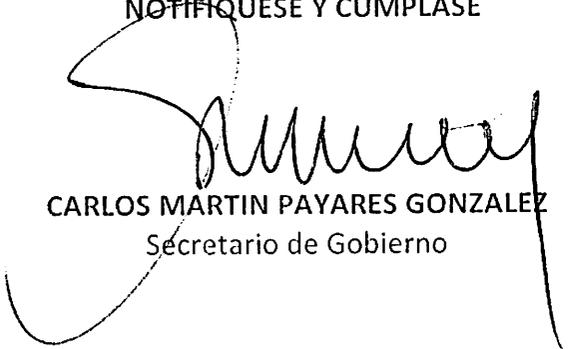
ARNALDO VICIOSO BARROS, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO.- Notificar personalmente al señor agente del ministerio público.

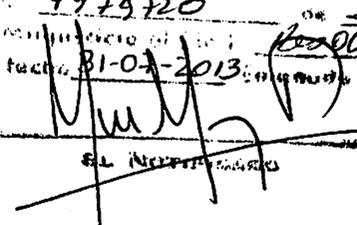
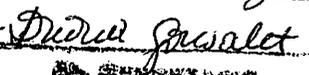
CUARTO Notificar personalmente o mediante aviso, a las partes intervinientes en el presente proceso, el contenido del este proveído.

QUINTO: Contra esta decisión procede el recurso de apelación ante el señor Alcalde dentro de los 3 días siguientes a la notificación de este proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
CARLOS MARTIN PAYARES GONZALEZ  
Secretario de Gobierno

  
Proyector Duina González Pabón  
Inspector de Policía

Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta  
SECRETARIA DE GOBIERNO  
DIVISION DE JUSTICIA  
del 13-08-2013 se notificó personalmente al Señor (a)  
Masco Ujea Balca identificación (a) con la  
4975720 de Stalib y N. 68967  
la resolución de la Resolución No 219  
de fecha 31-07-2013 notificando (a) en Secretaria Gobierno  
  
EL NOTIFICADO   
EL SECRETARIO

Dir: Carrera 1°C N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 - 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

MARCO MEJIA  
NIT 90

ABOGADOS

30

Señor  
**SECRETARIO DEL INTERIOR**  
**DISTRITO DE SANTA MARTA**  
Ciudad

Alcaldía de Santa Marta  
**SECRETARIA DE GOBIERNO**  
Fecha: Julio 5/13  
Hora: 10: 60 que  
Nombre: Mauro  
Firma: Mauro

REF: Proceso de amparo a la posesión iniciado por DORIS [illegible] a personas indeterminadas  
RAD: 044- 13

**MARCO MEJIA BACCA**, mayor de edad, abogado titulado, ic [illegible] ciudadanía número 4.979.720 expedida en Santa Marta, portado [illegible] 68.967 del C.S.J., en mi condición de representante legal de [illegible] Abogados, por medio del presente escrito, me permito exponer los siguientes hechos acaecidos el día de ayer durante la práctica de inspección ocular, ocurrida dentro del proceso de la referencia, como manifiesto:

1. El día 3 de julio de 2013 a las 3:00 p.m. aproximadamente, fui acompañado por el inspector de policía del Rodadero (Dr. Cotes), quien tiene el cuidado del predio que venía a practicar una diligencia de un predio que es de propiedad del señor EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ a la Kra 3ª N° 26-111 sector de Playa Salguero, de esta ciudad, durante dicha diligencia adquirí los derechos de posesión al señor EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ, mantuvo posesión sobre el mismo por mas de 20 años, el cual fue reconocido por escritura pública, mediante promesa de compraventa, el cual fue inscrita en el registro de escrituración en estos momentos.
2. Que al momento de efectuar la diligencia la persona en custodia de la administración, señor ELMER MONTAÑO, le manifestó al inspector que el predio sin una orden judicial y que el representaba al dueño de la propiedad, Marco Mejia & Abogados, por lo que el solicitaba que si se iba a practicar la diligencia permitiera hacer la oposición a la misma, palabras que tras escucharlas que me informó de la diligencia, ante ello el inspector le manifestó que no podía intervenir y procedió a efectuar una diligencia que se realizó de paso, sin ingresar al predio e impidiendo que la persona en custodia suscribir el acta correspondiente, violentando con su actuación el proceso, pues es obligación del inspector en esta diligencia, como ordena el art 310 del Código de Policía de la ciudad.
3. Posteriormente y siendo las 3:30 me traslade a las instalaciones de la administración, indague al inspector sobre el por qué no se dejo constancia de la diligencia que administra el predio, ante lo que me respondió que se trata de una diligencia de inspección y que en ella no había lugar a intervención de nadie, pues el proceso se iba al día siguiente para la secretaría del interior, si quería enterarme de algo.
4. Ante dicha respuesta le solicite que me dejara ver la copia de la diligencia que era lo que estaba pasando, y me contesto en forma grosera que me mostrarme el expediente y que si quería enterarme que fuera a la secretaría del interior.

Dir: Carrera 1°C N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail : [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**MARCO MEJIA**  
NIT 9

DOS

311

lo que no se me expidió copias y solo se me entrego la info  
proceso.

#### PETICION

De acuerdo a los argumentos de hecho y de derecho esbozados le

- Se brinde las garantías legales, para hacerme parte en mi cor  
predio donde supuestamente se practico la diligencia, dentro  
del proceso como tal.
- Solicitó muy formalmente se proceda a decretar la nulidad d  
efectuar su práctica nuevamente donde se brinden las garanti  
participación acorde con el principio constitucional del debido
- Solicitó a si mismo que se me expida copia a mis costas del exp

#### PRUEBAS

Solicitó se reciba testimonio de lo sucedido al señor ELMER  
notificado en la Kra 3ª N° 26-91/111 Sector de Playa Salguero de e

#### NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la carrera 1C N° 22-58 oficina 809 de la c

Atentamente,



**MARCO MEJIA BACCA**  
C.C. 4.979.720  
T.P. 68.967

Dir: Carrera 1°C N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**MARCO MEJIA & ABOGADOS**  
NIT 900292068-7

312

Señor  
**SECRETARIO DEL INTERIOR**  
**DISTRITO DE SANTA MARTA**  
Ciudad

Julio 11-2013  
11:10 A.M  
Maquela

REF: Proceso de amparo a la posesión iniciado por DORIS HERNANDEZ contra personas indeterminadas  
RAD: 044- 13

**MARCO MEJIA BACCA**, mayor de edad, abogado titulado, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.979.720 expedida en Santa Marta, portador de la Tarjeta Profesional N° 68.967 del C.S.J., en mi condición de representante legal de la sociedad Marco Mejia & Abogados S.A.S., y abogado de la misma por medio del presente escrito, me permito interponer incidente de nulidad dentro del proceso de la referencia amparado en los siguientes fundamentos de hecho y de derecho como se expresa a continuación:

**HECHOS:**

1. El día 2 de mayo de 2013, la señora DORIS HERNANDEZ HERNANDEZ, a través de apoderado presento una querrela por perturbación a la posesión, en su condición de supuesta poseedora de un predio de propiedad de su supuesto hijo, inmueble que identifica con la matricula inmobiliaria N°080-40427, y cuya dirección manifiesta estar ubicado en la diagonal 3ª N° 5-131 rodadero sur.
2. Que admite dentro del citado documento que su hijo es propietario y a la vez poseedor del inmueble mencionado como se enuncia en el hecho uno (1) de la citada querrela, es decir según lo manifestado por el mismo abogado existen dos poseedores.
3. Que para hacer uso del derecho a la acción policiva manifestó que su hijo era propietario y que por lo tanto al tener el dominio presume su posesión.
4. Que revisadas las pruebas aportadas a la solicitud, se observa que en ninguna de ellas se prueba la tenencia o la posesión del inmueble condición indispensable para acceder al proceso policivo.
5. Que la sociedad que represento ha venido poseyendo los inmuebles que se encuentran ubicados en el perímetro urbano del el Distrito de Santa Marta, Corregimiento de Gaira, sector de playa salguero conocido como urbanización la gloria los cuales se encuentran alinderados e identificado como se enuncia a continuación: LOTE N°435: identificado en la nomenclatura urbana con el numero 26-91 de la Kra 3ª e identificado con los siguientes linderos: NORTE: 22 m con la diagonal 3ª; SUR: 22 m con los cerros; ESTE: 30 m con el lote 436 de la misma urbanización; OESTE: 30 m con el lote 434 de la misma urbanización. Cuenta con un área aproximada de 660 M2 e identificado con la matricula catastral N°011002430006000001, a este lote le corresponde el folio de matricula inmobiliaria N°080-39711. LOTE N°436: identificado en la nomenclatura urbana con el numero 26-111 de la Kra 3ª e identificado con los siguientes linderos: NORTE: 22 m con la diagonal 3ª; SUR: 22 m con los cerros; ESTE: 30 m con el lote 437 de la misma urbanización; OESTE: 30 m con el lote 435 de la misma urbanización. Cuenta con un área aproximada de 660 M2 e identificado con la matricula catastral N°011002430007000001, a este lote le corresponde el folio de matricula inmobiliaria N°080-39712. Estos lotes cuentan con un área de 1.320 M2, y en ellos

Dir: Carrera 1ªC N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**MARCO MEJIA & ABOGADOS**

NIT 900292068-7

313

- se encuentra construida una mejora de material pared divisoria y cercas con postes de concreto y alambre de pua.
6. Que los inmuebles antes descritos fueron adquiridos de la siguiente manera: a) La posesión por compra efectuada al señor Juan Camilo Henao, quien adquirió la misma por haberle sucedido en la misma a su señora madre Nancy Henao, quien poseyó el inmueble desde mediados de los años 70, y el dominio que es de propiedad del señor Efrain Rodriguez se encuentra en proceso de escrituración al haber comprometido su adquisición mediante promesa de compraventa.
  7. Que además sobre los predios enunciados se venía adelantando un proceso adquisitivo de dominio el cual se inicio por el señor Juan Camilo Henao, en el Juzgado 1° Civil del Circuito de Santa Marta, el cual se dio por terminado al haber confluído en la misma persona el dominio y la posesión, es decir al adquirirse por parte de la sociedad Marco Mejia & Abogados la posesión y el dominio.
  8. Que los inmuebles venían siendo cuidados por el señor Elkin Mozo, quien a nombre de la sociedad ejerció la defensa de los derechos de la sociedad, prueba de ello se dio en el mes de octubre de 2012, fecha en la cual se pretendió invadir por parte de personas ajenas al predio a tal punto que tumbaron una cerca de postes de madera, situación que fue repelida y obligó a efectuar el cerramiento con postes de concreto de los cuales anexo la factura de compra y el pago de la mano de obra, prueba de ello quedo en el acta de inspección ocular practicada por la Inspección de Gaira el día 30 de octubre de 2012.
  9. Que el propietario del supuesto inmueble solicitó una licencia de construcción a la cual hicimos la oposición correspondiente en nuestra condición de poseedores, para lo cual también quiso utilizar la misma situación oculta y sin avisos, en dicha actuación conoció de hecho el nombre y los detalles de la empresa que esta en posesión del inmueble, por lo que no asiste sospecha que ahora pretenda tramitar una querrela contra personas indeterminadas para lograr de manera fraudulenta e induciendo a la administración a incurrir en un error, pues si conoce plenamente quien se encuentra en posesión del lote, lo que busca es ocultar esta información para adelantar un proceso como lo quería adelantar sin oposición, violentando el debido proceso e informando erróneamente a la administración, se anexa prueba del escrito presentado a la Curaduría Urbana N° 1 de esta ciudad.
  10. Siendo así lo expresado y haber demostrado mi vocación de poseedor actual y prometiente comprador del dominio me encuentro plenamente facultado para intervenir en el citado proceso.
  11. Que el presente proceso debió ser inadmitido por parte de la Secretaria del Interior, pues no se configuran los supuestos de hecho para que se dé su admisión y que me permito esbozar de la siguiente manera: A) Manifiesta el Código de Policía del Distrito de Santa Marta en su art. 306, que solo estan facultados para acudir a esta instancia aquellas personas "que sin haber perdido la tenencia material del inmueble", es de advertir que la señora Hernandez nunca ha tenido la posesión del inmueble, pues este se encuentra bajo nuestra custodia y en el venimos ejerciendo actos de señor y dueño de manera pública, prueba de ello es el proceso de pertenencia que se adelanto, y haber cercado el predio por parte de la sociedad poseedora, motivo este por el cual es improcedente la acción, pues la posesión la vienen ejerciendo la sociedad mencionada, para ello anexamos como prueba las facturas de la compra de los postes y el cheque del pago de la mano de obra, así como lo edictos publicados donde se hace público la presentación de la demanda. B) Que la querrela es

Dir: Carrera 1ªC N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**MARCO MEJIA & ABOGADOS**

NIT 900292068-7

presentada por la señora Doris Hernández como poseedora y dentro del mismo escrito manifiesta que el poseedor es el señor Hugo Quintero, lo que constituye una falta de legitimación en la causa para actuar dentro del proceso, pues no ha demostrado en calidad de que interviene dentro del mismo, por lo que no le asiste vocación para impetrar esta acción. C) Que no obra en el expediente ni siquiera una prueba sumaria que demuestre su condición de poseedora, condición indispensable para acudir a esta instancia administrativa. D) Que al no ser poseedora del inmueble no le asiste este procedimiento, por lo que sería inocuo el resultado de la misma, pues la ley lo que ordena es la suspensión de los actos de perturbación, los cuales solo son tutelables en el efecto que se mantenga posesión del inmueble, cosa que en este caso no se da.

12. Por último respecto al título de adquisición del inmueble escritura pública N°1545 de la Notaria 3ª de Santa Marta, se esta utilizando este documento de forma dolosa y con el fin de inducir a la administración en un error, pues el Tribunal Administrativo del Magdalena, mediante sentencia de fecha 19 de julio de 1996, decreto la nulidad de la resolución N° 2027 del 27 de diciembre de 1991, acto administrativo que dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria N° 080-40427, en dicho acto se dejo claro y expreso los pormenores frente a la confusión que se quiso provocar en relación al lote que se transfirió en dicho documento y el lote 436 de propiedad del señor Efraín Rodríguez, actualmente en posesión de la sociedad mencionada.
13. Que con la presente actuación lo que se está buscando es provocar una decisión errada por parte de la administración, para convalidar un delito al haberse vendido un lote inexistente o fantasma, en el cual por este proceso pretenden convalidar y para el cual desde ya advertimos el por qué de la actuación del querellante al presentar la misma contra personas indeterminadas conociendo de antemano el nombre de la sociedad que posee el inmueble y la forma como se adelanto de manera rápida y vulgar una inspección judicial en la cual ni siquiera se hizo la identificación del predio dentro de la misma, pues este no existe.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamentamos nuestra solicitud en los siguientes aspectos legales:

### LEGITIMACION EN LA CAUSA

Existe falta de legitimación en la causa por parte de quien pretende le sean restituidos sus supuestos derechos, en atención a que quien impetra la acción la hace a título personal y dentro de ella no exhibe prueba siquiera sumaria de su condición de poseedora, es más dentro del mismo memorial admite el abogado que la posesión la tiene el supuesto titular del derecho de dominio, esto nos permite deducir que acude ante el ente administrativo no estaba facultado para ello la querellante.

Es pertinente advertir que para promover la acción de amparo a la posesión o mera tenencia, todas las personas que demuestren la posesión o mera tenencia según el caso, por una parte y se encuentre afectado por la perturbación o amenaza de perturbación que otros realicen sobre el bien objeto del amparo, para el caso en concreto se observa claramente que la sociedad Marco Mejia & Abogados ha venido poseyendo el inmueble y ha ejercido actos de señor y dueño como es que se hubiese arrendado, haberlo cercado, haber presentado una demanda de prescripción sobre los mismos y haberse practicado en el



Dir: Carrera 1ªC N° 22-58 ofi 803  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

316

adelanto en menos de 30 minutos a los dueños y poseedores reales del predio.

En este mismo sentido y en relación con el presente año se practicó por parte de la diligencia judicial, en donde se quedó demostrado la propicio para que la que

Por último y el más desconocer que este constituye las acciones anterior poseedor y de ha buscado infructuosamente mismos archivos no obtener las copias de que le fueron desalojados encuentran desvalijados

Pero lo más grave y despacho a un error, con la venta efectuada y es que en ella se doloso y mediante dolosa le hizo creer el dolo en el que Administrativo del decreto la nulidad de que dio apertura al dejó claro por parte terrenos que hacen ello se pronuncio en los

*"El croquis o plano de lotes y la porción de la Gloria, aprobada de Santa Marta, podrá comprobar de los peritos con TODO LO ANTERIOR A CONCLUIR QUE PARTE, DENTRO DEL*

*"... encontrándose demandado y si*

Dir: Carrera 1ªC N° 22-58  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@rcn.net.co](mailto:mmejiaabogados@rcn.net.co)  
Skype: marco.mejia.abogados  
Santa Marta - Colombia

317

1936 dada su tradición, el lote 436  
estaba en condiciones de ser  
señalada como lote 436, en el  
aspecto, a la demanda  
afectará todo el lote 436 del señor  
lote 436 del señor  
(Lo resaltado es en el original)

Siendo que en la citada diligencia se pretende reabrir, es parte de un juez de la república en la diligencia, no le asiste es que a través de la querellante no solo se solventar el accionar ilegal del INCORA y la

#### **PETICIÓN**

Señor Secretario, con usted respetuosamente presente actuación y

Así mismo solicitó que incurrió en el delito de querellante, al pretender inducir al error y en la administración.

#### **PRUEBAS**

Adjunto a la presente pruebas en el expediente

1. Diligencia de inspección Civil del Circuito de la posesión del inmueble
2. Informe pericial que determina claramente
3. Certificado de tradición 436 para demostrar
4. Copia del documento futura adquisición
5. Copia de la sentencia
6. Copia de la oposición solicitud de licencia inmueble y donde posesión del inmueble
7. Copia de la certificación existencia física del inmueble
8. Copia de una de existencia de los

Dir: Carrera 1°C No 223  
Tel: 4213613 - 4213613  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabona@postnet.com.co](mailto:mmejiaabona@postnet.com.co)  
Skype: marco.mejia  
Santa Marta - Colombia

318

9. Acta de inspección que demuestra la posesión de los terrenos que además se anexa a este documento evitando con ello cualquier conflicto.
10. Copia de la factura de los mismos lotes y de postes de energía eléctrica.

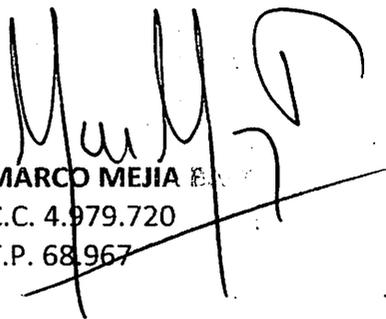
#### ANEXOS

Certificado de existencia.

#### NOTIFICACIONES

Recibo notificación.

Atentamente,

  
MARCO MEJIA  
C.C. 4.979.720  
T.P. 68.967

Anexo 58 folios

Dir: Carrera 1ªC N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 - 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**MARCO MEJIA & ABOGADOS**  
NIT 900292068-7

719

Señor  
**SECRETARIO DEL INTERIOR**  
**DISTRITO DE SANTA MARTA**  
Ciudad

Alcaldía de Santa Marta  
**SECRETARIA DE GOBIERNO**  
Fecha: 29-09-13  
Hora: 5:19 pm  
Nombre: Dur  
Firma:

REF: Proceso de amparo a la posesión iniciado por DORIS HERNANDEZ contra personas indeterminadas  
RAD: 044- 13

**MARCO MEJIA BACCA**, mayor de edad, abogado titulado, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.979.720 expedida en Santa Marta, portador de la Tarjeta Profesional N° 68.967 del C.S.J., en mi condición de representante legal de la sociedad Marco Mejia & Abogados S.A.S., y abogado de la misma por medio del presente escrito, me permito allegar al expediente copia de la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo del Magdalena, quien mediante sentencia de fecha 19 de julio de 1996, decreto la nulidad de la resolución N° 2027 del 27 de diciembre de 1991, acto administrativo que dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria N° 080-40427, el cual se enuncio en el escrito inicial pero que se omitió su entrega por error involuntario de parte nuestra al momento de su radicación.

Así mismo es pertinente manifestar que revisado el documento por medio del cual el querellante interpuso recurso de reposición contra la resolución que ordeno revocar la admisión de la querrela policiva, es necesario manifestar al respecto:

1. Incurre el querellante nuevamente en un error y por ende insiste en inducir por esta vía a la administración, pues en aras de subsanar la falencia cometida, se permite anexar un poder general otorgado por el supuesto dueño a favor de la señora Hernandez, lo que no advierte el abogado es que revisado el citado poder en ninguno de sus apartes manifiesta que está facultado para otorgar la representación pública del poderdante ni tampoco le otorgó facultades para que su representante pudiese constituir apoderado, para ello solo basta con darle lectura a la escritura allegada al expediente, en la cual se carece de estas facultades por parte del apoderado.
2. Al mismo tiempo, también incurre en falta de representación y se sigue configurando la falta de legitimación, puesto que el poderdante si se le da lectura al poder otorgado al abogado este lo hace en su nombre y representación, es decir que la reclamación la está solicitando ella a título personal, por lo que salta a la vista que se mantiene insubsanable los

Dir: Carrera 1°C N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**MARCO MEJIA & ABOGADOS**  
NIT 900292068-7

320

argumentos manifestados por su despacho para decretar la nulidad de acto admisorio por medio del cual se admitió la querrela de la referencia, para ello basta consultar el poder otorgado por la señora Hernandez, en cual manifiesta que otorga poder en su nombre, situación que tampoco subsano y que por lo tanto no está llamada a prosperar sus argumentos contra la resolución que revoco lo actuado.

3. Respecto a los predios involucrados, se observa claramente que existen dos folios de matricula inmobiliaria para un mismo predio como se observa en los alegatos de la señora hernandez y la sociedad que represento, es decir que existen el folio 080-40427 y el 080-39712, en este evento si se acepta que se trata del mismo bien inmueble, no pueden coexistir dos matrículas inmobiliarias, lo que en principio conlleva a una falla del servicio de la correspondiente oficina de registro y del INCODER al no cumplir adecuadamente su función; no puede perderse de vista que la etapa de inscripción depende de haberse tramitado la de calificación, que es el momento o la oportunidad de analizar jurídicamente el documento, situación que no fue corregida en su oportunidad, basta recordar que esta situación ya fue aclarada por parte del Tribunal Administrativo del Magdalena, quien mediante sentencia de fecha 19 de julio de 1996, decreto la nulidad de la resolución N° 2027 del 27 de diciembre de 1991, además en ello se dejo claro que el supuesto predio de propiedad de la señora hernandez si cubría el mismo predio del señor Rodriguez, le correspondía este inmueble a este último, tal y como quedo expresado en la sentencia enunciada, en ese mismo documento se le ordeno el reintegro del inmueble, situación que se llevo a cabo en su momento.
4. Lo que no quiere aceptar la señora Hernandez o su hijo como lo manifiesta el abogado, es que ella fue objeto de una venta de un predio que no existía, pues si bien el folio estaba abierto, el documento base de su existencia ya había sido anulada parcialmente, es decir que el Tribunal le aclaro a la adjudicataria que el predio cuyo tramite adelanto lo hizo sobre un predio que ya tenía dueño y que por lo tanto no podía ser objeto de adjudicación del INCORA hoy INCODER, situación que aprovecho la señora Barros adjudicataria inicial, quien no le informó del pronunciamiento del tribunal al comprador, permitiendo que con ello se configurara una estafa, situación que le advertimos pero que no ha querido entender.
5. Por ultimo ante la divergencia presentada y existiendo pruebas aportadas por parte nuestra sobre la posesión del inmueble, es necesario advertir que estaríamos ante una escritura de compraventa, que tendría objeto y causa ilícita, por lo que no se dan los elementos esenciales del contrato de compraventa, ya que de acuerdo con lo ordenado por el tribunal, la resolución de adjudicación N° 002027 de 1991, fue modificada y esto no fue advertido en la escritura de compraventa, generándose con este hecho un vicio en cuanto al objeto del

Dir: Carrera 1°C N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail : [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

MARCO MEJIA & ABOGADOS  
NIT 900292068-7

321

contrato, ya que se compro un predio que se había adjudicado sobre otro y sobre el cual existía una sentencia debidamente ejecutoriada que advertía que la anulaba parcialmente.

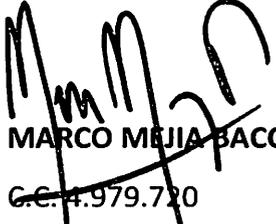
*“Declárese que es parcialmente nula la resolución N° 002027 de diciembre de 1.991, expedida por el Gerente Regional Magdalena del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, por medio de la cual se adjudico definitivamente a la señora Eneida Barros Mendoza, el terreno denominado Lote Urbano, ubicado en Salguero Corregimiento de Gaira, Municipio de Santa Marta, Departamento del Magdalena con extensión de 200 metros cuadrados aproximadamente, con los linderos y medidas que se mencionan en ella.*

*Como consecuencia de lo anterior la señora Eneida Barros restituirá al señor Efraín Rodríguez Cabas que ella ocupe y que se encuentra en parte del lote N° 436 de propiedad de este”.*

6. Con esta definición hecha por el tribunal quedo demostrado y así se elimino la disputa surgida por dicho inmueble, así se mantuvo hasta cuando murió la señora Nancy Henao y le siguió en la posesión Juan Camilo Henao, quien por ser una persona discapacitada fue aprovechado por la señora Barros para mostrar el inmueble y venderlo sin advertir a su comprador de lo ocurrido y mencionado por el Tribunal, a tal punto que sus actuaciones antes de vender fueron repelidas en varias oportunidades por la inspección de Gaira, donde se atendió hace siete años un proceso policivo que adelanto la tía del señor Juan Camilo pues en ese momento era menor de edad y no podía hacer valer sus derechos, diligencia que termino con la perturbación que en ese momento quiso hacer la señora Barros sobre el predio 436 de propiedad del señor Efraín Rodríguez.

Conforme a lo manifestado le estamos solicitando muy formalmente se sirva mantener en firme la decisión contenida en la resolución impetrada.

Atentamente,

  
MARCO MEJIA BACCA  
C.C. 4.979.720  
T.P. 68.967

Dir: Carrera 1°C N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**MARCO MEJIA & ABOGADOS**  
NIT 900292068-7

322

Santa Marta, 25 de octubre de 2012

Señores  
**CURADURIA URBANA N°1 DE SANTA MARTA**  
Ciudad

REF: Solicitud de licencia de construcción N°47001-1-1-12-0455

**MARCO MEJIA BACCA**, mayor de edad, abogado titulado, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.979.720 expedida en Santa Marta, portador de la Tarjeta Profesional N° 68.967 del C.S.J., en mi condición de representante legal de la sociedad Marco Mejia & Abogados, por medio del presente escrito, le solicito sÍrvase admitirme como parte dentro del proceso de la referencia conforme a los argumentos de hecho y de derecho como se enuncian a continuación:

- 1º. El día 24 de octubre del presente año le fue notificado al señor FABIAN RAMOS, arrendatario de una vivienda de mi propiedad sobre la existencia de una solicitud de una licencia de construcción, sobre un predio ubicado en la Kra 3ª N° 26-155 sector de Playa Salguero, de esta ciudad.
- 2º. Verificada la información hemos encontrado que la solicitud se está elevando sobre un predio, que actualmente poseo y sobre el cual se adelanta un proceso de prescripción adquisitiva de dominio ante el Juzgado 1º Civil del Circuito de Santa Marta.
- 3º. Que los predios que estamos mencionando fueron adquiridos por el señor Efraín Emilio Rodríguez Cabas, mediante escritura publica N° 988 de 1971 de la Notaria 1ª de Santa Marta y aparece registrada en los folios de matrícula inmobiliaria N° 080-39712 y 39711, donde se demuestra una tradición de más de 40 años.
- 4º. Los inmuebles se encuentran ubicados en el perímetro urbano del el Distrito de Santa Marta, Corregimiento de Gaira, sector de playa salguero conocido como urbanización la gloria los cuales se encuentran alinderados e identificado como se enuncia a continuación:  
LOTE N°435: NORTE: 22 m con la diagonal 3ª; SUR: 22 m con los cerros; ESTE: 30 m con el lote 436 de la misma urbanización; OESTE: 30 m con el lote 434 de la misma urbanización. Cuenta con un área aproximada de 660 M2. LOTE N°436: NORTE: 22 m con la diagonal 3ª; SUR: 22 m con los cerros; ESTE: 30 m con el lote 437 de la misma urbanización; OESTE: 30 m con el lote 435 de la misma urbanización. Cuenta con un área aproximada de 660 M2 . Estos

*Forster O.*  
99-10-12. ✓  
5:30 P.M.

Dir: Carrera 1ªC N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail : [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

MARCO MEJIA & ABOGADOS

NIT 900292068-7

- lotes cuentan con un área de 1.320 M2, y en ellos se encuentra construida una mejora de material pared divisoria y cerca posterior en alambre de pua.
- 5º. Los inmuebles fueron ocupados por la señora Nancy Henao, desde finales del año 70 ocupando el inmueble en su calidad de poseedora, con posteridad a su muerte la accedió su hijo Juan Camilo Henao, quien inicio el proceso ya mencionado y posteriormente le fueron cedidos estos derechos a la sociedad que represento mediante documento privado, por lo que hoy ostento la calidad de poseedor y actualmente la ejerzo sobre el predio en cuestión.
  - 6º. Que en diversas oportunidades se ha intentado por parte de la señora Eneida Barros Mendoza apoderarse violentamente del inmueble pero en diversas ocasiones se han iniciado actuaciones policivas ante la inspección de gaira, quienes le han dado la razón a los poseedores de buena fe que han sido en su momento la señora Nancy Henao, Juan Camilo Henao y ahora la sociedad Marco Mejia Abogados.
  - 7º. Que el aviso de la licencia fue puesto de manera subrepticia, solo para fotografiarlo y fue quitado para no generar sospechas, pues hoy en día no está instalado como consta en la fotografía que anexo, explica la forma como se pretende de manera soterrada por parte del solicitante la obtención de una licencia para demostrar quizá una posesión que no tiene, ni que ejerce como amo señor y dueño, pues de lo contrario esta estaría fijada dado que así lo exige la norma hasta tanto no se otorgue la respectiva licencia.
  - 8º. Que dentro de los folio de matricula inmobiliaria N° 080-39712 y 39711 aparecen debidamente registrada la demanda correspondiente, como consta en los certificados anexos.
  - 9º. Que en atención a que las licencias de acuerdo al Decreto 1469 de 2010 en su artículo 36 hace referencia a la titularidad " **ART. 36. EFECTOS DE LA LICENCIA. .... La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.**" En este sentido si es permitido advertir que la licencia se va a otorgar sobre un predio sobre el cual el supuesto titular, no es poseedor ni propietario pues se trata de un titulo que fue obtenido por medios ilegales pues se adjudico como un bien baldío cuando se conoce titular de la propiedad no de ahora si no desde hace más de 40 años, además frente a las adjudicaciones del incora se ha dicho al respecto "**Los terrenos baldíos adjudicados por el modo de la ocupación, y la resolución por medio de la cual se adjudica uno de ellos no es titulo ni es modo, sino apenas acto declarativo de un derecho real de dominio preexistente, adquirido por la ocupación del terreno mediante la implantación en él de cultivos o ganados hecha por el colono.**" En este sentido la C.S.J., ha sostenido a este respecto también "**La providencia de la administración que los adjudica (los baldíos) se reduce a conocer el hecho preexistente de**

Dir: Carrera 1°C N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail: [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

MARCO MEJIA & ABOGADOS

NIT 900292068-7

*tal ocupación. Tal providencia no es modo constitutivo porque el fenómeno que crea y confiere propiedad es la ocupación, ya cumplida real y materialmente. Ni tampoco traslativo; la inscripción en el registro público no transfiere en este caso, por que precisamente de antemano el dominio ingresa al haber del ocupante (1° de enero de 1963, tomo CI, paginas 44 y 45) (Publicado Código Civil Edición Especial Superintendencia de Notariado y Registro Pag. 277 – 1988).*

10º. Conforme a lo anterior y dado que la licencia solicitada se pretende establecer sobre un predio sobre el cual no existe legalidad en su titulación y además sobre el cual no se tiene posesión consideramos inocua e ilegal su expedición.

Me permito anexar como pruebas para esta solicitud los siguientes documentos:

- Copia de los certificados de tradición, donde aparece la demanda de prescripción debidamente inscrita.
- Copia de la escritura 988 de 1971 de la Notaria 1ª de Santa Marta.
- Copia del documento por medio del cual se adquirió los derechos litigiosos dentro del proceso de pertenencia.

#### PETICION

De acuerdo a los argumentos de hecho y de derecho le estamos solicitando se sirva abstenerse de otorgar licencia de construcción dado que el solicitante no mantiene en la actualidad posesión sobre el inmueble en cuestión, lo que lo convierte en un acto inocuo e ilegal, pues cuando no existe el predio o se quiere hacer valer una doble titulación obtenida por medios fraudulentos.

Conforme a lo manifestado y dado que el otorgamiento de una licencia se trata de una actuación administrativa, y como tal el señor Curador actúa en su condición de un particular en cumplimiento de funciones públicas le solicitó se sirva trasladar copia del expediente a la fiscalía general de la republica a fin de que se investigue los posibles hechos punibles respecto a la falsa titulación que se está presentando.

Es pertinente recordar que los funcionarios públicos, están en el deber de denunciar ante las autoridades competentes, delitos, contravenciones y fallas disciplinarias de las cuales tuviere conocimiento de conformidad con el Código de Procedimiento Penal<sup>1</sup> y al Código Único Disciplinario<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 67. Deben denunciar. Toda persona debe denunciar a la autoridad los delitos de cuya comisión tenga conocimiento y que deban investigar de oficio. El servidor público que conozca de la Comisión de un delito que deba investigarse oficio, iniciará

Dir: Carrera 1ªC N° 22-58 ofi 809  
Tel: 4213613 – 4312015  
Fax: 4213613  
E-mail : [mmejiaabogados@hotmail.com](mailto:mmejiaabogados@hotmail.com)  
Skype: marco.mejia.abogados.sas  
Santa Marta - Colombia

**MARCO MEJIA & ABOGADOS**  
NIT 900292068-7

325  
44

### PRUEBAS

Solicitó se oficie a la inspección del corregimiento de Gaira, para que certifique y en lo posible envíe copia a su despacho de las actuaciones policivas iniciadas por la señora Nancy Henao contra la señora Eneida Barros y en la actualidad por el señor Elkin Mozo en su calidad de administrador del inmueble.

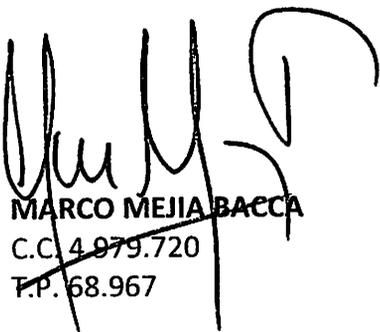
Me permito allegar con esta solicitud copia de los certificados de tradición donde consta la inscripción de la demanda y la escritura donde reposan los linderos de los inmuebles.

Foto actualizada del predio donde consta la inexistencia de la valla y la forma fraudulenta como la presentaron a consideración de dicha curaduría.

### NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la carrera 1C N° 22-58 oficina 809 de la ciudad de Santa Marta.

Atentamente,



**MARCO MEJIA BACCA**  
C.C. 4.979.720  
T.P. 68.967

c.c. Procuraduría General de la Nación

---

sin tardanza la investigación si tuviere competencia para ello: en caso contrario, podrá inmediatamente el hecho en conocimiento ante la autoridad competente.

2 Artículo 34. Deberes. Son deber de todo servidor público: (...)

326

REPUBLICA DE COLOMBIA  
PRETO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRICTAL  
DIVISION DE DESARROLLO URBANO

SOLICITUD DE DEMARCACION

FECHA Septiembre 12 de 1.991

SEÑOR:

JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

E. S. D.

ATENTAMENTE SOLICITO LA DEMARCACION DEL SIGUIENTE PREDIO UBICADO EN

Urbanización "La gloria", pñaya salguero (Rodadero) Lotes 435 y 436.

PROPIETARIO(S) EFRAIM EMILIO RODRIGUEZ CAPAS

ESCRITURA No. 988 NOTARIA Primera DE Sta Marta

FECHA Dic. 20 de 1.971 MATRICULA INMOBILIARIA 080-0039711 y 0039712

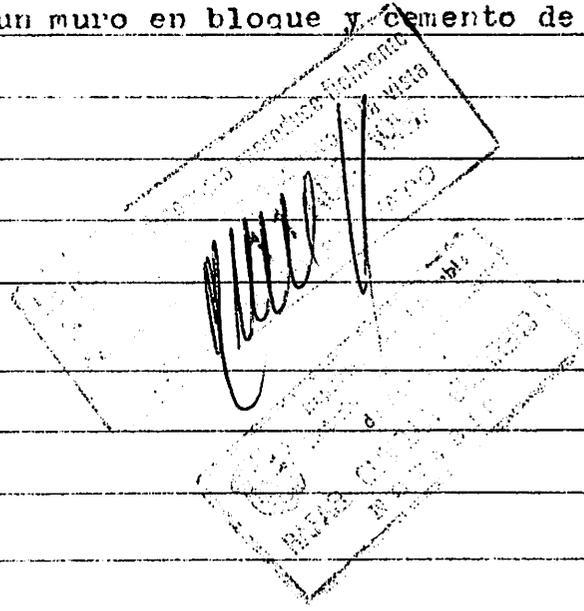
Y FECHA Dic 28 de 1.971

<sup>S</sup>  
DIMENSIONES DEL LOTE

FRENTE 1- 22 MIS - FONDO 22 MIS - L. DERECHO 30 mts L. IZQUIERDO 34 mts.  
30 mts. 30 mts.  
2o 22 22 AREA TOTAL DEL LOTE 1,320 metros.

TIPO DE CONSTRUCCION Levantamiento de un muro en bloque y cemento de 2 metros de altura.

USOS



FIRMA DEL (LOS) SOLICITANTE(S)

C.C.No.

DE

C.C.No 26.664.332

DE Sta Marta.

DIRECCION calle 16 # 2-38

TELEFONO 2 3 RAJO

ANEXO: TITULO DE PROPIEDAD, RECIBO DE CAJA DE LA TESORERIA DISTRICTAL Y CARTA CATASTRAL.

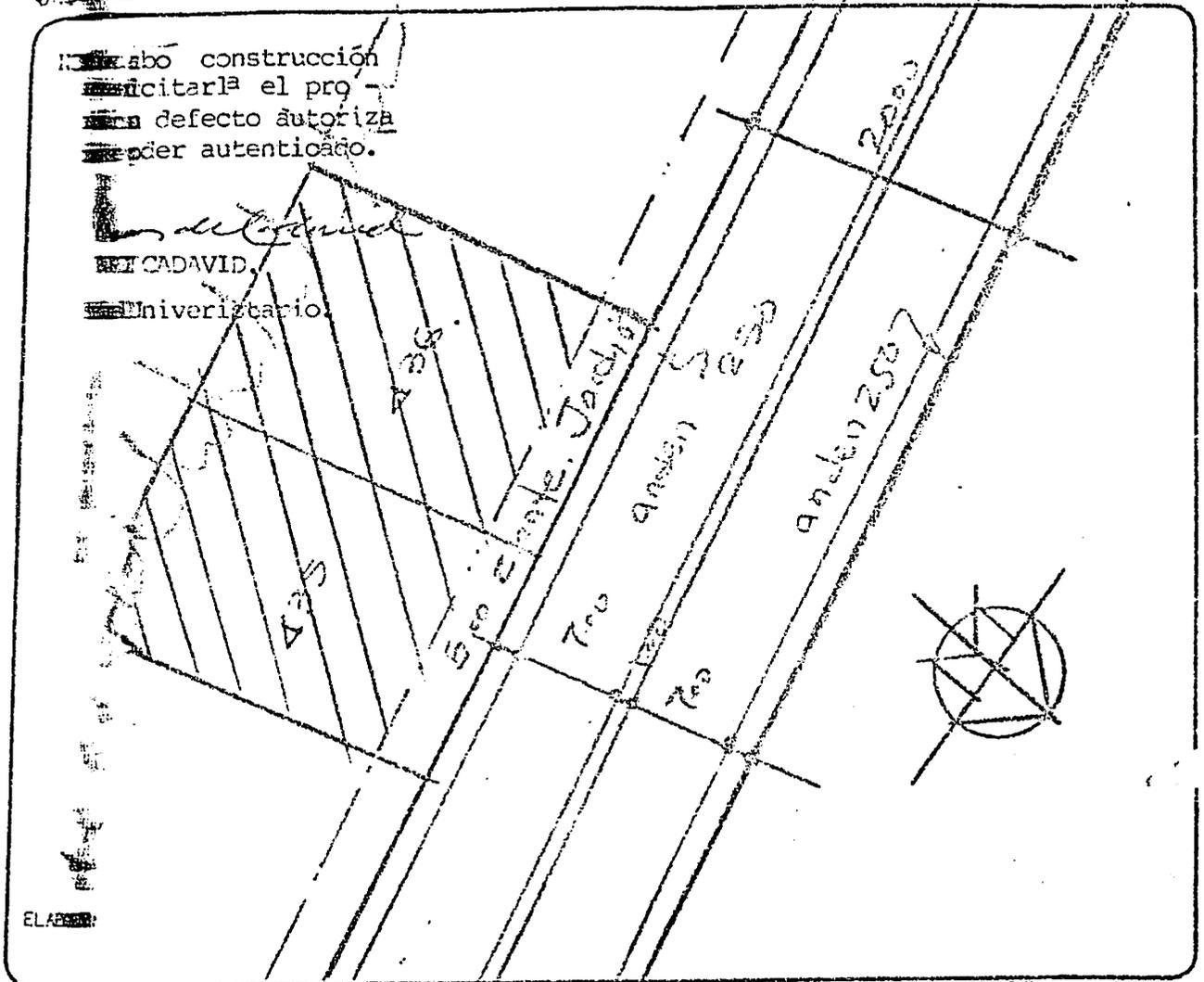
327

DEMARCACION No. 211 FECHA \_\_\_\_\_

PROYECTO: Edificio RODRIGUEZ CASAS  
 ESCRIBANA: NOTARIA Primera FECHA: Diciembre 20/ 1.971  
 DISTRITO: "Barria" Playa Salguero, Lotes 435 y 436 SECTOR Distrital 3

No se permite construcción  
 que afecte el proyecto  
 que presente defecto autorizado  
 que no sea autenticado.

*[Firma]*  
 NOTARIO CADAVID,  
 Abogado Universitario



USO	RESIDENCIAL-VILLAS	TURISTICAS-APTOS	TURISTICOS
USO	RESIDENCIAL NO TURISTICAS		
USO	COMERCIALES PARA EL TURISTA-RESTAURANTES-ALMACENES		
USO	INDUSTRIALES		
USO	RECREATIVOS		
USO	OTROS		

ESPECIFICACION DE VIAS	NORMAS DE CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	
		REQUISITOS	NOTAS
TIPO	AREA MINIMA LOTE 600 m <sup>2</sup>		
Dist. 3	FRENTE MINIMO LOTE 10.00 mts.		
	ANTE JARDIN 5.00 mts.		
	ANTE JARDIN 5.00 mts.		
	INDICE DE OCUPACION 0.4		
	INDICE DE CONSTRUCCION 0.5		
	ALTURA No. DE PISOS 3		
	RETIROS LATERALES 1/6 de la H		
	RETIROS DE FONDO 5.00 mts.		
	CERCAS, CERRAMIENTOS 0.50 metro libre		
	GARAJES ESTACION 1 y APTO. VDA.		
	PATIOS 1.00 mt.		
	VOLADIZOS 1.00 mt.		

Requisitos:  
 Población: 420 hab/Ha  
 Ocupación: 210 cuartos/ha.  
 \* Esta data en la  
 relación area del  
 lote indice de ocu-  
 pación y construcción  
 NOTA: LA PRESENTE DEMARCACION TIENE  
 VIGENCIA DE 90 (NOVENTA) DIAS A PARTIR  
 DE LA FECHA. ESTA DEMARCACION NO  
 AUTORIZA EL INICIO DE CONSTRUCCION  
 ALGUNA.

IMPORTE DE CASH No. 211994 DE LA FRECUENCIA ELECTRICIDAD

*[Firma]*  
 JEFE DIVISION

2.050.6V

# TESORERIA MUNICIPAL

## RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL

6789

Recibí de \_\_\_\_\_

Por cuenta de Efrain Rodriguez Cabas

DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA  
MUNICIPIO DE SANTA MARTA

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL SEGUN EL SIGUIENTE DETALLE:

Fecha: Diciembre 29 de 1.975

Número de cada predio	Nomenclatura o numeración	Avalúo Ofcl. actual en \$	VIGENCIAS ANTERIORES				VIGENCIA ACTUAL				GRAN TOTAL \$	Vigencias anteriores
			Años	Capital	Recargos	TOTAL	Capital	Rebajas	Recargos	TOTAL		
<del>01-8-010-006</del>	<del>Lte Diag 3</del> <del>#5-111-Rodade</del>	<del>38.000</del>	<del>73/74</del>	<del>456.00</del>		<del>456.00</del>	<del>228.00</del>			<del>228.00</del>		Solares \$ <del>73/74</del>
<del>01-8-010-007</del>	<del>Lote 435 ro</del> <del>Lte Diag 3#5-91-436-Ub-</del> <del>La Gloria Rodadero</del>	<del>37.500</del>	<del>73/74</del>	<del>450.00</del>		<del>450.00</del>	<del>225.00</del>			<del>225.00</del>		Caminos " <del>96.00</del>
												Seg. Vig. " <del>48.00</del>
												Parques y arborización " <del>75.50</del>
												Aseo Cls. y Plazas " <del>151.00</del>
												Vigencia actual
												Solares \$
												Caminos " <del>48.00</del>
												Seg. Vig. " <del>24.00</del>
												Parques y arborización " <del>37.74</del>
												Aseo Cls " <del>75.50</del>
<b>TOTALES:</b>				<del>906.00</del>		<del>906.00</del>	<del>453.00</del>			<del>453.00</del>	<del>1.359.00</del>	
Sobretasa e intereses sobre la misma				<del>90.60</del>		<del>90.60</del>	<del>45.30</del>			<del>45.30</del>	<del>135.90</del>	

**RESUMN**

Vigencia anteriores: Por capital	\$ 906.00	90.60	815.40
Por recargos	" 453.00	45.30	407.70
Vigencia actual	"	"	"
Por capital	"	"	"
Por recargos	"	"	"
<b>S U M A</b>	<b>\$ 1.390.00</b>	<b>135.90</b>	<b>1.223.10</b>
Sobretasa e intereses: Por capital	\$		
Por intereses	" 135.90	135.90	

El Empleado Liquidador \_\_\_\_\_

El Enterante \_\_\_\_\_

El Tesorero Municipal \_\_\_\_\_

*Efrain Rodriguez Cabas*  
*Josefa de ...*

Original - Blanco: Para el Contribuyente  
Duplicado - Verde: Para la Contraloría Municipal.  
Triplicado - Rosada: Para la Tesorería Municipal.

228

329

Doctor  
**MANUEL LINERO CREUS**  
Gerente Del Incora  
Regional Magdalena  
E. S. D.

REF: Revocatoria Directa De La Resolución No.002027 Del 27  
de Diciembre de 1991.

**JOSE DE LA ROSA NORIEGA**, abogado titulado y en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No.12'558.126 expedida en Santa Marta, portador de la Tarjeta Profesional No.50.353 expedida por el Ministerio de Justicia, obrando como apoderado del Señor **EFRAIN E. RODRIGUEZ CABAS**, propietario y poseedor indiscutible desde hacen más de 20 años de los Lotes 435 y 436 de la Urbanización La Gloria Corregimiento de Gaira Distrito de Santa Marta y en vista de que en la famosa diligencia practicada sobre la "Diagonal Tercera" de dicha Urbanización se palpo en forma clara la actuación parcializada por parte de unos funcionarios suyos de nombre SONIA VERBEL y LUIS BERMUDEZ, ya que en forma reiterada le suplique sin obtener respuesta a mi petición la cual consistia en que como los bienes inmuebles a la voz del artículo 76 del Código de Procedimiento Civil se identificarán por su ubicación, medidas y linderos; y en razón a éste Precepto Legal le manifestamos que si mi cliente vive en el Lote 436, ya que tiene establecida una Vivienda desde hace más de 20 años, logico es que el lote 435 según reza en la Escritura Pública No.988 del 20 de Diciembre de 1.971 de la Notaría Primera del Circulo de Santa Marta y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos bajo las Matrícula Inmobiliarias No.080-0039711 y 080-0039712, colinda por el Norte Con el lote 436, por tal razón le hemos solicitado sin que nos hicieran caso que midieran el Lote 436 en donde vive mi cliente en la actualidad y así descubrieran automáticamente el Lote 435 por la sencilla razón de que son colindantes, es decir, si el Lote 436 mide al NORTE: 22 Metros con la diagonal Tercera; al SUR: 22 metros y colinda con el Cerro; al ORIENTE:30 metros y colinda con el Lote No. 437; y por el OCCIDENTE: Mide 30 metros y colinda con el lote No. 435 (Propiedad de mi cliente), invadido por **ENEIDA B. BARROS M.** y adjudicado por el Instituto.

Por lo anterior, que le costaba a sus funcionarios, Señor Gerente, y en razón a la Escritura 988, medir el lote 436 y 435 si en el primero, el suscrito, mi poderdante, la Señora **NANCY HENAO** residente en el Inmueble, y el Señor **MIGUEL GUERRA** le manifestado que ese es el lote 436 y que el lote 435 es su colindante por el Occidente (Hoy Sur).

330

Señor Gerente, para demostrar lo que no nos han dejado y que reposa en los documentos aportados, solicito en forma muy respetuosa se digne citar y hacer comparecer a su despacho a los Señores: **ALFONSO ZAGARRA, EFRAIN ARIZA, MIGUEL GUERRA y NANCY HENAO**, todos mayores de edad y vecinos del Inmueble irregularmente adjudicado, quienes pueden ser citados por mi conducto y recibiré las citaciones en mi oficina ubicada en el piso 6 del Edificio Vives. Pretendo demostrar con estos testimonios que sus funcionarios estan errados y que se estan cometiendo irregularidades a su espalda en la tramitación de adjudicación de bienes privados como si fuesen baldíos. Violando tajantemente la Ley 135 de 1961 y 200 de 1936.

Cordialmente,

**JOSE DE LA ROSA NORIEGA.**

**JOSE O. DELAROSA N.**  
ABOGADO  
T. P. 50353 Minjusticia  
C. C. 12.558.126 de Sta. Marta

COADYUVO :

*Efrain Rodriguez Cabas*  
**EFRAIN RODRIGUEZ CABAS.**  
C.C. # 4976044 STA MARTA

C.C. A la Procuraduría General de la Nación.

*Mérida, hoy nueve (9) de marzo del 1994.*

*Smia Temel J.*  
*abogado. -*

331

Señores

MAJISTRADOS DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO  
ADMINISTRATIVO

E. S. D.-

MARCOS SUBERO RIVAS, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.551.438 de Santa Marta, portador de la T.P. - 48.677 del Minjusticia, obrando como apoderado de la señora MARTHA - BEATRIZ RODRIGUEZ CABAS, mayor y de lavecindad, respetuosamente solicito a Usted que mediante el trámite del proceso correspondiente - con citación y audiencia de la señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA, mayor y de lavecindad, proceda Usted a efectuar las siguientes:

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO.- Declarar la nulidad del acto administrativo (Resolución -- 002027 del 27 de Diciembre de 1.991) mediante la cual el -- Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA) le adjudicó a -- ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA, el bien inmueble ubicado en la Urbanización "LA GLORIA", Playa Silguero, lotes 435 y 436, sector del Rodadero de Gaira, Municipio de Santa Marta a linderados así:

Lote No. 435: Por el Norte, con Diagonal sa. con una extensión de -- 22 metros lineal; Por el Sur en una extensión de 22 metros, con Cerros de la Nación; por el Este, con el lote No. 436 de la Urbanización "LA GLORIA", hoy de propiedad de EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ CABAS, en una extensión de 30 metros; por el Oeste, con el lote No. 434 de la Urbanización "LA GLORIA", en una extensión de 30 metros. Este lote tiene una cabida superficial de 660 metros cuadrados.

Lote No. 436: Por el Norte, la Diagonal 3a. en una extensión de 22 -- metros; por el Sur con Cerros de la Nación, en una extensión de 22 metros; por el Este, con el lote No. 437 de la misma Urbanización "LA GLORIA", en una extensión de 30 metros; Oeste, con el Lote No. 435 de la Urbanización "LA GLORIA", hoy de propiedad de EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ CABAS. Este Lote tiene una cabida de 660 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Condenar en Costas a la parte demandada.

HECHOS

1o.- La señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA, formuló al INCORA petición de adjudicación de los lotes a los cuales se ha hecho referencia.

4  
332

20.- El INCORA mediante Resolución 002027 de Diciembre 27 de 1.991 le adjudicó los lotes en mención, sin ser la peticionaria poseedora de dichos lotes y carecer de competencia el Instituto para adjudicar dichos lotes, ya que se trata de un bien inmueble urbano, según el plano de Desarrollo Urbano de la ciudad de Santa Marta, en la cual están incluidos dichos lotes.

30.- Por lo anterior se debe declarar la nulidad de la Resolución 002027 del 27 de Diciembre de 1.991, del INCORA por falta de competencia debido a que se trata de un bien inmueble urbano.

#### DISPOSICIONES QUE SE ESTIMAN VIOLADAS

Constitución Nacional y el que regula el ejercicio de la acción, Art. 84 del C.C.A. en relación con la acción de nulidad.

#### CONCEPTO DE LA VIOLACION:

Las disposiciones constitucionales mencionadas establecen las exigencias para el ejercicio del poder público; se refieren también a la obligación de las Autoridades de la República de proteger las propiedades de los residentes en el país, en su honra y bienes para asegurar el cumplimiento de los fines del Estado y de los particulares, además determinan que la propiedad es un derecho social que debe ser protegida por el Estado y por consiguiente, no es factible que los funcionarios actúen en forma irresponsable y con desconocimiento de los procedimientos legales.

El acto que se demanda es violatorio de la propiedad de los particulares por cuanto quebranta la obligación del Estado de proteger la propiedad adquirida lícitamente.

#### SUSPENSION PROVISIONAL:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84 y ss. del C.C.A. expresamente solicito la suspensión provisional del acto acusado, por cuanto como aparece de lo anterior, la violación de las disposiciones que cité vulneradas por él, es ostensible y diáfana.

El acto administrativo demandado crea una serie de incompatibilidades por cuanto excede los términos del ejercicio del poder público.

El acto administrativo que se demanda quebranta la protección que el Estado debe a las propiedades con objeto lícito, cuando precisamente la administración es el primero obligado a dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales que regulan la estabilidad en el derecho de propiedad.

#### COMPETENCIA:

Es Usted competente para conocer de este proceso en virtud de lo dispuesto por el artículo 84 del C.C.A., por tratarse de acción denul-

dad.

333

DOCUMENTOS Y ANEXOS

- a) Escritura Pública No. 988 del 20 de Diciembre de 1.991 de la Notaria Primera del Circulo de Santa Marta, debidamente registrada para acreditar la propiedad de EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ CABAS.
- b) Folio de matrícula inmobiliaria No. 080-0039712 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Santa Marta.
- c) Acompaño el poder general conferido por EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ CABAS a la señora MARTHA BEATRIZ RODRIGUEZ CABAS.

NOTIFICACIONES

Las recibire en la Secretaria del Tribunal Contencioso Administrativo y en mi oficina de Abogado, situada en la calle 18 No. 5-58 - Edificio Ceballos.

Mi poderdante en la calle 16 No. 2-38 de la ciudad de Santa Marta. La señora ENEIDA BEATRIZ BARROS MENDOZA en la calle 9 No. 7-46 de la ciudad de Santa Marta

De Ud. cordialmente,

*Marcos Subero Rivas*  
 MARCOS SUBERO RIVAS  
 C.C. 12.551.438 S.M.  
 T.P. 48.677 Minjusticia

Rama Judicial del Poder Público  
DIRECCION SECC. DE ADMON. JUDICIAL  
Santa Marta

16 División Judicial

Santa Marta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 199\_\_

Presentado PERSONALMENTE para su autenticación.

POR: *Marcos Subero Rivas*  
Con C.C. 12.551.438 de *la ufale*

T. P. No. \_\_\_\_\_

de la Oficina Judicial \_\_\_\_\_

Firma y Sello



USE ESTE NÚMERO PARA CONSULTAS NIC **1064644**

ID DE COBROS **1064644209 - 34**

**DATOS DEL CLIENTE**

NOMBRE DEL CLIENTE: **HENAO NANCY**  
 DIRECCIÓN DEL SUMINISTRO: **CR 3 26-117 APTO 0**  
 PLAYA SALGUERO SANTA MARTA PLAYA SALGUERO

CLASIFICACIÓN: **Resid. Estrato 2 E.Caribe NIVEL I 3,00 kva**  
 DIRECCIÓN DE ENVÍO: **CR 3 26-117**  
 PLAYA SALGUERO SANTA MARTA SANTA MARTA

**DATOS DE FACTURA No. 34201402033950**

FECHA DE EMISIÓN: **19/02/2014** SUSPENSIÓN DESDE: **27/02/2014** PAGO OPORTUNO HASTA: **26/02/2014**

FACTURAS POR PAGAR		FINANCIACIONES PENDIENTES	
CANTIDAD	MONTO	CANTIDAD	MONTO
99	5.870.260	4	624.833

TASA POR MORA: **2,13** ELECTRIPUNTOS: **0**  
 ÚLTIMO PAGO: **88.400** FECHA ÚLTIMO PAGO: **22/09/2009**

**DATOS DEL CONSUMO MEDICION**

FECHA LECTURA ANTERIOR: **27/01/2014** FECHA LECTURA ACTUAL: **19/02/2014** DÍAS FACTURADOS: **23**

MEDIDOR	TIPO	LECT. ACT.	LECT. ANT.	FACTOR MÚLTIPLO	CONSUMO kWh
0000463520	Activa BT	6454	6106	1	348

Tarifa de Energía Costo Unitario/kWh	RANGO	TARIFA EN \$	CONSUMO kWh	VALOR EN \$
G: 141,98	Consumo	0 173	173	57.051,94
T: 21,12	Subsidio	1749999999999	175	57.711,50
PR: 26,73	Subsidio	0 173	173	-24.991,58

D: 105,38 R: 4,20 C: 30,36 CU: 329,78

TOTAL: **89.771**

**DETALLE**

Consumo	114.763,44
Subsidio	-24.991,58
Aproximación a decenas	8,14
Cuota Acuerdo Energía	5.164,00
Aproximación a decenas	-4,00
Cuota Acuerdo Energía	22.404,96
Aproximación a decenas	-4,96
Cuota Acuerdo Energía	937,00
Aproximación a decenas	3,00

SUBTOTAL ENERGÍA: **118.280**

Redondeo Facturaciones Ante: 1,45  
 Aproximación a decenas: 3,92  
 Costo Fijo Aseo: 5.919,03  
 Costo Variable Aseo: 7.425,60  
 Impuesto Alumbrado Público: 5.738,17  
 Redondeo Facturaciones Ante: 3,65  
 Aproximación a decenas: -1,22

SUBTOTAL COBROS DE OTRAS ENTIDADES: **19.090**  
 TOTAL A PAGAR MES: **137.370**

**CALIDAD DEL SERVICIO Circuito/Transformador**

TAMACA  
 DTT Codigo: 10716507 CRO(kW) 0000,00  
 0,20 Grupo: 1 Cmp(\$/kWh) 0000,00

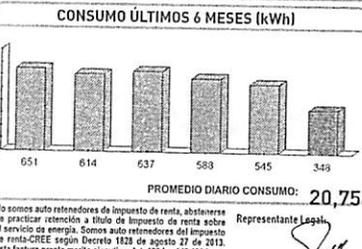
**FACTURACION SERVICIO DE ASEO**

Empresa: INTERASEO S.A. E.S.P.  
 NIT: 819000939-1 NUIR: 0  
 Frecuencia barridos por semana: 2  
 Frecuencia de recolección por semana: 2  
 Clase de servicio: RESID-EST\_2  
 Estrato: 2  
 Periodo de facturación: 01-ENERO  
 Tarifa media: 17.396,39 0,00 M3  
 Subsidio -8.876,42

DESOLDO DEL SERVICIO:

PRODUCCION TON	ULTIMOS 3 MESES
CRF:	8.633,27 Mes 1: 0,09
TTE:	0,00 Mes 2: 0,09
CB:	8.158,90 Mes 3: 0,09
CDT:	2.879,28 Mes 3: 0,09
CCS:	2.567,59
DSC:	0,00
OTROS:	0,00

TOTAL: 22.241,04



Cumpliendo el artículo 12 de la Ley No. 1.266 del 31 de Diciembre de 2.008 "Habeas Data", le informamos que en la actualidad Ud. presenta una deuda en nuestro sistema por incumplimiento en el pago de sus cuotas de acuerdo de facturas de energía eléctrica, la cual será reportada a la Central de Riesgo. En este sentido, lo invitamos a realizar este pago o realizar los comentarios que Ud. considere.

**CLIENTE** HENAO NANCY **FACTURA No.** 34201402033950 **PERIODO FACTURADO** 27/01/2014-19/02/2014 **ID DE COBROS** 1064644209-34 **NIC** 1064644 **FECHA PAGO OPORTUNO** 26/02/2014

**TOTAL A PAGAR MES** **137.370**

FORMAS DE PAGO: EFECTIVO Y CHEQUE

**CLIENTE** HENAO NANCY **FACTURA No.** 34201402033950 **PERIODO FACTURADO AL** 19/02/2014 **ID DE COBROS** 1064644209-38 **NIC** 1064644 **FECHA PAGO OPORTUNO** 26/02/2014

**TOTAL FACTURAS POR PAGAR** **6.007.630**

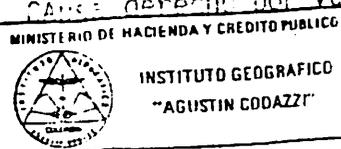
FORMAS DE PAGO: EFECTIVO Y CHEQUE

000000000002909 - 3410 - 0001 - 1850 - 004070

334

Cable derecho por valor de \$150. = S/recibo # 5707.-

33



CERTIFICADO CATASTRAL

SECCIONAL:

MAGDALENA

FECHA			NUMERO:
DIA	MES	AÑO	
16	11	90	5935.

EL SUSCRITO: SECRETARIA ABOGADA

CERTIFICA: QUE EN EL CATASTRO: URBANO  , RURAL  DEL MUNICIPIO DE SANTA MARTA  
 A 16 DE Diciembre DE 19 90 APARECE INSCRITO EL SIGUIENTE PREDIO  , MEJORA  , CON EL AVALUO  
 Y PROPIETARIO (S) QUE SE INDICA (N) A CONTINUACION : NUMERO CATASTRAL 01-08-010-0006-000  
 DIRECCION O NOMBRE: Diag. 3 #5-111

PROPIETARIO (S)		DOCUMENTO IDENTIFICACION
1	RODRIGUEZ CABAS EFRAIN E.	C.C. 4.976.044
2		
3		
4		
5		

	HECTAREAS	METROS <sup>2</sup>	AVALUO	FIRMA Y SELLO:  LLENY CALPO TORRESOLA
TERRENO		660		
CONSTRUCCIONES		72		
VIGENCIA: 01-01-90		TOTAL \$	787.000. =	

EL PRESENTE CERTIFICADO SE EXPIDE CON EL PROPOSITO DE  
 VENTA TOTAL  VENTA PARCIAL  DECL. RENTA  JUZGADOS  INTERESADO

336

Derecho por valor de \$150.= S/recibo # 5706.-



INSTITUTO GEOGRAFICO  
"AGUSTIN CODAZZI"

CERTIFICADO CATASTRAL

SECCIONAL:  
MAGDALENA

FECHA  
DIA MES AÑO  
16 11 90

NUMERO:  
5934

EL SUSCRITO: SECRETARIA ABOGADA

CERTIFICA: QUE EN EL CATASTRO: URBANO  , RURAL  DEL MUNICIPIO DE SANTA MARTA  
A. 16 DE Noviembre DE 19 90 APARECE INSCRITO EL SIGUIENTE PREDIO  , MEJORA  , CON EL AVALUO  
Y PROPIETARIO (S) QUE SE INDICA (N) A CONTINUACION: NUMERO CATASTRAL 01-08-010-0005-000

DIRECCION O NOMBRE: Diac. 3 # 5-131

PROPIETARIO (S)		DOCUMENTO IDENTIFICACION
1	ZAGARRA CAMPO CARLOS ALFONSO	C.C. 1.683.073
2		
3		
4		
5		

	HECTAREAS	METROS <sup>2</sup>	AVALUO	FIRMA Y SELLO:
TERRENO		660		 BETSY CAMPO TORREGROZA
CONSTRUCCIONES				
VIGENCIA: -01-01-90		TOTAL \$	304.000.=	

EL PRESENTE CERTIFICADO SE EXPIDE CON EL PROPOSITO DE  
 VENTA TOTAL  VENTA PARCIAL  DECL / RENTA  JUZGADOS  INTERESADO

/sps.-

Santa Marta Diciembre 12 de 1.991

Señor Doctor:

DONALDO DUICA

Jefe del Departamento Administrativo de Planeación Distri  
L. C.

Apreciado doctor:

Con la presente le estoy adjuntando:

- 1- Fotocopia de la Escritura No 988 (Del 20 de Dic. 1971 de la Notaría Primera. Debidamente Registrada. ✓
- 2- Recibo de Caja de la Tesorería # 281894 ✓
- 3- Certificado de Libertad y Tradición del 9 del presente mes. ✓
- 4- Formulario de la solicitud de Permiso y de Demarcación, con el esquema y presupuesto de lo que se ha de realizar.
- 5- Fotocopia del recibo # 029577 de INDUVAL. ✓
- 6- Carta Catastral ✓

Todo esto para demostrar la legitimidad de la propiedad y por ende la consecución u obtención de la Demarcación y Permiso correspondiente para la demolición y levantamiento del muro para cerramiento del lote en mención.

Por la atención y colaboración prestadas, les quedaré altamente agradecida.

Atenta y cordialmente:

*Martha Rodríguez Cabas*  
MARTHA B. RODRIGUEZ CABAS

c.c 26.604.332 de Sta Mta.

Sept. 12/91

5:00

M.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
INSTITUTO GEOGRAFICO  
"AGUSTIN CODAZZI"  
CATASTRO NACIONAL

SECCIONAL DE L. Magdalena

Ficha predial

PREDIO URBANO  
Lote. 434

Municipio

SANTA MARTA

Manzana 4/3 C.H. 8  
Urb. LA GLORIA.

Cpto.

GAIRA - SINGULOS

Destino Económico

Urbano 2  
Agrícola 3  
 Riego 4  
Indus-  
trial 5  
Minero

Número del Predio

01-08-010-0005-00  
01-8-010-005

Dirección  
Dio 63 #5-131

PROPIETARIOS (O POSEEDORES) SUCESIVOS

CLAVE DEL TITULO	NOMBRES (Personas naturales o jurídicas)	Mutación 1ª. Clase		Estado civil, Profesión, domicilio	Cédula o Tarjeta No.	Naturaleza del derecho de propiedad	REPRESENTANTE LEGAL Nombre, cédula y domicilio	Sede (Personas Jurídicas)
		No.	Año					
<del>1</del>	<del>Manzana Grupo Santa Marta</del>	<del>FC</del>	<del>1971</del>			CC		
<del>2</del>	<del>Zagarrá Campo Carlos Alfonso</del>		1991	Lda - Cda - Sta Marta	1.683.073	C.C.		
3	BARROS MENDOZA, ELEIDA BEATRIZ			Vda. Huj Sta Marta	40.769.442	C.C.		

Apellidos, nombres y domicilio del usufructuario o secuestro, si lo hay

Número del predio en el catastro anterior

16312. 66042. \$14.800

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD (o de la posesión) DEL PREDIO

66042 + 44.300 =

Modo de adquisición	Propietario anterior	CLAVE DEL PROPIETARIO	Titulo					Registro						Matrícula				
			Notaría	Número	Día	Mes	Año	Oficina	Libro	Tomo	Página	Número	Día	Mes	Año	Tomo	Página	Número
		1																
Tradición	Municipio de Sta Marta	2	2da Sta Marta	957	29	DIC	1957	Sta Marta	1	2	461	541	20	DIC	1957			
Adjudicación Ancora "Carlos Zagarrá"		3	Resol. INCORA	002027	27	12	91	Sta Marta					17	01	92	060	0040	427
Protocolo Resolución 002027 del INCORA		3	1ª Sta Marta	0198	03	02	92	Sta Marta					17	01	92	080	0040	427

Es Fiel Copia de su Original

01 MAR 1994

Viola La ley 135/61 Adjudico predio Urbano en creencia que era rural

Handwritten signature and date: 2/28/94

DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES

1 ESTRUCTURA					3 PAREDES PRINCIPALES					4 PAREDES DIVISORIAS					5 PAÑETES				
UNIDADES DE CONSTRUCCION					UNIDADES DE CONSTRUCCION					UNIDADES DE CONSTRUCCION					UNIDADES DE CONSTRUCCION				
1	De muros de piedra				1	Bahareque común tierra				1	De bahareque				1	Sin pañetes-tierra, cal			
2	De muros de ladrillo				2	Bahareque común cemento				2	De madera				2	Arena-cemento-granito			
3	De madera aserrada				3	Paredes de madera				3	De adobe				3	Yeso y Cemento			
4	Metálica				4	Adobe (ladrillo crudo)				4	De ladrillo				4	Enchapado de piedra			
5	De Concreto armado				5	Tapia pisada				5	Bloque de ladr. hueco				5	Enchapado de madera			
6	Otros				6	Paredes de cemento				6	Bloque de cemento				6	Enchapado de mosaico			
2 ENTREPISOS					7	Ladrillo coçido-prensado				7	Planchas de Asbesto, cemento, eternit				6 PINTURAS				
1	De madera				8	Bloques de cemento				8	Hojas de Zinc				1	Sin Pintar			
2	De concreto armado				9	Bloques ladrillo hueco				9	Otros				2	Cal y similares			
3	De viguetas de acero				10	Paredes de piedra									3	Al óleo común			
4	Otros				11	Combinacion de dos materiales									4	Al óleo fino			
12	Otros																		
7 CUBIERTAS					9 PISOS					10 COCINA					12 CALIDAD DE ACABADO				
UNIDADES DE CONSTRUCCION					UNIDADES DE CONSTRUCCION					UNIDADES DE CONSTRUCCION					UNIDADES DE CONSTRUCCION				
1	De paja ó palma				1	De tierra pisada				1	Pobre				1	Pobre			
2	De madera				2	De adobe				2	Sencilla				2	Sencilla			
3	De zinc ó eternit				3	De ladrillo				3	Regular				3	Regular			
4	De teja de barro				4	De piedra				4	Cuidadosa				4	Cuidadosa			
5	De cemento				5	De cemento				5	Lujosa				5	Lujosa			
8 PUERTAS Y VENTANAS					6	De baldosin de cemento				11 BAÑOS					13 ESTADO DE CONSERVACION				
1	De madera al óleo				7	De baldosin de porcelana				1	Pobre				1	Malo			
2	De madera al "duco"				8	De baldosin de caucho				2	Sencilla				2	Regular			
3	De madera sin pintar				9	De baldosin de Corcho				3	Bueno				3	Bueno			
4	De hierro				10	De parquet				4	Lujoso				4	Excelente			
5	Otros				11	Listón machihembrado									14 VETUSTEZ				
					12	Otros									1	Edad en años			

Es Fiel Copia de su Original  
 01 MAR 1994

MUTACIONES DE 3.		
No.	Año	Clave

NOTA IMPORTANTE: El derecho del fisco al cobro del impuesto predial, no nace de la inscripción sino de la existencia de la finca.

DECLARACION JURADA: Bajo juramento, el interesado declara que, salvo las apreciaciones incluidas en los grupos 10 a 14, los datos de esta ficha constituyen la verdadera y mas amplia descripción del predio a que ella se refiere, en el día de hoy.

Julio 31-79  
 1 de junio 1970  
 (Fecha)

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





1 TERRENO

Uso actual	% Construido	Dimensiones			Observaciones:	Porcentajes de influencia por:				Coeficientes		Avalúo			Mutaciones de 2ª. clase			
		Fronte	Perímetro	Área		Relieve	Consolidación	Relieve	Total (7) + (8) + (9)	Uso del Aire	% Final (10) X (11)	Precio al Fronte \$/M <sup>2</sup>	Precio Unitario final	Valor \$	Pasa al número	Proviene del número	Número	Año
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
<del>Alameda</del>			22	104	660	Rel. 30% del 30%	0.93	-10	-464		0.25	24.25	56.41	44.316				
<del>Solar</del>			22	104	660		0.93	-10	-464		0.78							
Solar			22	104	660		0.93	-10	-464		0.78	171.92	134.10	88.606				

2 CONSTRUCCIONES

Destinación	Unidad de avalúo (U)	Tipo de construcción	Número de pisos	Dimensiones			Observaciones:	Coeficientes				Avalúo			Mutaciones de 2ª. clase				
				Alte-ra	Área ter. piso	Área total		No. de pisos	Tamaño	Situa-ción	Total	Precio inicial \$/M <sup>2</sup>	Precio final \$/M <sup>2</sup>	Valor \$	Pasa al número	Proviene del número	Número	Año	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Es Fiel Copia de su Original  
 01 MAR. 1994





REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

**NOTARIA PRIMERA**

del Circuito de Santa Marta

Calle 17 Número 4-02

Teléfono 36-19

7 6000

300

PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA

NUMERO: NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO (988) 20 DE DICIEMBRE DE 1971

ESCRITURA PUBLICA POR LA CUAL CARLOS ALONSO ZAGARRA CAMARGO VENDE A EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ DOS LOTES DE TERRENO UBICADOS EN LA URBANIZACION LA GLORIA DE ESTA CIUDAD. POR LA SUMA DE \$ 82.000.00 MONEDA CORRIENTE.

Santa Marta, Diciembre 20 de 1971

**PAULINA VIVAS WALTER**  
Notario Primero

080-39712  
080-33711



342

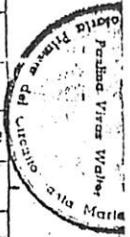
ESCRITURA PUBLICA POR LA  
CUAL CARLOS ALFONSO ZAGARRA CAMPO VENDE A EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ DOS LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN LA URBANIZACION

" LA GLORIA " DE ESTA CIUDAD, POR LA SUMA DE \$ 82.000,00 MONEDA CORRIENTE.

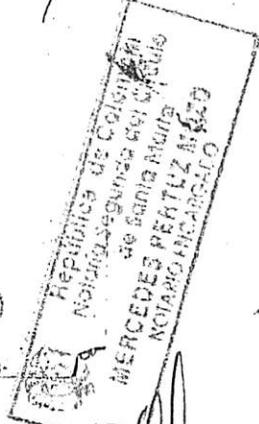
NUMERO: NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO (988).

En la Ciudad de Santa Marta, Cabecera del Municipio de su mismo nombre y Capital del Departamento del Magdalena, en la Republica de Colombia, a los veinte (20) dias del mes de Diciembre de mil novecientos setenta y uno (1971), ante mí, PAULINA VIVAS WALTER, Notario Público Primero Principal de este Circuito Notarial, compareció el señor CARLOS ALFONSO ZAGARRA CAMPO, mayor de edad y de este vecindario, con cédula de ciudadanía número 1.683.073 expedida en Santa Marta, y Libreta Militar número 179.307 del Distrito Militar número 8, por una parte, y quien aquí se llamará EL VENDEDOR, y el señor EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ mayor de edad y con cédula de ciudadanía número 4.976.044 de Santa Marta, y Tarjeta de Reservista de 2a. clase No. 498499 y quien aquí se llamará EL COMPRADOR, de mi conocimiento personal, de todo lo cual yo el Notario doy fé, y por medio de una Minuta han celebrado el siguiente contrato.

PRIMER C. Que el vendedor dá en venta real y efectiva al comprador, los lotes números cuatrocientos treinta y cinco (435) y cuatrocientos treinta y seis (436), de su propiedad, ubicados en la Playa de Salguero en la Urbanización " LA GLORIA", los cuales se encuentran alinderados así; LOTENUMERO 435. Por el Norté, con la Diagonal 3a. con una extensión de veintidós (22) metros lineal: por el Sur, con veintidós (22) metros, con los Cerros; por el Este, con el lote número



TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD  
El Notario 2º de Santa Marta HACE CONSTAR y DA FE que esta reproducción fotostática corresponde a la copia Autenticada que tuvo a su vista.



*[Handwritten signature]*

72  
383

ro cuatrocientos treinta y seis (436) con treinta (30) metros y por el Oeste, con el lote número cuatrocientos treinta y cuatro (434) con treinta (30) metros. Este lote mide seiscientos sesenta (660) metros cuadrados. -----

**LOTE NUMERO 436.** Por el Norte, la Diagonal 3a. con veintidós (22) metros; por el Sur, con veintidós (22) metros y los Cerros: por el Este, lote número cuatrocientos treinta y siete (437) con treinta (30) metros; y por el Oeste, lote número cuatrocientos treinta y cinco (435) con treinta (30) metros. Este lote mide seiscientos sesenta (660) metros cuadrados. Estos lotes tienen una cabida total de mil trescientos veinte (1.320) metros cuadrados. -----

**S E G U N D O.** Que el **VENDEDOR** es dueño de dichos terrenos que corresponde a uno mayor, conforme a la Escritura pública número novecientos cincuenta y cuatro (954) de fecha diecinueve (19) de Diciembre de mil novecientos cincuenta y siete (1957), de la Notaría Segunda del Circuito de Santa Marta. -----

**T E R C E R O .** Que estos lotes hacen parte del plano de la Urbanización " La Gloria ", aprobados por las Oficinas de Obras Públicas y el Plan Regulador de la ciudad de Santa Marta. -----

**C U A R T O .** Que el precio total de esta venta es la suma de **OCHENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ( \$82.000.00)** que el vendedor señor Carlos Alfonso Zagarra Campo, declara haber recibido a su entera satisfacción de parte del comprador señor Efraín Emilio Rodríguez, como también el comprador manifiesta haber recibido a su entera satisfacción los lotes, motivo de esta venta. -----

**Q U I N T A.** Que los lotes en mención están libres de pleito, de juicio redhibitorio, etc. y que el vendedor se compromete a sanearlos en caso de que tuvieren algún vicio. Presente en este acto el señor **EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ**, de calidades conocidas dijo; Que acepta esta escritura y la venta que por medio de ella se le hace, que ha recibido el bien y pagado el precio estipulado. Los comparecientes declaran expresamente que entre vendedor y comprador no existe parentesco. Se allega al protocolo -----



**TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD**  
 El Notario 2º de Santa Marta **HACE CONSTAR y DA FE** que esta reproducción fotostática corresponde a fotocopia Auténtica que tuvo a su vista.

10 JUN 1958  
 [Signature]  
 Notario Encargado

República de Colombia  
 Notaría Segunda del Circuito de Santa Marta  
**CEDES PEREZ MUÑOZ**  
 NOTARIO ENCARGADO



349

insertarlos al final de esta escritura, en todas las copias que de ella se expidan, el Certificado de Catastro número 3367 que identifica los inmuebles que se venden y su propietario; y el Certificado número 2248 expedido por la tesorería Municipal de Santa Marta, con el

cual se acredita que dichos inmuebles no deben Impuesto predial hasta la fecha. Al presente original se adhieren y anulan estampillas de timbre Nacional por valor de veinticuatro pesos (\$24.00)

El presente instrumento, le fue leído a los comparecientes y previa la advertencia de la formalidad del registro, lo aprobaron y firman por ante mí, el Notario Público que doy fé -EL VENDEDOR- (fdo) Carlos Alfonso Zagarra Campo. EL COMPRADOR, (fdo) Efraín Emilio Rodríguez. EL NOTARIO lo. (fdo) PAULINA VIVAS WALTER. --

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 41857 Expedido el 16 de Diciembre de 1.971 por la Administración o Recaudación de Impuestos Nacionales de Santa Marta a Efraín E. Rodríguez Cabas Cda No. 4. -

976.044 Válido hasta el 31 de Diciembre de 1.971. -

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 41857. Expedido el 16 de Diciembre de 1.971, por la Administración o Recaudación de Impuestos Nacionales de Santa Marta a Carlos A. Zagarra Campo Cda No. 1.683.0

73. Válido hasta el 31 de Diciembre de 1.971. -

CATASTRO NACIONAL CERTIFICADO CATASTRAL No. 3367 El Suscrito La Secretaria Abogada de Catastro Seccional Magdalena. Certifica. -

" Que Carlos Alfonso Zagarra Campo aparece inscrito en el catastro vigente del Municipio de Santa Marta, como propietario del siguiente predio. No. del predio 16313- 163-14- Corregimiento o

Vereda Gaira Rodadero. Nombre o Numeración Urb. La Gloria. Lote

435. Urb. La Gloria Lote 436. Area 660 M2. 660 M2. Avalúo - \$ 14.400.00 y \$15.300.00 el cual según declaración hecha ante-

el suscrito por el interesado, serán enajenados a Efraín Emilio Rodríguez Cabas Cda No. 4.976.044 de Santa Marta. Venta total

Si \$ 82.000.00 venta parcial No. Expedido en Santa Marta a 18 de



TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD

El Notario 2º de Santa Marta HACE CONSTAR y DA FE que esta reproducción fotostática corresponde a fotocopia Autenticada que tuvo a su vista.



República de Colombia  
Notaría segunda del Cauca  
de Santa Marta  
MERCEDES PEREZ MENDOZA  
NOTARIO ENCARGADO

*[Handwritten signature]*

385

Diciembre de 1.971 (fdo) Gladys Monroy Vega Secretaria Abogada.

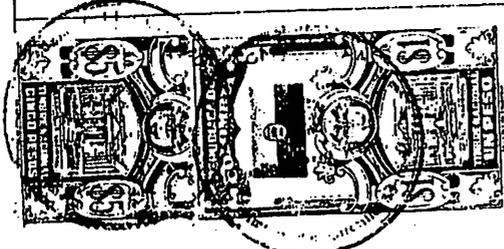
" ( hay un sello). -----

" CERTIFICADO No. 2448 El suscrito Tesorero Municipal, a petición verbal de parte interesada. Certifica. Que los bienes raíces que a continuación se determinan, ubicados en el corregimiento de -  
 Caira, propiedad de Carlos Alfonso Zagarra Campo están a paz y salvo con el Tesoro Municipal, hasta el presente año, por concepto de Impuesto predial y anexos, que según disposiciones vigentes condicionan la expedición de Certificados de paz y salvo.

" Lote No. 435. Calles Urb. La Gloria. Inscripción Catastral No. 16313 Avalúo \$ 14.400.00 Lote No. 436. Calles Urb. La Gloria. Inscripción Catastral No. 16314 Avalúo \$ 15.300.00 El pago de Impuesto predial de este bien consta en la boleta de liquidación número 480E cancelada en 17 de Diciembre de 1.971. el bien rural no tiene causada las cuotas de las obras de pavimentación y no tiene causada las de alcantarillado. No tiene causada el Impuesto de Valorización Municipal. No tiene causada al Impuesto de Valorización Departamental. En fé de lo expuesto expedido el presente Certificado en Santa Marta a los diecisiete (17) días del mes de Diciembre de mil novecientos setenta y uno (1.971) por el Tesorero Municipal (fdo) Efraín Campo Gómez Secretario General ( estampillado y sellado).

En fiel y primera copia de su original que se expide en dos hojas de papel sellado números AA 06508183/ 84 con destino al interesado, en la misma fecha de su otorgamiento.-

*Paulina...*

**TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD**  
 El Notario 2º de Santa Marta HACE CONSTAR y DA FE que esta reproducción fotostática corresponde a fotocopia Autenticada que tuvo a su vista.

República de Colombia  
 Notaria Segunda del Circuito de Santa Marta  
 RECESDES PEREZ MORA  
 NOTARIO ENCARGADO

*[Handwritten signature]*

AAA-39712

306



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
RECIBO DE CAJA No. N 0116906

NIT. 899.999.007-0

116906  
 CAJERO1  
 SOLICITUD CERTIFICADO DE LIBERTAD  
 Impreso el 27 de Mayo de 1999 a las 12:37:57 p.m.  
 No. RADICACION: 99-24247  
 MATRICULA: 062-39712  
 CERTIFICADO SE EXPIDE DE INMEDIATO  
 NOMBRE SOLICITANTE: EFRAIN RODRIGUEZ  
 CERTIFICADOS: 1 VALOR TOTAL: \$ 1.200.000  
 FORMA DE PAGO: EFECTIVO  
 CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 080-39712

16  
347

Pagina 1

Impreso el 27 de Mayo de 1999 a las 12:37:57 p.m  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO:MAGDALENA MUNICIPIO:SANTA MARTA VEREDA:  
FECHA APERTURA: 10-09-91 RADICACION: SN CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 09-09-91 COD CATASTRAL:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT:

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ESCRITURA 988 DICIEMBRE 20/71 NOTARIA 1.SANTA MARTA. AREA: 660.00M2.

**COMPLEMENTACION:**

1) ESC.954 DIC 19/57 NOT. 2.STA MTA REG DIC 20/57, CARLOS ALFONSO ZAGARRA CAMPO ADQUIRIO DEL MUNICIPIO DE SANTA MARTA POR TRANSACCION. 2) ESC. 66 FEB 13/56 REG ENERO 23/57, EL MUNICIPIO DE SANTA MARTA ADQUIRIO DE LA COMPAÑIA DE PETROLEO SHELL DE COLOMBIA. 3) ESC. 204 NOV 24/44 NOT. 1.STA MTA REG NOV 27/44, LA COMPAÑIA DE PETROLEO SHELL CONDOR DE COLOMBIA ADQUIRIO DE GABRIEL BERMUDEZ. 4) ESC. 177 NOV 26/1.901, NOT. 1.STA MTA REG DIC 5/1.901 GABRIEL BERMUDEZ ADQUIRIO DE JOSE DOLORES AVENDAÑO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE** Tipo Predio: RURAL

1) LOTE 436 --URBANIZACION LA GLORIA

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)**

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 28-12-71 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 988 del: 20-12-71 NOTARIA 1. de SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$ 82,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario )

DE: ZAGARRA CAMPO CARLOS ALFONSO

A: RODRIGUEZ CABAS EFRAIN EMILIO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJERO1 FECHA: 27-05-99

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

*Jaime Lascarro Mendoza*

El Registrador: JAIME LASCARRO MENDOZA

TURNO: 99-24247



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE  
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 080-39711

Handwritten number: 348

Pagina 1

Impreso el 24 de Mayo de 1999 a las 02:44:47 p.m  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO:MAGDALENA MUNICIPIO:SANTA MARTA VEREDA:  
FECHA APERTURA: 10-09-91 RADICACION: SN CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 09-09-91 COD CATASTRAL:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
EN ESC. 988 DICIEMBRE 20/71 NOTARIA 1. SANTA MARTA. AREA: 660.00M2.

COMPLEMENTACION:  
1)ESC. 954 DIC 19/57 NOT. 2 STA MTA REG DIC 20/57, CARLOS ALFONSO ZAGARRA CAMPO ADQUIRIO DEL MUNICIPIO DE SANTA MARTA POR TRANSACCION. 2)EL MUNICIPIO DE SANTA MARTA ADQUIRIO DE LA COMPAÑIA DE PETROLEO SHELL CONDOR DE COLOMBIA, POR ESC. 66 FEB 13/56 REG. ENERO 23/57. 3)ESC. 204 NOVIEMBRE 24/44 NOT. 1 STA MTA REG NOV.27/44 LA COMAPÑIA DE PETROLEO SHELL CONDOR DE COLOMBIA ADQUIRIO DE GABRIEL BERMUDEZ. 4)ESC. 177 NOV 26/1.901 NOT. 1 STA MTA GABRIEL BERMUDEZ ADQUIRIO DE JOSE DOLORES AVENDAÑO. REG. DIC 5/1.901.-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL  
1) LOTE 435 .....URBANIZACION LA GLORIA ✓

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 28-12-71 Radicacion: SN  
Doc: ESCRITURA 988 del: 20-12-71 NOTARIA 1 de SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 82,000.00  
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA ESTE OTRO INMUEBLE  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario )  
DE: ZAGARRA CAMPO CARLOS ALFONSO  
A: RODRIGUEZ CABAS EFRAIN EMILIO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*



FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos  
USUARIO: CAJERO1 FECHA: 24-05-99

Handwritten signature: Jaime Lascarro Mendoza

El Registrador: JAIME LASCARRO MENDOZA TURNO: 99-23348

ACTA DE LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN JUDICIAL DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO SEGUIDO POR JUAN CAMILO HENAO CONTRA EFRAÍN RODRÍGUEZ CABAS.

~~349~~  
349

RAD. No. O. 2012-00063.00 C # 2

En Santa Marta, a los veintiún (21) días del mes de marzo de dos mil trece (2013), siendo el día y la hora señalados por auto de fecha 14 de febrero de 2013, dictado en audiencia, se constituyó la Juez Primero Civil del Circuito de Santa Marta, en audiencia pública en el local del Despacho, en asocio de su secretaria, con el fin de practicar inspección judicial decretada en este proceso. A la diligencia comparece el apoderado de la parte demandante, doctor MARCO AURELIO MEJÍA BACCA y de la parte demandada, doctor NICOLAS ADAÚLFO DE LAVALLE MARTÍNEZ. Se deja constancia que en el día de ayer la perito designada presentó excusa debido a que para el día de hoy debe asistir a otra diligencia notificada con antelación. En vista de lo anterior, se procedió a contactar a un auxiliar de la justicia que figura en la lista elaborada por la Oficina Judicial, encontrando que el que sigue es el señor LUIS SNEY BERMÚDEZ GRANADOS, con C.C. No. 12.530.787, a quien se le comunicó la designación en forma telefónica, manifestando que aceptaba el cargo. Por lo anterior, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA, RESUELVE: Designase perito a LUIS SNEY BERMÚDEZ GRANADOS, con C.C. No. 12.530.787, quien figura en la lista de auxiliares de la justicia. Comuníquesele. Notifíquese y cúmplase. El anterior auto fue dictado en audiencia y contra él no se interpuso recurso alguno, por lo tanto queda notificado en estrado. Presente el perito, la señora juez procede a darle posesión, para lo cual le toma el juramento de rigor, bajo cuya gravedad prometió cumplir bien y fielmente con las funciones encomendadas y manifestó tener los conocimientos necesarios para rendir el correspondiente dictamen. Para efectos de racionalizar el tiempo, se suspende la presente diligencia para continuarla a las 11:00 de la mañana del día de hoy. Siendo la hora antes indicada, la señora Juez y el personal presente se trasladan hasta el sitio donde se practicará la inspección judicial. Se suspende y se reanuda en la corrijo llegamos a un inmueble en el

Rodadero Sur, en donde con puntura sobre la pared se distingue el número carrera 3 #26-117, a él se llega por la vía de la Avenida Tuamaca, en la parte de atrás de la construcción de lo que se conoce como la próxima sede de Inveemar, el inmueble está constituido por una casa levantada en lo que parece ser parte en bloques de cemento y ladrillo, una puerta en madera y dos ventanales con las mismas características, rejillas y barrotes en varillas, pisos en cemento. En el interior luego de la entrada hay una zona destinada a lo que parece ser sala-comedor y en la parte final un mecón destinado al parecer a las labores de cocina, a mano izquierda una única habitación en la que tiene una de las ventanas ya descritas y contiguo a esto un espacio destechado, destinado al parecer para las labores de aseo personal baño, en la puerta o mejor en la parte de atrás y en la misma dirección de la puerta de acceso se encuentra una destinada para la zona de lo que parece ser el patio. A más de este inmueble, o de esta construcción, contiguo a la habitación ya descrita, se encuentra una pared con una pequeña puerta en madera que según el apoderado de la parte demandante se trata de un cuarto pero que en el momento está cerrado porque la persona que lo habita no se en-

1945

...

...

...

...

...

...

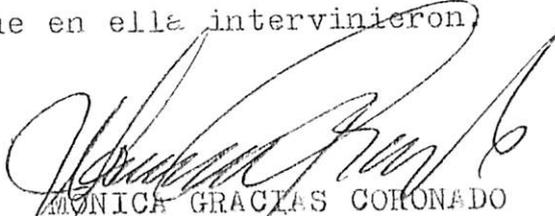
...

...

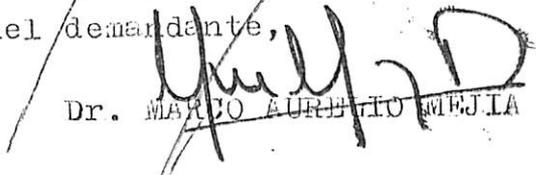
9  
350

cuentra presente. En el lago contrario se encuentran levantadas unas paredes en bloque de cemento, formando lo que haría una habitación, adjunto un espacio aún más pequeño. Esta no tiene ningún tipo de techumbre. El inmueble continúa encerrado con postes en material y alambre púa. En la parte de atrás hay un espacio abierto y a continuación un cerro. Parte de éste continúa con la misma cerca ya antes descrita, postes de cemento y alambres de púa. En gran parte del inmueble hay trupillos, pero en su mayoría la parte delantera está totalmente desnejada. y del lado derecho hay un árbol de mamón. Concluida la descripción se le solicita al perito que proceda a identificar el inmueble por su área, linderos y colindancias, para lo cual se le concede, se corrige, con el finde establecer si se trata del mismo inmueble descrito en la demanda y los documentos anexos a esta, explicando la razón de su dicho. Se le concede el término de diez (10) días para que rinda su dictamen. A continuación se le solicita al apoderado de la parte demandante que proceda a presentar los testigos. Ante lo cual manifiesta: "Señora Juez, en esta instancia de la diligencia me permito informar que los testigos que fueron convocados en esta demanda, les fue informado por parte de un familiar, MIGUEL GUERRA MORALES se encuentra trabajando fuera de la ciudad, cuidando una finca al frente del sector de Drummond por lo que no podía trasladarse al Despacho de la señora Juez y la señora Judith se encuentra incapacitada porque fue operada en Venezuela donde vive una de sus hijas. Por tal razón solicito se sirva citar nuevamente a los testigos mencionados. Y en caso de que por efectos que por cuestiones laborales no puedan asistir, me permita sustituir los mismos. Dado el estado de la hora y que según la manifestación del apoderado se encuentran asuntos pendientes por decidir, la funcionaria suspende la diligencia que con agenda en mano tomará la decisión frente a las peticiones efectuadas en la diligencia y las que se encuentran en el expediente. Para lo cual se señala las 2:30 del día de hoy. No siendo otro el motivo de esta diligencia se termina y firman los que en ella intervinieron

La Juez,

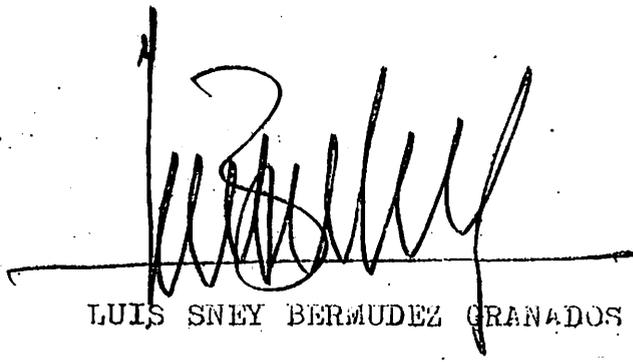
  
MONICA GRACIAS CORONADO

El apoderado del demandante,

  
Dr. MARCO AURELIO MEJIA BACCA

Se deja constancia que el doctor NICOLAS ADAULFO DE LA VALLE MARTINEZ, asistió sin ningún tipo de vocería por cuanto el Juzgado no le ha reconocido personería.

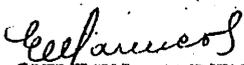
El perito,



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Sney Bermudez Granados', is written over a horizontal line.

LUIS SNEY BERMUDEZ GRANADOS

Sria ad hoc,



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ethel Judith Marenco Salgado', is written above the printed name.

ETHEL JUDITH MARENCO SALGADO

307 - 10  
~~80~~

DECLARACIÓN QUE DEBEN RENDIR LOS SEÑORES JUDITH POTES POLO, MIGUEL GUERRA MORALES Y SERGIO CAPACHIVO SIERRA DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO SEGUIDO POR JUAN CAMILO HENAO CONTRA EFRAÍN RODRÍGUEZ CABAS.

RAD. No. O. 2012-00063.00 C #2

En Santa Marta, a los veintiún (21) días del mes de marzo de dos mil trece (2013), siendo la hora señalada en el acta de la diligencia celebrada en la mañana de hoy, se constituyó la Juez Primero Civil del Circuito de Santa Marta, en audiencia pública en el local del Despacho, en asocio de su secretaria, con el fin de escuchar en declaración a los señores arriba anotados. A la diligencia comparece el apoderado de la parte demandante, doctor MARCO AURELIO MEJÍA BACCA y de la parte demandada, doctor NICOLAS ADAULFO DE LAVALLE MARTÍNEZ. A continuación procede esta funcionaria a resolver las cuestiones pendientes, entre otras el otorgamiento de poder que hace quien dice actuar como apoderado general del demandado a un abogado, y la cesión de derechos litigiosos que hace el demandante en su apoderado. Dado que el primer asunto está relacionado con el derecho de defensa, entrará esta funcionaria a decidirlo dentro de la diligencia. El artículo 65 del C.P.C., establece que los poderes generales "para toda clase de procesos" deberán realizarse por escritura pública, a contrario censo de los especiales, los que podrán otorgarse a través de poder. Así mismo el artículo 259 del mismo ordenamiento, señala que los documentos públicos otorgados en el país extranjero por funcionario de este o con su intervención, deben ser autenticados por el Cónsul Colombiano. Y que la firma de ese funcionario debería ser abonada ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia. El poder es presentado en un documento titulado MINUTA DE PODER GENERAL. ESCRITURA PUBLICA No. 01 fue otorgada por EFRAIN E. RODRÍGUEZ CABAS y el Cónsul, con un sello del Ministerio de Relaciones Exteriores que da fe, quien firma el documento, se encontraba ocupando el cargo con que se anuncia. De conformidad con la Ley 17 de 1971 que adoptó la Convención de Viena, sobre Relaciones Consulares en su numeral 17 literal k., señala que las oficinas consulares tienen "actuar en calidad de notario, en la de funcionario de registro civil, y en funciones similares y ejercitar otras de carácter administrativo, siempre que no se opongan las leyes y reglamentos del Estado receptor". Por lo tanto lo que tenemos a la vista es una escritura pública expedida por el Cónsul de Colombia en Houston EEUU. Ese documento, aunque inicialmente fue presentado en copia simple, luego fue presentado con la constancia de estarse autenticando copia autenticada de la misma. Por lo que en principio, pese a los reparos que formula la parte demandante, considera esta funcionaria que se cumple con los requisitos exigidos por el legislador. Es de anotar que el certificado de vigencia no se encuentra refrendado por el Ministerio de Relaciones Exteriores y que fue presentado en copia autenticada de copia simple, y por consiguiente el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA, procede a RECONOCER PERSONERIA a NICOLAS ADAULFO DE LAVALLE MARTÍNEZ, como apoderado de EFRAIN RODRÍGUEZ CABAS, y en consecuencia tendrá las facultades expresadas en el documento por el cual se le otorga el mismo, y las que en forma supletiva señala el artículo 70 del C.P.C. NOTIFIQUESE y CÚMPLASE, se deja constancia que esta decisión fue adoptada en audiencia y contra ella la parte demandante expuso: "Respecto a la apreciación efectuada por este Despacho, me permito interponer recurso de reposición, sostenido en lo siguiente: Si se observa con detenimiento el documento aportado, y se lee el sello impreso en el mismo documento, que da de folio 56 a 60, dice: "El Notario Segundo de Santa Marta hace constar que la presente fotocopia, documento original que tuve a la vista" y el folio 57 dice: "el notario Segundo de Santa Marta, hace constar y da fe que esta reproducción fotoscópica corresponde a documento original que tuve a la vista". Si se observan los sellos no coinciden los de los folios 56, 57 con los folios 58, 59 ni el 60. Situación que conlleva a deducir que no se trata del mismo documento aparentemente. 2. El hecho que no haya identidad con los sellos puede deducir que debe haber inconsistencias en el documento o se trate de un documento distinto, sin embargo, le corresponderá analizar esta situación al momento de tomar la

81-302  
JA  
01

decisión. En otro sentido, el certificado de vigencia es el documento que nos permite determinar si un poder se encuentra vigente como tal, dado que éste pudo haber sido revocado, modificado o cancelado, lo que permitiría que hubiese certeza sobre si está vigente o no actualmente, dado que el certificado de vigencia que anexa el interesado, data del 22 de julio de 1999, es decir, 14 años antes de esta fecha, tiempo durante el cual se pudo haber presentado cualquier alteración o cancelación, por lo que de no tener certeza sobre este aspecto, se podría generar situaciones que afectarían el futuro del negocio. Insisto de todos modos para verificar lo que manifesté que se proceda a verificar el certificado de vigencia dado que es el único documento legal que nos da certeza sobre la existencia y vigencia, valga la redundancia, del citado poder." Concluida la intervención del apoderado de la parte demandante se le corre traslado a la parte demandada del recurso formulado, ante lo cual manifestó: "No le asiste razón al apoderado del demandante, está equivocado, el documento, el poder que presenté está autenticado el 13 de febrero de 2013 en la Notaría. Los sellos a que se refiere el doctor no ofrecen ningún signo de duda porque son sellos anteriores y lo que se trata es que si el documento que se presentó está autenticado y corresponde al original o a la primera copia que se expidió en el consulado. En cuanto al segundo punto, la norma procesal es muy clara, exige que el poder general sea presentado en escritura pública, no exige más requisitos ni formalidades". Concluido los argumentos de la contraparte, se hace necesario entrar a definir el recurso. Teniendo en cuenta que el poder es una forma de mandato, que el Art. 2189 del C. Civil que establece las causales de terminación del mismo, no incluye el transcurso del tiempo, y que en el documento que se otorgara no se establece una vigencia, no es factible entrar a condicionar la aceptación del poder a la vigencia de éste o al certificado de vigencia que respecto de éste se emita, por quien suscribiera el instrumento público, correspondiéndole a la parte contraria contradecir ese punto, en razón de la regla de la carga de la prueba y por ello el Despacho se mantiene en lo ya decidido. Notifíquese y cúmplase. El anterior auto fue dictado en audiencia y contra él no se interpuso recurso alguno. A continuación el apoderado de la parte demandante solicita el uso de la palabra: "en atención a que los testigos citados al momento de la presentación de la demanda, como lo manifestamos al inicio de la diligencia, ha sido imposible que comparezcan a este Despacho por las razones expuestas, en atención a ello, solicito dentro de esta diligencia de inspección judicial, que se oigan los testimonios de los otros testigos que me he permitido hacer llegar a este Despacho para que sean escuchados, ellos son CELENIA RAMOS y ELMER MONTAÑO, ella es vecina del sector y vive hace más de 25 años en el barrio y el señor Elmer Montaña es quien administra actualmente la propiedad, quienes en el momento de la diligencia no pudieron estar, la primera porque tuvo que ir a buscar a la niña al colegio y el otro se retiró a las 11:00 de la mañana en vista de que nosotros no habíamos llegado, se retiró a hacer unas diligencias". En atención a la situación planteada por la parte demandante, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA, Procede a escuchar en declaración a CELENIA RAMOS y ELMER MONTAÑO. Notifíquese y cúmplase. El anterior auto fue dictado en audiencia y contra él no se interpuso recurso alguno. En este estado de la diligencia se hace presente la primera de las declarantes, quien exhibe la cédula y se observa que el nombre es CELENIA MARÍA MUÑOZ RIVERA, ante lo cual el apoderado manifiesta que fue un error por cuanto los hermanos de ella son apellido RAMOS, por lo que el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA, Procede a corregir pues se ha de escuchar en declaración es a CELENIA MARÍA MUÑOZ RIVERA. Notifíquese y cúmplase. El anterior auto fue dictado en audiencia y contra él no se interpuso recurso alguno. Presente la declarante, la señora Juez le recibe el juramento de rigor, el cual prestó y bajo la gravedad del mismo prometió decir la verdad, toda la verdad y nada más que la verdad en la declaración que ha de rendir. Responde que si lo jura. PREGUNTADO Por sus generales de ley. CONTESTO: Me llamo CELENIA MARÍA MUÑOZ RIVERA, natural del Cerro de San Antonio, residente en Playa Salguero, carrera 3 con calle 27, no me acuerdo el número de la casa, nacida el 5 de octubre de 1985, tengo 27 años de edad, vivo en unión libre con WALTER CORONADO, tengo 1 hija, menor de edad, cursé 2º de primaria, no me dedico a nada, no recibo ingresos, vivo de mi marido que trabaja, no padezco enfermedad física ni mental, no tengo problemas de audición ni de visión, identificada con la C.C. 1.082.891.729 de Santa Marta. PREGUNTADO: Infórmele al Despacho si conoce usted a JUAN CAMILO HENAO y

353/2  
JC

EFRAIN EMILIO RODRÍGUEZ CABAS, en caso afirmativo, desde cuándo, en razón de qué, qué relación tiene con estos y el estado actual de dicha relación. CONTESTO: A Juan Camilo Henao si lo conozco, estudié con él, lo conozco hace muchos años porque cuando entré a estudiar con él tenía 8 años. Somos amigos del barrio, nos conocemos, la mamá era amiga de mi mamá. A Efraín Rodríguez no lo conozco. PREGUNTADO. JUAN CAMILO HENAO presentó demanda en contra de EFRAÍN RODRÍGUEZ, pretendiendo que se le declare haber adquirido por prescripción el predio ubicado en la Urbanización La Gloria, según los linderos en la diagonal 3. Infórmele al Despacho si tiene conocimiento de lo antes mencionado y de ser así efectúele al Juzgado un relato libré y espontáneo de todo lo relacionado con tales pretensiones. CONTESTO: Pues él nos comentó a nosotros, no a él, a la mamá, que eso era de ella y él dice que eso era de la mamá, y pertenece a él. O sea, primero siempre dijo él que ... le escuchamos siempre que la mamá de él decía que eso era de ella y después de la muerte de ella él decía que eso era de él porque la mamá ya había fallecido. PREGUNTADO: Precísele al Despacho cuál es la ubicación del predio a que ha hecho mención en sus respuestas anteriores. CONTESTO: Queda en Playa Salguero, al lado de la cabaña de CAMILO NAMEN, es una casa como un patio grande, pero no se qué más. PREGUNTADO. Infórmele al Despacho qué actos de dueño desplegara JUAN CAMILO HENAO, respecto del predio. CONTESTO: Siempre escuché que él decía que era el dueño, el único, siempre lo veía a él, porque vivía a dos casas de él, ahora vivo estoy arrendada en la casa de él. PREGUNTADO: Infórmele al Despacho en qué época murió la mamá de JUAN CAMILO HENAO. CONTESTO: Murió un 21 de octubre pero no me acuerdo en qué año. Ya tiene como 7 u 8 años que murió. Si, tiene 8 años que se murió. PREGUNTADO: Infórmele al Despacho qué actor de disposición, de uso o de disfrute, realizó la madre de JUAN CAMILO HENAO. CONTESTO: Manifiesta la declarante que no entiende por lo que se procede a cambiar la pregunta. PREGUNTADO: Infórmele al Despacho a quién los moradores del sector del predio a que nos hemos referido, tienen por dueño y por qué. CONTESTO. JUAN CAMILO. Siempre desde que yo tengo conciencia decían que era de Nancy, la mamá de Juan Camilo, se me olvida el apellido, siempre se escuchó por ahí que era de Nancy y después de Juan Camilo que era el único que quedó ahí, porque desde que nosotros llegamos por ese barrio ella era la única que vivía ahí con Juan Camilo. Yo tenía como 7 años, hace 20 años pasaditos. PREGUNTADO. Infórmele al Despacho si ha tenido usted conocimiento directo o indirecto que existan terceras personas que le discutan a JUAN CAMILO HENAO o le discutieran a su madre Nancy, derechos frente al inmueble. CONTESTO: Bueno a Nancy no, no escuché, y a JUAN CAMILO ahora, pues no se, hace unos meses, dos meses puede ser, fue una señora que se llama, no me acuerdo, ella dice que es la dueña y JUAN CAMILO dice que no. Que eso es de él. En este estado de la diligencia se le concede el uso de la palabra al apoderado del demandante. PREGUNTADO: Informe a este Despacho si usted conoce o sabe si la señora NANCY o JUAN CAMILO han arrendado a terceras personas parte del inmueble. CONTESTO: Si, Juan Camilo le alquiló al hermano de mi padrastro, duró dos años viviendo ahí alquilado. PREGUNTADO. Informe a este Despacho si sabe usted o no, que terceras personas hubiesen querido entrar o hubiesen reclamado propiedad sobre el terreno de JUAN CAMILO y si recuerda si hubo alguna acción policiva o una actividad o intervención de un inspector para contrarrestar esa petición. CONTESTO: Pues sí, pues no sé, la señora que ha ido varias veces pues hablaba con él sobre eso, que ella decía que eso era de ella, pero de ahí no he escuchado más nada. En este estado de la diligencia se procede a explicarle a la declarante la pregunta, modificando prácticamente el lenguaje utilizado, de tal manera que se le cuestiona si tiene conocimiento que terceras personas hayan ingresado a la fuerza en el inmueble y que para repelerla o afrontarla haya sido necesario acudir a un

83 354/3  
(3)

inspector, ante lo cual responde: A la casa no. Pero al lado hay un pedacito que ONEIDA BARROS decía que era de ella y Nancy siempre discutió con ella que ese pedazo era de ella porque no le pertenecía a Oneida, no iba con policías, Oneida se le metió a la casa a pegarle, nunca llegó policía. En este estado de la diligencia se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandada. PREGUNTADO: Diga si usted sabe en qué trabajaba la señora NANCY. CONTESTO: No, no sabía en qué trabajaba. No me acuerdo haberla visto trabajando. Hace muchos años. PREGUNTADO: Sabe usted si la señora NANCY tenía ingresos económicos. CONTESTO: No, no sabía, no se. PREGUNTADO: Dice usted que vive en el sector hace, cuánto tiempo hace que vive en el sector? CONTESTO: Hace 20 años. PREGUNTADO: Sabe usted en qué trabaja CAMILO. CONTESTO: No, no se en qué trabaja. PREGUNTADO. JUAN CAMILO tiene ingresos económicos. CONTESTO: Pues no se porque mi hermana es la que le daba la comida, de ahí no se. PREGUNTADO. Le daba la comida gratis o le pagaba la comida JUAN CAMILO. CONTESTO: No, le daba la comida gratis porque ella vivía ahí como amiga. PREGUNTADO: Cuando tu te mudastes en el sector la casa que está ahora ya estaba construida. CONTESTO. Si. PREGUNTADO: Tu viste quién construyó la casa. CONTESTO: NO, porque ya estaba construida cuando yo me mudé ahí. PREGUNTADO. Tienes conocimiento si la señora Nancy construyó la casa. CONTESTO: No, porque cuando llegué por ahí ya estaba construida. PREGUNTADO: Sabe o tiene conocimiento si CAMILO construyó esa casa. CONTESTO: No, no tengo conocimiento. PREGUNTADO: Tiene conocimiento quién encerró el lote. CONTESTO: No, no se. Vivo ahí hace 5 meses. PREGUNTADO: Actualmente vives donde vivías hace 20 años. CONTESTO: Si, en el mismo barrio, en la misma casa no. Vivía en la casa de mi mamá que queda a dos casas de la casa de Juan Camilo. Mi mamá todavía vive ahí. PREGUNTADO: La casa donde vives es tuya. El Despacho le solicita a la declarante se abstenga de responder la anterior pregunta por cuanto en el curso de la diligencia aparece la respuesta a esta. PREGUNTADO. JUAN CAMILO está viviendo en la casa. CONTESTO: No, él no está viviendo en la casa. PREGUNTADO: Cuándo se mudó. CONTESTO: Hace 6 meses. PREGUNTADO. Después de esa fecha te has visto con él. CONTESTO: Pa la muerte de mi hermano hace 6 meses. Después de eso no lo he visto más. PREGUNTADO. Tu tienes un contrato de arrendamiento: CONTESTO: Si, con el señor MARCOS BACA. El señor que está presente. (la declarante señala al apoderado de la parte demandante). PREGUNTADO. Tienes conocimiento en estos momentos quién hace actos de dueño. CONTESTO. El señor BACCA. PREGUNTADO: En este momento el dueño del lote es el señor MARCO MEJÍA BACCA. CONTESTO: Pues sí, porque él, fue el trabajador de él que me metió ahí a vivir. EIKin Mozo. PREGUNTADO: Por qué si usted dijo anteriormente que el dueño de eso era JUAN CAMILO, usted nos dice ahora que el dueño es el doctor MARCO MEJIA. CONTESTO: Porque tuve entendido que hicieron un negocio los dos. Por eso JUAN CAMILO se fue de ahí y él alquiló la casa. Terminado el interrogatorio se reasume por parte del Despacho. PREGUNTADO. Diga la declarante si tiene algo más que agregar, corregir o suprimir a esta declaración. CONTESTO: No. No siendo otro el motivo firma la declarante.

La declarante,

*Celenia Muñoz*  
CELENIA MARÍA MUÑOZ RIVERA

84355  
M  
794

Seguidamente escucharemos al señor ELMER MONTAÑO GUAVIÑA, a quien estando presente, la señora Juez le recibe el juramento de rigor, el cual prestó y bajo la gravedad del mismo prometió decir la verdad, toda la verdad y nada más que la verdad en la declaración que ha de rendir. Responde que si lo jura. PREGUNTADO Por sus generales de ley. CONTESTO: Me llamo ELMER MONTAÑO GUAVITA, natural de Santa Marta, residente en la manzana 11, casa 18 El Pando, nacido el 7 de marzo de 1962, tengo 51 años de edad, vivo en unión libre con GREGORIA FUENTES REALES, tengo 3 hijos, uno mayor, dos menores de edad, cursé bachillerato, soy técnico de constructor, recibo ingresos de \$1.000.000.00, no padezco enfermedad física ni mental, no tengo problemas de audición ni de visión, identificado con la C.C. 12.559.201 de Santa Marta. PREGUNTADO: Infórmele al Despacho si conoce usted a JUAN CAMILO HENAO y EFRAIN EMILIO RODRÍGUEZ CABAS, en caso afirmativo, desde cuándo, en razón de qué, qué relación tiene con estos y el estado actual de dicha relación. CONTESTO: A Juan Camilo he escuchado el nombre porque desde ahora cobro los arriendos que están allá en el sitio, he escuchado que el señor vivía ahí con su madre, al señor Efraín Emilio Rodríguez Cabas no lo conozco. PREGUNTADO. JUAN CAMILO HENAO presentó demanda en contra de EFRAÍN RODRÍGUEZ, pretendiendo que se le declare haber adquirido por prescripción el predio ubicado en la Urbanización La Gloria, según los linderos en la diagonal 3. Infórmele al Despacho si tiene conocimiento de lo antes mencionado y de ser así efectúele al Juzgado un relato libre y espontáneo de todo lo relacionado con tales pretensiones. CONTESTO: Desconozco. PREGUNTADO: En el día de hoy se practicó una diligencia de inspección en el inmueble ubicado en la carrera 3 No. 26-117, infórmele al Despacho si sabe usted a cargo de quién se encuentra ese inmueble y en razón de qué, en caso afirmativo. CONTESTO: Está a cargo el doctor Marco, el abogado, es el abogado del señor Camilo. Camilo es heredero del inmueble. PREGUNTADO. Desde hace cuánto trabaja usted en la labor antes mencionada. CONTESTO: hace dos meses. En este estado de la diligencia se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandante. PREGUNTADO: Informe a este Despacho los motivos o hechos que antecedieron su llegada al inmueble como administrador del mismo, es decir, informe qué pasó o qué sucedió para que usted fuese contratado para administrar estos inmuebles y por quién. CONTESTO: A raíz de la muerte de ELKIN MOZO, el que administraba antes el inmueble, el doctor Marco Mejía me busca para administrarle o cobrar los arriendos, para vigilar el lote y casa en mención, que no se fueran a invadirlo, en oportunidades echaron escombros, basuras. PREGUNTADO. Informe a este Despacho si tiene conocimiento de mejoras, cercas, o alguna otra construcción efectuada en el inmueble. CONTESTO: No, desconozco. PREGUNTADO: Amplió la pregunta anterior: Si usted conoce o sabe si recientemente se hizo el cercado del predio, en caso afirmativo por parte de quién. CONTESTO: Conozco que el cercado se hizo con anterioridad por el señor Elkin Mozo, ahí desconozco, él me dijo que le buscara unos ayudantes para realizar un cercado de ese lote. PREGUNTADO: Informe a este Despacho si el inmueble por usted administrado se encuentra arrendado y a quién reporta esos arriendos. CONTESTO: Están arrendados, yo realizo el cobro y lo reporto hasta donde el doctor Marco Mejía. Terminado el interrogatorio se le concede a la parte demandada. PREGUNTADO: Cuándo hace que usted llegó a la administración. Se le solicita al declarante se abstenga de responder la anterior pregunta por cuanto ya fue respondida en el curso de la diligencia. PREGUNTADO: Si usted llegó hace 2 meses a administrar el inmueble, y no conoce a JUAN CAMILO, le pregunto: a usted no le consta quién construyó la casa que está en el inmueble. En este estado de la diligencia el apoderado de la parte demandante manifiesta que la respuesta está dada, ante lo cual la funcionaria le responde que en si no la ha proporcionado el declarante pero en la forma como está propuesta la pregunta, el mismo apoderado es el que la responde, por favor se le solicita que presente preguntas con técnicas que nos permitan establecer hechos para la

8/3/16  
K

defensa de su cliente. PREGUNTADO. Sabe usted quién es el dueño de ese lote. CONTESTO: No sé. PREGUNTADO. Le consta a usted quién está en posesión de ese lote. El Despacho le solicita al apoderado en uso de la palabra que modifique la pregunta por cuanto de los generales de ley no se desprende que tenga conocimientos jurídicos y la formulada tiene conceptos como tal. Ante lo cual manifiesta no tener preguntas que formular. Se reasume por parte del Despacho. PREGUNTADO: Diga el declarante si tiene algo más que agregar, corregir o suprimir a esta declaración. CONTESTO: No. No siendo otro el motivo de esta diligencia se termina y firman los que en ella intervinieron.

La Juez,



MONICA GRACIAS CORONADO

El declarante,



ELMER MONTAÑO GUAVITA

Apoderado del demandante,



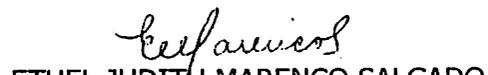
Dr. MARCO AURELIO MEJÍA BACCA

Apoderado del demandado,



Dr. NICOLAS ADAÚLFO DE LAVALLE MARTÍNEZ

Sria ad hoc,



ETHEL JUDITH MARENCO SALGADO

86  
35

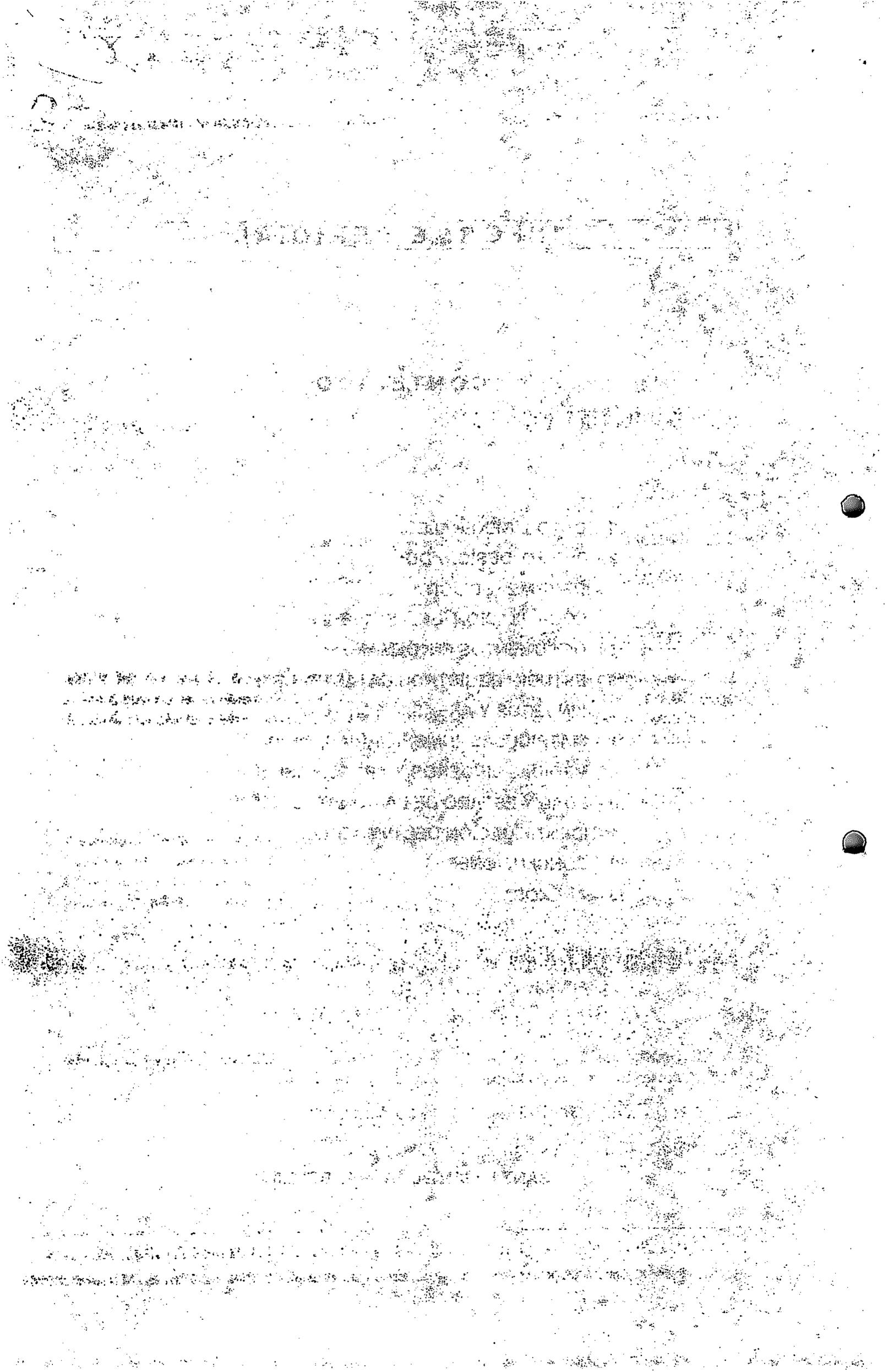
**INFORME PERICIAL**

**CONTENIDO:**

- 1 - DATOS GENERALES:
- 2 - PERITO DESIGNADO:
- 3 - INFORME SOLICITADO:
- 4 - LOCALIZACION DEL INMUEBLE:
- 5 - DOCUMENTOS EN DEMANDA:
- 6 - ESTUDIO REGISTROS CATASTRALES:
- 7 - LINDEROS Y AREAS, ESCRITURA:
- 8 - MATRICULAS INMOBILIARIAS:
- 9 - MEDIDAS LINDEROS Y AREAS, FISICAS:
- 10 - EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCION:
- 11 - IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:
- 12 - CONCLUSIONES:
- 13 - ANEXOS.

FIRMA.

SANTA MARTA, ABRIL DE 2.013



258  
88

## INFORME PERICIAL

### 1 - DATOS GENERALES:

CIUDAD: Santa Marta D.T.C.H.

FECHA: Abril de 2.013

SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA.

LA JUEZ: Dra. MONICA GRACIAS CORONADO.

PROCESO: ORDINARIO

DEMANDANTE: JUAN CAMILO HENAO HERNANDEZ

DEMANDADO: EFRAÍN EMILIO RODRÍGUEZ CABAS

### 2 - PERITO DESIGNADO:

Luis Sney Bermúdez Granados, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en condición de perito, nombrado y posesionado dentro del proceso de la referencia, rindo el informe solicitado en Acta de la Diligencia de Inspección Judicial del veintiún (21) de Marzo de 2.013 de la siguiente manera:

### 3 - INFORME SOLICITADO:

Se le solicita al perito que proceda a identificar el inmueble por su area, linderos y colindancias, para lo cual se le conce, se corrige, con el fin de establecer sin se trata del mismo inmueble descrito en la demanda y los demandados y los documentos anexos a este, explicando la razón de su dicho. Se le concede el término de diez días para que rinda su dictamen.

Para desarrollar el informe solicitado procedo de la siguiente forma así:

### 4 - LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

DIRECCION: Carrera 3 No 26 - 117 Urbanización "LA GLORIA", Playa Salguero Santa Marta. Sitio de la Diligencia de Inspección Judicial.

LOTES: No 435 y 436 URBANIZACIÓN "LA GLORIA"

SECTOR: Sector de Playa Salguero, Santa Marta.

359 98  
88

**5 - DOCUMENTOS EN DEMANDA:**

Para desarrollar el informe, solicito los documentos al Juzgado, que hacen parte del expediente, del proceso de la referencia los siguientes:

**5.1- LA ESCRITURA:** No 988 del 20 de Diciembre de 1.971 Notaria Primera de Santa Marta.

**OTORGADA POR:** CARLOS ALFONSO ZAGARRA CAMPO vende a EFRAÍN EMILIO RODRÍGUEZ CABAS.

**5.2 - LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS:** Oficina de Registro de Instrumentos Público Circulo de Santa Marta.

**LOTE No 435:** Matricula No 080 – 39711,  
**ANOTACION:** No Fecha 28/12/1971  
**ESCRITURA:** No 988 del 20/12/1.997 Notaria Primera

**LOTE No 436:** Matricula No 080 – 39712  
**ANOTACION:** No Fecha 28/12/1971  
**ESCRITURA:** No 988 del 20/12/1.997 Notaria Primera

**PERSONAS QUE INTEVIENEN EN EL ACTO:** CARLOS ALFONSO ZAGARRA CAMPO a EFRAÍN EMILIO RODRÍGUEZ CABAS. El demandado en este proceso.

**6 - ESTUDIO REGISTROS CATASTRALES:**

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi del Magdalena, solicito a esta Oficina el Registro Catastral de los predios de propiedad del señor Efraín Emilio Rodríguez Cabás, demandado en el proceso, de los predios localizados en el sector de Playa Salguero, Registros Catastrales de lotes de su propiedad:

**CEDULAS CATASTRALES Y NOMENCLATURA:** De los LOTES No 435 y 436, solicitada en la Oficinas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi del Magdalena.

**LOTE No 435:** Código Catastral No 01-10-0243-0006-000.  
Nomenclatura Urbana Carrera 3ª No 26 - 91 Playa Salguero de Santa Marta.

**LOTE No 436:** Código Catastral No 01-10-0243-0007-000.  
Nomenclatura Urbana Carrera 3ª No 26 - 111 Playa Salguero de Santa Marta.

**7 - LINDEROS Y AREAS EN ESCRITURA No 988:**

Tomado de la Escritura No 988 del 20 de Diciembre de 1.971 Notaria Primera de Santa Marta, solicitada del expediente de los LOTES No 435 y No 436 de la Urbanización "La Gloria" Ubicados en el sector de Playa Salguero de Santa Marta. materia de este Proceso Ordinario de la Referencia.

360  
22

#### **7.1 - LINDEROS Y AREAS DEL LOTE No 435.**

NORTE: Con la Diagonal 3ª con una extensión de 22 metros lineales.

SUR: Con 22 metros lineales, con los Cerros.

ESTE: Con el lote No 436 con 30 metros lineales.

OESTE: Con el lote No 434 con 30 metros lineales.

**AREA:** En 660.00 M2.

#### **7.2 - LINDEROS Y AREAS DEL LOTES No 436.**

NORTE: Con la Diagonal 3ª con una extensión de 22 metros lineales.

SUR: Con 22 metros lineales, con los Cerros.

ESTE: Con el lote No 437 con 30 metros lineales.

OESTE: Con el lote No 435 con 30 metros lineales.

**AREA:** En 660.00 M2.

### **8 - MATRICULAS INMOBILIARIAS:**

OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA.

**DESCRIPCION CABIDAS Y LINDEROS:** Descripción Escritura No 988 del 20 de Diciembre de 1.971 Notaria Primera de Santa Marta.

**MATRICULA INMOBILIARIA LOTE No 435:** No 080-39711, Dirección Urbanización "LA GLORIA"; Area En 660 M2.

**MATRICULA INMOBILIARIA LOTE No 436:** No 080-397112, Dirección Urbanización "LA GLORIA"; Area En 660 M2.

**AREA TOTAL LOTES No 435 y 436:** En 1.320 M2, Area del englobe de los lotes Nos 435 y 436, Urbanización "LA GLORIA" Playa Salguero Santa Marta.

### **9 - MEDIDAS LINDEROS Y AREAS, FISICAS:**

Levantamiento físico con cinta métrica, a los LOTES No 435 y 436 y Las Construcciones en ellos levantadas, trabajo de campo, en pleno desarrollo de la Diligencia de Inspección Judicial. Para constatar el area de los LOTES de la demanda.

#### **9.1 - LINDEROS Y AREAS FISICAS DEL LOTE No 435.**

NORTE: Con la Diagonal 3ª con una extensión de 22 metros lineales.

SUR: Con 22 metros lineales, con los Cerros.

ESTE: Con el lote No 436 con 31 metros lineales.

OESTE: Con el lote No 434 con 31 metros lineales.

**AREA LOTE No 435:** En 682.00 Mts2.

**AREA CONSTRUCCIÓN LOTE No 435:** En 70.00 Mts2.

361  
90

## **9.2 - LINDEROS Y AREAS FISICA DEL LOTE No 436.**

NORTE: Con la Diagonal 3ª con una extensión de 22 metros lineales.

SUR: Con 22 metros lineales, con los Cerros.

ESTE: Con el lote No 437 con 31 metros lineales.

OESTE: Con el lote No 435 con 31 metros lineales.

**AREA LOTE No 436:** En 682.00 Mts2.

**AREA CONSTRUCCIÓN LOTE No 436:** En 105.00 Mts2.

**9.3 – ENGLOBE LOTES No 435 y 436:** Resultado del levantamiento físico, medidas tomadas por sus respectivos linderos a los lotes.

NORTE: Con la Diagonal 3ª (Carrera 3ª) con una extensión de 44 metros lineales.

SUR: Con 44 metros lineales, con los Cerros.

ESTE: Con el lote No 437 con 33 metros lineales.

OESTE: Con el lote No 434 con 33 metros lineales.

**AREA ENGLOBE LOTE No 435 Y 436:** En 1.364.00 Mts2, área física resultado del levantamiento practicado a los lotes.

**AREA ENGLOBE CONSTRUCCIÓN LOTE No 435 Y 436:** En 175.00 mts2, area física resultado del levantamiento a las construcciones levantadas en los lotes.

## **10 - EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCION:**

**EDAD DE LA CONSTRUCCIN:** Representan mas de 30 años, un area de la construcción, un area levantada en bloque de cemento sin cubierta mas de 10 años.

**ESTADO DE LA CONTRUCCION:** MALA. Levantadas en los LOTES No 435 y 436 por lo observado en el momento de la Diligencia Judicial, que lo representa en sus muros de levante, pisos, cubierta, puertas, ventanas, por el estado de la construcciones, lo visto en el momento de la diligencia.

## **11 – IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:**

Estudiado los documentos del expediente y la solicitud de los Registros Catastrales, para establecer si se trata del mismo Inmueble descrito en la Demanda; Estudiada la Escritura No 988 del 20 de Diciembre de 1.971 Notaria Primera de Santa Marta, Los Certificados de Tradición, los Códigos Catastrales de los lotes 435 y 436 solicitado al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, base de estudio para establecer si se trata de los lotes descritos en la demanda, con el fin de poder establecer si se trata del mismo inmueble descrito en la demanda y los documentos anexos.

Procedo a identificar el inmueble por su area, linderos y colindancias, para establecer sin se trata del mismo inmueble descrito en la demanda y los documentos anexos:

362  
101  
at

**11.1 - EL INMUEBLE POR SU AREA:** Descrito en hechos de la demanda, en area, el LOTE No 435 en area de 660 m2 y el lote No 436 en 660 m2, para un area total de 1.320m2, En Escritura No 988 del 20 de Diciembre de 1.971 Notaria Primera de Santa Marta, el LOTE No 435 en area de 660 m2 y el lote No 436 en 660 m2, para un area total de 1.320m2; El levantamiento físico practicado a los lotes, el LOTE No 435 en area de 682 m2 y el lote No 436 en 682 m2, para un area total de 1.364 m2 englobe del levantamiento.

La variación de las áreas en hechos de la demanda, en Escritura No 988, con la medidas físicas, están dentro del rango de error, por la dificultad por la topografía del terreno por sus linderos Esta y Oeste, pero si corresponde por el area a los lotes descritos en hechos de la demanda.

**11.2 - EL INMUEBLE, LINDEROS Y COLINDANCIAS:** En hechos de la demanda y en Escritura No 988, alinderado los LOTES No 435 y 436 en:

**LINDEROS DEL LOTE No 435.**

NORTE: Con la Diagonal 3ª con una extensión de 22 metros lineales.

SUR: Con 22 metros lineales, con los Cerros.

ESTE: Con el lote No 436 con 30 metros lineales.

OESTE: Con el lote No 434 con 30 metros lineales.

**LINDEROS DEL LOTE No 436.**

NORTE: Con la Diagonal 3ª con una extensión de 22 metros lineales.

SUR: Con 22 metros lineales, con los Cerros.

ESTE: Con el lote No 437 con 30 metros lineales.

OESTE: Con el lote No 435 con 30 metros lineales.

**LINDEROS ENGLOBE LOTES No 435 Y 436:** En hechos de la demanda y Escritura No 988, alinderado en:

NORTE: Con la Diagonal 3ª con una extensión de 44 metros lineales.

SUR: Con 44 metros lineales, con los Cerros.

ESTE: Con el lote No 437 con 31 metros lineales. De esta misma manzana

OESTE: Con el lote No 434 con 31 metros lineales. De esta misma manzana

**LINDEROS Y COLINDANCIAS FISICA:** Resultado de las medidas tomadas al globo de los lotes No 435 y 436, por sus respectivos linderos.

NORTE: Con la Diagonal 3ª (Carrera 3ª) con una extensión de 44 metros lineales.

SUR: Con 44 metros lineales, con los Cerros.

ESTE: En 33 metros lineales, con lote de la misma manzana.

OESTE: En 33 metros lineales, con lote de la misma manzana.

**EL INMUEBLE POR SU LINDEROS Y COLINDANCIAS:** Descrito en hechos de la demanda, En Escritura No 988 del 20 de Diciembre de 1.971 Notaria Primera, Las medidas tomada al globo por sus respectivos linderos, por sus medidas y colindancia, corresponde al predio descrito en la demanda.

363  
100  
92

**11.3 - REGISTROS CATASTRALES:** LOTE No 435 No 01-10-0243-0006-000 y el LOTE No 436 No 01-10-0243-0006-000, sus nomenclaturas urbanas la Carrera 3 No 26 - 91 y No 26 - 111: Corresponde por el sector a Playa Salguero, por la Manzana Catastral en donde están localizados, por los números catastrales de los predios. Lo que corresponden a los LOTES No 435 y 436, es el lugar y sitio en donde se desarrollo la diligencia de inspección judicial, a los descritos en HECHOS de la Demanda, en la Escritura No 988 y en los Certificados de Registro.

**12 - CONCLUSION:**

Estudiados y analizados los documentos, materia de estudio solicitados y en el expedientes, la Escritura No 988, los Registros, los Códigos Catastrales al IGAS de lo predios y sus nomenclaturas urbana, por sus colindantes el norte la Carrera 3ª y el sur el Cerro, la edad de las construcciones, por sus áreas, sus colindantes, por la Manzana, por la Urbanización "La Gloria" y por su localización el sector de Playa Salguero. Los identifico plenamente a los lotes, como el lugar y sitio en donde se desarrollo la Diligencia de Inspección Judicial y los descritos en la demanda, como los inmuebles que son materia de este Proceso Ordinario.

**13 - ANEXOS:**

Esquema de localización, esquema del levantamiento físico de los lotes y vistas fotográficas de los inmuebles y sus alrededores.

ATENTAMENTE.



**LUIS SNEY BERMUDEZ GRANADOS**  
CC. No 12.530.787 de Santa Marta  
MP. No 178 del Magdalena  
ARQUITECTO - SCA  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA.

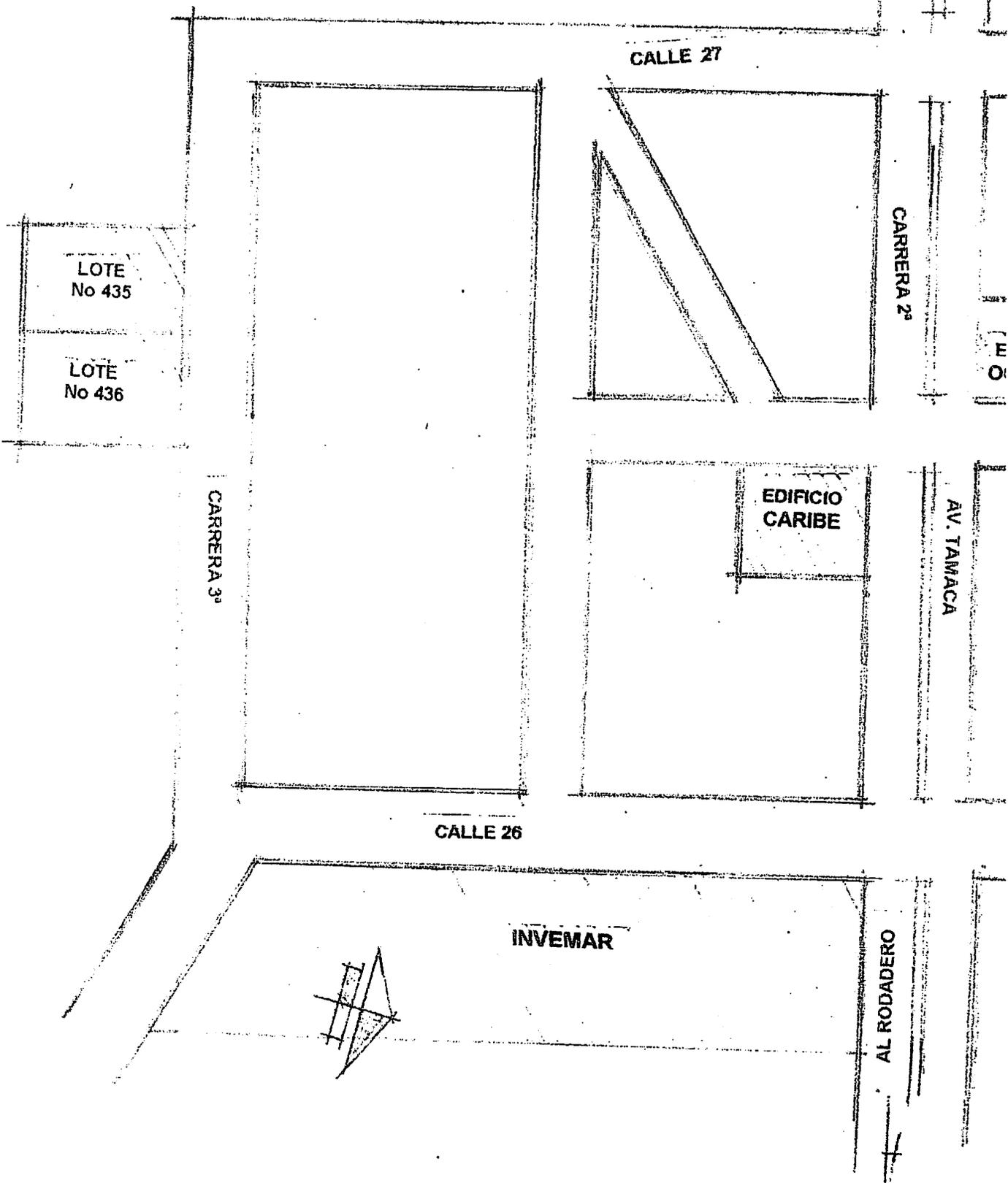
364  
102  
P

**ESQUEMA DE LOCALIZACION**

**PROCESO ORDINARIO SEGUIDO POR  
JUAN HENAO CONTRA EFRAIN RODRIGUEZ C.**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
SANTA MARTA**

**LOTES No 435 - 436 URBANIZACION "LA GLORIA"  
PLAYA SALGUERO - SANTA MARTA**

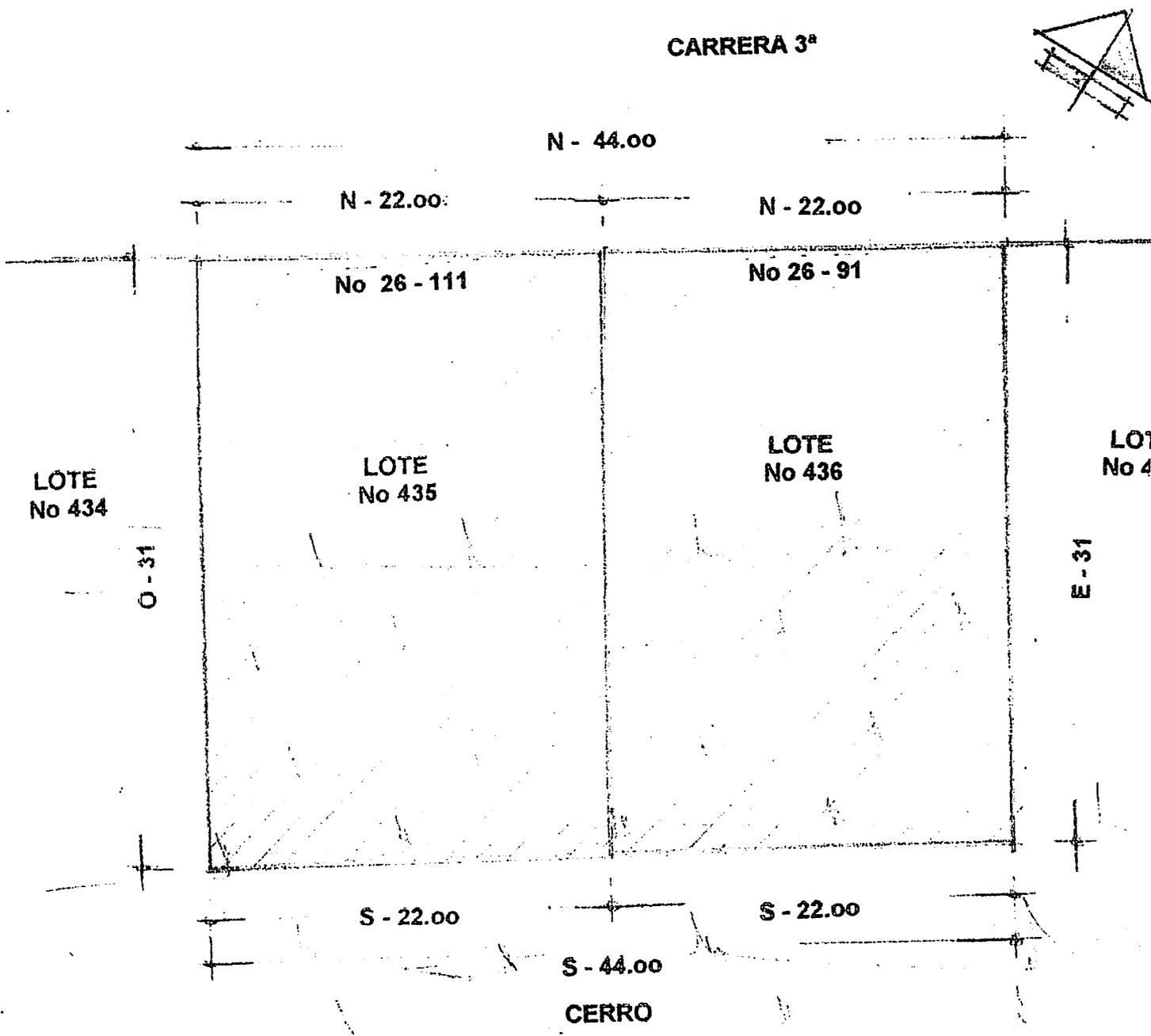


PROCESO ORDINARIO SEGUIDO POR  
JUAN HENAO CONTRA EFRAIN RODRIGUEZ C.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
SANTA MARTA

LOTES No 435 - 436 URBANIZACION "LA GLORIA"  
PLAYA SALGUERO - SANTA MARTA

365  
~~104~~  
98



CUADROS DE AREAS	
DESCRIPCION	AREAS
LOTE No 435	682.00 M2
CONSTRUCCION	70.00 M2
LOTE No 436	682.00 M2
CONSTRUCCION	105.00 M2
AREA TOTAL LOTES	1.364.00 M2
AREA TOTAL CONST.	175.00 M2

**VISTA FOTOGRAFICAS  
DE LOS LOTES DEL PROCESO ORDINARIO  
JUAN CAMILO HENAO CONTRA EFRAIN RODRIGUEZ CABAS**

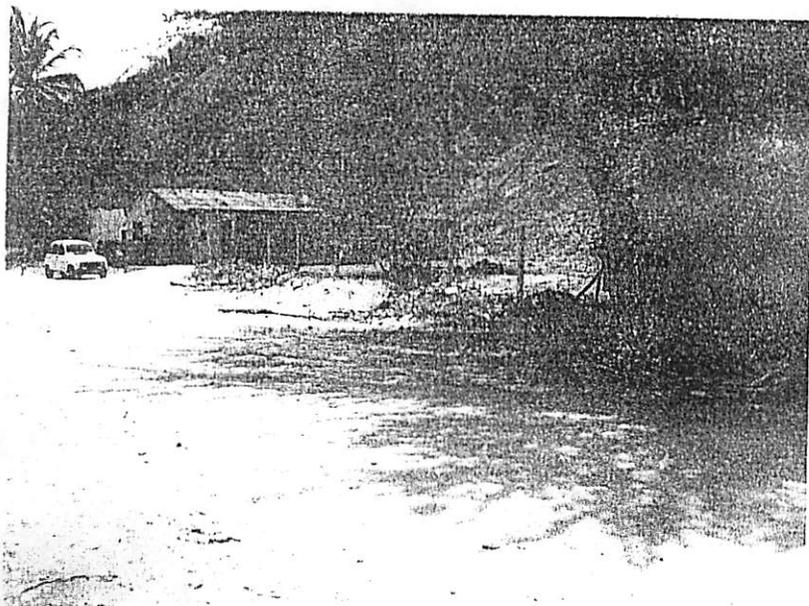
366  
105  
R



**TOMA FOTOGRAFICA DE LOS  
LOTES LINDERO NORTE, CON LA  
CARRERA 3ª,**



**VISTA DE LA FACHADA NORTE  
HACIA EL OESTE DE LOS LOTES,  
CON LA CARRERA 3ª EN MEDIO**

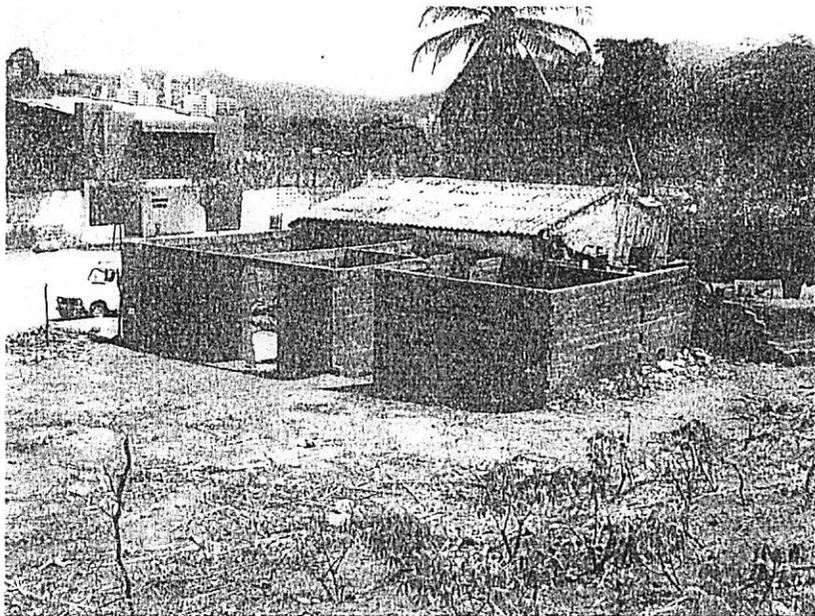


**TOMA DE LOS LOTES DE LA  
CARRERA 3ª DEL OESTE AL ESTE,  
LINDERO NORTE.**

**VISTA FOTOGRAFICAS  
DE LOS LOTES DEL PROCESO ORDINARIO  
JUAN CAMILO HENAO CONTRA EFRAIN RODRIGUEZ CABAS**

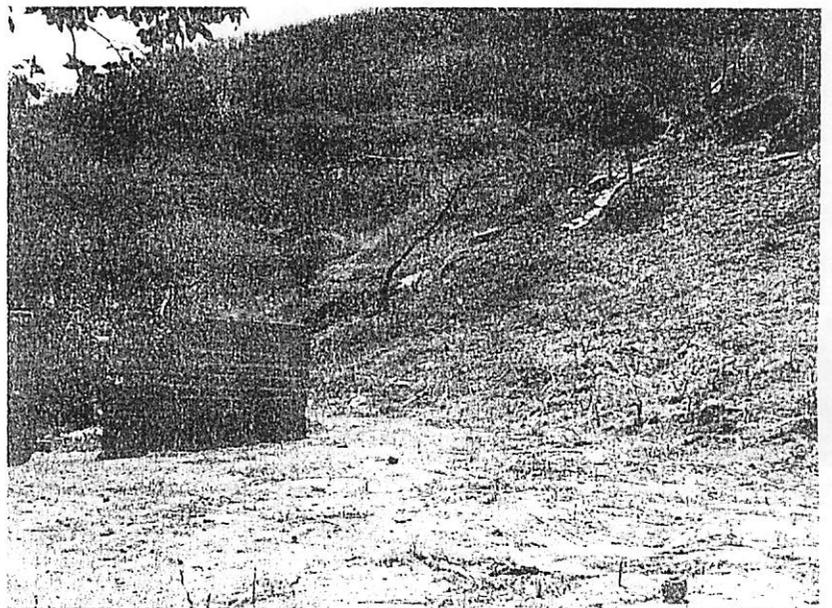
367  
106  
28

**TOMA DEL LOTE DESDE EL NORTE AL  
LINDERO SUR, LINDA CON EL CERRO**



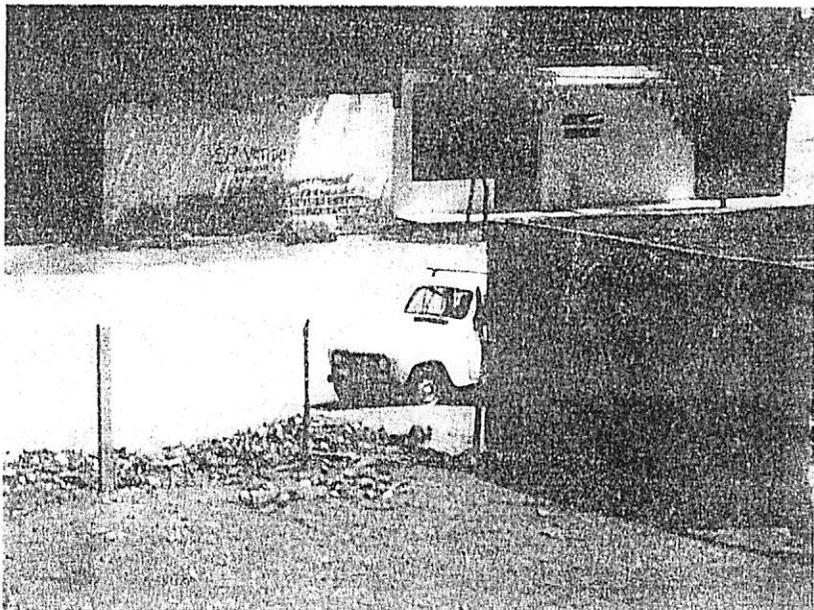
**VISTA DESDE EL SUR DEL  
LOTE EL CERRO HACIA EL  
NOR ESTE, LAS  
CONSTRUCCIONES  
LEVANTADAS EN LOS LOTES**

**TOPOGRAFIA DE LOS LOTES, SOBRE  
EL LINDERO SUR**



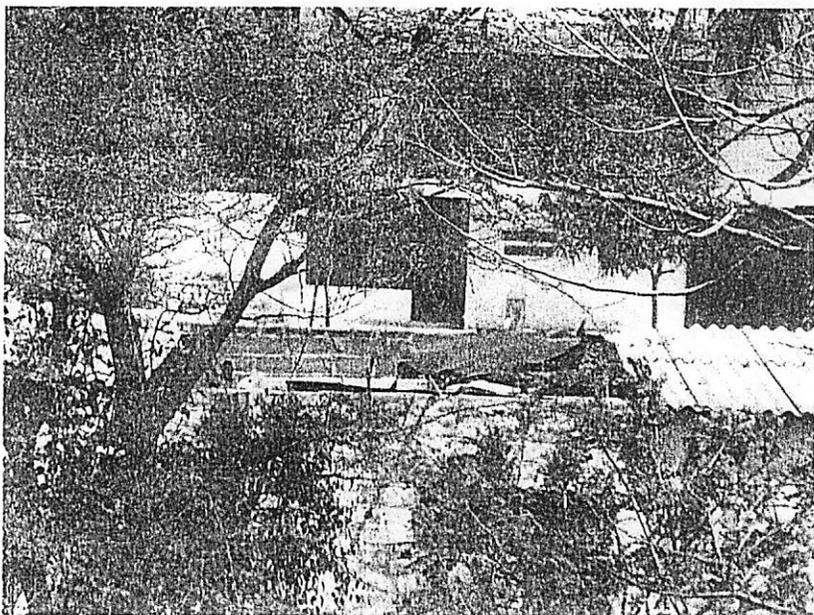
VISTA FOTOGRAFICAS  
DE LOS LOTES DEL PROCESO ORDINARIO  
JUAN CAMILO HENAO CONTRA EFRAIN RODRIGUEZ CABAS

368  
109  
A.F.



VISTA DEL SUR DEL LOTE SOBRE  
EL CERRO, AL NORTE CON LA  
CARRERA 3 EN MEDIO.

TOMA FOTOGRAFICA DEL CERRO  
LINDERO SUR DE LOS LOTE ALNORTE,  
SOBRE LA CUBIERTA DE LA  
CONTRUCCION EN EL LOTE



VISTA DEL LINDERO OESTE DEL  
LOTE, PARTE ALTA DEL CERRO.  
CERRAMIENTO EN MADRINAS  
DE MADERA Y ALAMBRE PUA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200225974828912282

Nro Matrícula: 080-39712

Pagina 1

Impreso el 25 de Febrero de 2020 a las 12:10:55 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: GAIRA  
FECHA APERTURA: 10-09-1991 RADICACIÓN: SN CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 09-09-1991  
CODIGO CATASTRAL: 011002430007000 COD CATASTRAL ANT: 011002430007000

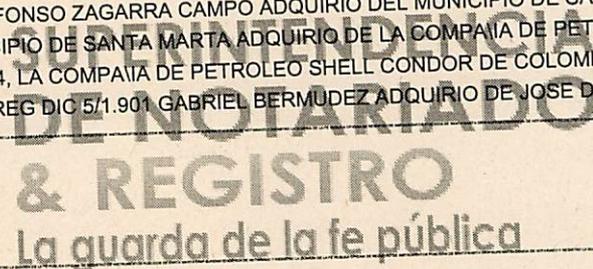
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA 988 DICIEMBRE 20/71 NOTARIA 1.SANTA MARTA. AREA: 660.00M2.

COMPLEMENTACION:

1) ESC.954 DIC 19/57 NOT. 2.STA MTA REG DIC 20/57, CARLOS ALFONSO ZAGARRA CAMPO ADQUIRIO DEL MUNICIPIO DE SANTA MARTA POR TRANSACCION.2) ESC. 66 FEB 13/56 REG ENERO 23/57, EL MUNICIPIO DE SANTA MARTA ADQUIRIO DE LA COMPAÑIA DE PETROLEO SHELL DE COLOMBIA.3) ESC. 204 NOV 24/44 NOT. 1.STA MTA REG NOV 27/44, LA COMPAÑIA DE PETROLEO SHELL CONDOR DE COLOMBIA ADQUIRIO DE GABRIEL BERMUDEZ.4) ESC. 177 NOV 26/1.901, NOT. 1.STA MTA REG DIC 5/1.901 GABRIEL BERMUDEZ ADQUIRIO DE JOSE DOLORES AVENDAIO.



DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE 436 --URBANIZACION LA GLORIA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-12-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 988 DEL 20-12-1971 NOTARIA 1. DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$82,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ZAGARRA CAMPO CARLOS ALFONSO

X

A: RODRIGUEZ CABAS EFRAIN EMILIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-04-2012 Radicación: 2012-080-6-3512

Doc: OFICIO 00784 DEL 27-03-2012 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO RAD. 2012-00063-00 (ESTE Y OTRO INMUEBLE)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HENAO HERNANDEZ JUAN CAMILO

X

A: RODRIGUEZ CABAS EFRAIN EMILIO

A: Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-05-2013 Radicación: 2013-080-6-4643

Doc: OFICIO 1104 DEL 15-05-2013 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA RAD. N° 2012-00063-00



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Handwritten notes: 11, 72, and a bracket grouping the registration number and matriculation number.

Certificado generado con el Pin No: 200225974828912282

Nro Matrícula: 080-39712

Pagina 2

Impreso el 25 de Febrero de 2020 a las 12:10:55 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JUAN CAMILO HENAO HERNANDEZ

A: EFRAIN EMILIO RODRIGUEZ CABAS

X

A: Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-11-2013 Radicación: 2013-080-6-10515

Doc: ESCRITURA 1342 DEL 25-10-2013 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$125,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CABAS EFRAIN

CC# 4976044

A: MARCO MEJIA & ABOGADOS S.A.S

NIT# 9002920687 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-11-2013 Radicación: 2013-080-6-10515

Doc: ESCRITURA 1342 DEL 25-10-2013 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. ESTE Y OTRO INMUEBLE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARCO MEJIA & ABOGADOS S.A.S

NIT# 9002920687 X

A: INVERSIONES CARABALLO MEJIA S.A.S. NIT.9000746040

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Vertical list of asterisks: \*\*\*\*



402  
112  
783



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200225974828912282**

**Nro Matricula: 080-39712**

Pagina 3

Impreso el 25 de Febrero de 2020 a las 12:10:55 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

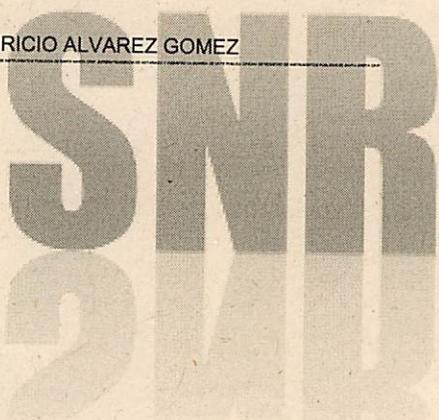
USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-080-1-15660

FECHA: 25-02-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAURICIO ALVAREZ GOMEZ



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

