

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



Señores.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA  
SALA CIVIL – FAMILIA**

Magistrada Sustanciadora:

**Dra. MERY ESMERALDA AGÓN AMADO**

**E. S. D.**

REFERENCIA. - **PROCESO DECLARATIVO REIVINDICATORIO O DE DOMINIO**

DEMANDANTE. - **ELDA COLMENARES DE ROMERO en representación de PEDRO MARIA ROMERO QUIROGA**

DEMANDADOS. - **RODOLFO ARAQUE MANTILLA y MABIS ROSA MARTINEZ SANCHEZ.**

RADICADO. - **68001-31-03-008-2019-00316-02**

RAD. INTERNO. - **934/2023**

PROCEDENCIA. - **JUZGADO 8° CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**, abogada en ejercicio y con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga (Santander), identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1'102.349.016 expedida en Piedecuesta (S) y portadora de la Tarjeta Profesional No. 250.699 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderada de los señores, **MABIS ROSA MARTINEZ SANCHEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 63'280.591 de Bucaramanga, con domicilio y residencia en este mismo Municipio, y **RODOLFO ARAQUE MANTILLA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 13'816.744 de Bucaramanga, con domicilio y residencia en este mismo Municipio, con el mayor respeto, y encontrándome dentro de la oportunidad procesal correspondiente, de conformidad con lo ordenado en su auto de fecha 14 de diciembre de 2023, fijado en Estados el día 15 de diciembre de

*Calle 3AN # 8-145 Callejuelas Piedecuesta (S) Celular 3173100479 correo electrónico.- [slendy8603@hotmail.com](mailto:slendy8603@hotmail.com)*

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



2023, me permito allegar a su Despacho **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION** contra el fallo proferido por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, el día 14 de febrero de 2023, fijado por Estados el día 16 de noviembre de 2023, con fundamento en lo siguiente:

En sentencia anticipada de fecha 14 de febrero de 2023, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga dentro del proceso de la referencia resolvió:

*“RESUELVE PRIMERO. NEGAR las excepciones propuestas, y en su lugar acceder a las pretensiones de la demanda. SEGUNDO. Ordenar a RODOLFO ARAQUE MANTILLA y MABIS ROSA MARTÍNEZ SANCHEZ la reivindicación del predio franja o espacio de terreno con cabida de 95.545 M2, que tiene su acceso específico en la calle 45 # 3-05 del barrio Campohermoso de la ciudad de Bucaramanga, dentro de los siguientes linderos: por NORTE: En 8.26 metros, aproximadamente con terrenos del predio de mayor extensión, Por el SUR: En 6.30 metros, aproximadamente con terrenos del predio de mayor extensión, por el ORIENTE: En 13.70 metros, aproximadamente, con terrenos del predio de mayor extensión, por el OCCIDENTE, En 10.27 metros, aproximadamente con terrenos del predio de mayor extensión, que ocupa la parte demandada - porción de terreno que a su vez hace parte del predio de mayor extensión, localizado en la calle 45 # 3-05/21/25, barrio Campohermoso, de la ciudad de Bucaramanga, que tiene la matricula inmobiliaria # 300-182793, código catastral # 001-01-05- 0188-0010-000- hoy- 0105099300010000, cuyos linderos generales son: POR EL NORTE: EN 40.00 METROS CON TERRENOS DE LA CORPORACION DE LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, (C.D.M.B.) canal de desagüe al medio, por el ORIENTE: EN 71.00 METROS CON TERRENOS DE LA CARCEL MODELO , POR EL sur, en 28.20 metros con la calle 45, por el OCCIDENTE, en 57.00 metros en línea quebrada, con terrenos de la COPORACION DE LA DEFENSA DE BUCARAMANGA.. TERCERO: Se condena a la parte demandante a pagar a la demandante por concepto de restituciones mutuas en la suma de \$31.709.175 pesos a la parte demandada CUARTO. CONDENAR es costas a la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho, la suma de dos millones doscientos diecinueve mil seiscientos cuarenta y dos pesos (\$2'219.642) conforme lo expuesto.”*

Como quedó anotado en la Constancia que antecede el fallo, el Despacho pretermitió la valoración de los testimonios de los señores Alberto Murillo Rojas y Luis José Sánchez, pues ese Despacho consideró erradamente que *“dichas declaraciones por su contenido, se orientarían a la demostración de la posesión y la identificación del bien a reivindicar y con la prueba practicada al interior del proceso dichos supuestos de hecho se encuentran acreditados, por lo que considera este despacho que no se hace necesaria su práctica y en consecuencia*

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



*se procederá a dictar sentencia anticipada como lo autoriza el artículo 278 del C.G del P."*

Empero lo anterior, a consideración de la suscrita, el Despacho de instancia no solo pretermitió la práctica de los testimonios señalados en antecedencia, sino que desestimó todas las pruebas documentales arrimadas con la contestación de la demanda y no valoró el proceso que se tramitó en El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, bajo el radicado 2007-00122-00, en el cual mediante fallo de fecha 23 de mayo de 2012, se profirió Sentencia a favor de mis representados MABIS ROSA MARTINEZ SANCHEZ y RODOLFO ARAQUE MANTILLA, dentro del proceso ABREVIADO DE PERTENENCIA SOBRE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIA. Proceso que fue de conocimiento pleno del Despacho, porque se le allegó en forma íntegra.

Ahora, una vez resuelto el recurso de apelación contra dicho fallo anticipado, el Honorable Tribunal Ordenó al Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, llevar a cabo las etapas procesales pretermitidas, esto es, escuchar los testimonios de los señores Alberto Murillo Rojas y Luis José Sánchez y practicar la etapa de alegatos de conclusión.

Practicadas las pruebas tenemos que el señor **Alberto Murillo Rojas, NO compareció a la audiencia de fecha 16 de noviembre de 2023, mientras que el señor Luis José Sánchez SI LO HIZO.**

Así las cosas procedió el Despacho a interrogar y escuchar el testimonio de este último, testimonio que igualmente y de forma MUY EVIDENTE DESESTIMÓ O PRETERMITIÓ VALORAR, pues se puede apreciar con claridad absoluta en el fallo proferido por el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, que el Despacho tuvo en cuenta el testimonio de ALBERTO MURILLO ROJAS, quien no compareció y además dice que LUIS JOSE SANCHEZ, no se presentó.



Ahora, en el fallo proferido por el Juzgado de Instancia, el día 16 de noviembre de 2023, se puede escuchar con claridad que dice la Operadora Judicial del mismo, que muy a pesar de obrar las pruebas documentales aportadas por la parte demandada dentro del expediente, esta no las valoró, que ella le entregó toda esa documentación al AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, para que esta a través de un experto decidiera que pruebas iba a tomar en cuenta y que pruebas consideraba no necesarias, por tanto la valoración probatoria no fue del Despacho sino del AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.

### **✚ REPAROS EFECTUADOS ANTE EL JUEZ DE INSTANCIA.**

1. El Despacho de instancia, pretermitió la valoración del testimonio del señor Luis Jose Sanchez y contrario a ello dijo haber valorado el testimonio del señor Alberto Murillo Rojas quien no compareció a la audiencia de fecha 16 de noviembre de 2023.
2. El Despacho de instancia no tuvo en cuenta las pruebas documentales arrimadas con la contestación de la demanda y manifestó que a pesar de estar dentro del proceso y haber sido arrimadas por la suscrita, le fueron entregadas al AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA para su valoración.
3. El Despacho de instancia no realizó un estudio y/o análisis de las Escrituras aportadas por la parte demandada, y se limitó únicamente a fallar con base en la prueba recaudada por la parte demandante en donde no tuvo participación la parte demandada.
4. El Despacho de instancia no tuvo en cuenta la existencia de COSA JUZGADA.
5. El Despacho de instancia no tuvo en cuenta la falta de legitimación en la causa por pasiva.
6. El Despacho no tuvo en cuenta que el señor PEDRO MARIA falleció el 11 de septiembre de 2020, y que los sucesores procesales de este no se hicieron parte del proceso, y tampoco que se le ocultó al Despacho el deceso del demandante hasta el día 5 de mayo de 2022.
7. Violación al debido proceso. - ausencia de Requisitos artículo 278 CGP.

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



### **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION**

El operador Judicial del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, Cercenó el Derecho de defensa y contradicción de la parte demandada, con la decisión adoptada, pues no valoró ninguna de las pruebas aportadas por la parte demandada.

La operadora Judicial del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, fue clara en manifestar que las pruebas documentales arrimadas por la parte demandada, habían sido entregadas al AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, para su valoración y que ellos habían sido quienes determinaban que pruebas eran necesarias y cuales no para llevar a cabo el levantamiento topográfico llevado al proceso por parte de los demandantes, levantamiento topográfico en el que la parte demandada no tuvo absolutamente ninguna participación, pues no se le informó la fecha y la hora en la que se iba a llevar a cabo dicha diligencia y por tanto solo asistió la parte demandante y el funcionario delegado por el AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, prueba esta con la que finalmente el Despacho toma la decisión de fallar a favor de la parte demandante.

También dijo el Despacho haber escuchado el testimonio del señor Alberto Murillo Rojas, lo cual no es cierto, ya que este no compareció a la audiencia y por tanto fue desestimado, sin embargo el señor Luis José Sánchez, si compareció, rindió testimonio pero evidentemente no fue tenido en cuenta en lo absoluto, por parte del Despacho de instancia. Es claro que el testimonio del señor LUIS JOSE SANCHEZ, fue determinante, pues este conoce plenamente el terreno objeto del presente proceso desde que era un niño.

Deberá en la alzada, revisarse la audiencia que se surtió el día 5 de mayo de 2022, para que se tenga claridad que en la etapa probatoria, no se le vinculó a la parte demandada para el levantamiento topográfico (dictamen practicado por la parte demandante) se cercenó el Derecho de defensa y contradicción de la parte demandada; por cuanto en dicha

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



audiencia del 05 de mayo de 2022, se le manifestó al Despacho que la parte demandada no había participado en dicho dictamen y que solo se le puso en conocimiento hasta el momento de la audiencia, sin que el mismo pudiera controvertirse, y que al hacerle esa manifestación al Despacho, la operadora judicial concluyó que el hecho de que mi representada se hubiera acercado a preguntar que estaban haciendo y le hubieran dicho que estaban haciendo un levantamiento topográfico, ello contaba como conocimiento de la diligencia.

La suscrita en ningún momento desistió del testimonio del señor Luis José Sánchez y además, contrario a lo que consideró el Despacho, la suscrita, precisa la ausencia de pruebas determinantes para poder proferir un fallo en esta clase de procesos, como lo es la inspección ocular, no bastaba con un peritaje, un levantamiento topográfico al cual únicamente concurrió la parte demandante sin convocar la presencia de la parte demandada, lo cual fue advertido por la suscrita pero desestimado por el Juez de instancia.

Por lo anterior, se configura claramente una violación al Debido proceso y la vulneración de Derechos Fundamentales de mis representados.

### **CONSIDERACIONES ERRADAS DEL DESPACHO DE INSTANCIA AL MOMENTO DE FALLAR.**

Las consideraciones del Despacho de instancia en audiencia de fecha 16 de noviembre de 2023, fueron muy idénticas a las del fallo anticipado, con la diferencia de que en esta nueva oportunidad no manifestó que había sido un error del Juzgado Cuarto Civil del Circuito, sino que contrario a ello dijo que para fallar iba a tener en cuenta la experticia practicada con mayor tecnicismo, así las cosas desestimó la experticia practicada en el proceso 2007-122-00 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga y adoptó lo manifestado por el funcionario del



AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, dentro del proceso 2019-00316-00. ***“la prueba pericial arrojó que el predio ocupado por los demandados, coincide con el que fue objeto de pertenencia.”***, por lo que materialmente si está al interior de la matrícula 300-182793. Para resolver el cuestionamiento planteado en el parágrafo anterior importa establecer cuál de los dos títulos contiene las “mejores condiciones de validez” tal y como la ha estudiado la jurisprudencia, y en ese norte no hay duda de que a la luz de la prueba practicada las tiene, el título del demandante. Ello toda vez que según las conclusiones del perito la matrícula matriz 300-21156 y de la cual se segregaría la 300-356839 no es posible ubicarla dentro del lugar donde se encuentra la franja ocupada por los demandados, así lo sostuvo el perito en audiencia del artículo 373 del CG. Del P. “37:53 Despacho: Se dice también que esos diez metros colindan con ladera, propiedad de la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga -CDMB-, cuneta de aguas lluvias al medio. En el plano topográfico que estamos observando aparece el predio de las CDMB perfectamente delimitado y este el predio de mayor extensión que es donde está mejora, usted le contestó al abogado de la parte demandante, que había una inconsistencia en las Escrituras Públicas y en los títulos antecedentes, que tiene que ver con ese lindero, mi pregunta es, esa inconsistencia, esa diferencia en las Escrituras Públicas, influye en la conclusión que nos plasma usted aquí, en este plano de que la mejora o la construcción o el predio de menor extensión, se encuentra contenido dentro del predio con MI 182793?. Respuesta: (...) yo cito en el informe para la MI 21156 no es posible realizar el levantamiento topográfico o ubicar este polígono en el área, toda vez que los títulos dice los siguiente: “Lote de terreno situado en la calle 45, del plano de esta ciudad que hace parte del pre-numero 24247 hoy del número 00.1.001.344, mide mil metros cuadrados (1.000,00mtrs.2.), aproximadamente, y linda: Por el Oriente, en cincuenta metros (50.00 mts) aproximadamente con cárcel modelo, (...) entonces yo digo si la mejora es un segregado de este no es posible que la mejora esté ahí en ese lindero porque es que no hay 50 metros para



*ubicar este predio. Despacho: Si nos ubicamos en este levantamiento topográfico que tenemos proyectado en pantalla, entiendo yo que este polígono irregular acá, ¿es el predio identificado con matrícula 300-182793 cierto? ¿Y usted ubica la mejora la construcción o el predio adjudicado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro de este globo de terreno? Respuesta: Si porque ahí está localizada de acuerdo con las coordenadas. 42: 29 Despacho ¿Entonces ese predio 300-21156 corresponde a este predio que usted denomina predio emitido por sentencia? Respuesta: A ver, lo quería decir es que hay predios matrices y predios segregados, entonces esa matrícula de la mejora 300-21156, (...) lo que puedo decir es que, con base en los títulos, y en lo que levanté allá, esa 21156 establecía unos linderos que primeramente no son los que tiene esa mejora, que si nos fijamos dice que tiene 50 metros, entonces (interrupción búsqueda de documento) Despacho: De ese predio se dice según el folio de MI 300-356838 dice "matrícula abierta con base en la siguiente" 300-21156". Respuesta: Por eso, entonces mi pregunta es, la matrícula de la mejora o la conclusión del dictamen es la 21156, no o es la 300-356838. Despacho: No es esta última. Respuesta: Porqué quería esa aclaración del certificado, porque es que, yo estoy contestando en el informe que la 21156 se me es imposible ubicarla, toda vez que en el lidero oriente, no va a ir ahí, ¿correcto? Y la matrícula 300-35638, yo quiero aclarar algo, ¿cuándo es predio segregado? Cuando ese predio proviene de un lote de mayor extensión ¿cierto?, entonces es muy claro y básico, que, si el predio 21156 no me da de acuerdo con los linderos físicos que se encuentran allá en el sitio para ubicarlo en ese costado oriente, pues mucho menos la mejora no podía estar dentro de ella, entonces en ese orden de ideas concluyo que la mejora está ubicada dentro del predio, o no la ubicaron donde debería estar, pero la mejora está ubicada dentro de los linderos del predio 35638. No sé si me hice entender porque un predio segregado es porque proviene de un predio matriz, y si no lo podemos ubicar entonces como voy a ubicar ese segregado ahí, si de acuerdo con los linderos no existe ahí. (...) 50:47 ¿Ese problema de ese lindero afecta*

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



*en algo la conclusión que usted me planteó en este plano topográfico, de que la mejora está dentro de este predio de mayor extensión? Pues si afecta claramente, pues a ver, si la mejora es un predio segregado de la 21156 que estaría después del predio de mayor extensión, de acuerdo con los títulos la mejora tendría que estar, por allá después. ¿Usted donde ubicaría la mejora? Donde dice predios de CDMB pero por el lindero norte, porque si estamos lindando, en las dos escrituras dice que el lindero del 21156 es por el costado oriente con la cárcel modelo, entonces si el predio de mayor extensión siempre en todos la tradición ha traído de 71 a 72 metros ¿si? Después de él tendría que venir los 50 metros del predio 21156, ¿y como lo voy a ubicar si solamente hay 74,30 hasta el canal que los separa de ese predio? 52:50 En su conclusión usted nos dice que no habría espacio para ubicar el lindero, dice “por tal razón se genera una inconsistencia, de la descripción del lindero oriente, la cual, de acuerdo con el levantamiento topográfico, pertenecería únicamente al predio con matrícula inmobiliaria 300-182793”, le entiendo entonces que su conclusión nos lleva a que efectivamente ese predio 182793 es el predio aquí en disputa y que es el predio de mayor extensión. ¿Cierto? Si señora ¿Y su conclusión entonces es que el predio (...) 300-21156 está dentro de 300-182793? Ehh bueno, ahí sí quiero aclarar algo porque el 21156 yo quizá ahí me refería era a la mejora, al 33 porque yo no podría decir que el 21156 está dentro de ese predio, sino da para ubicarlo, ósea me refería como tal era a la matrícula 300- (...) de la mejora de construcción. Que pena ahí no hay mucha claridad en el tema. Su conclusión entonces es que lo que usted identificó como mejoras, tanto en el plano físico cuando fue a visitarlo, como en la comparación que hizo con el predio que se adjudicó en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, es que esa mejora se encuentra contenida dentro del predio de mayor extensión 300-182793 ¿qué es el del demandante? Si señora. El anterior colofón cobra más fuerza, cuando al revisar el título base de la matrícula inmobiliaria 300-356838 y el proceso de pertenencia, no se ocuparon de identificar el predio de mayor extensión 300-21156 del cual se segregaría la*

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



*referida matrícula; por lo que al auscultar únicamente la identificación del predio de menor extensión incurrieron en el error ya advertido por el perito en este proceso y es que el predio materialmente ocupado no hacía parte de la última de las matrículas ya referidas..”*

Recordemos entonces que el Despacho dijo claramente, que le había entregado las pruebas documentales arrimadas al proceso al AREA METROPOLITANA, para que este determinara cuales documentos necesitaba para el dictamen y cuales no y que fue el área metropolitana de Bucaramanga quien valoró las pruebas aportadas por la parte demandada y no el Despacho.

El Despacho de instancia además de lo anterior y muy a pesar a que el perito manifestó ***“la prueba pericial arrojó que el predio ocupado por los demandados, coincide con el que fue objeto de pertenencia” NO dio prosperidad a la excepción de cosa Juzgada. Con el argumento de que la construcción de mis poderdantes no tendría porque estar ubicada donde está, porque ahí solo cabría el predio objeto de reivindicación.***

Mis poderdantes dentro del proceso 2007-122-00 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga NO demandaron sobre la matrícula equivocada y eso quedó claro en audiencia de fecha 16 de noviembre de 2023, no se trató de un error del Juez Cuarto Civil del Circuito, el título esgrimido por mis poderdantes no carece de validez, empero lo anterior el Despacho de instancia toma la pericia *practicada en el proceso objeto de debate y dice coincide jurídica y espacialmente, por lo que claramente la franja del predio a reivindicar es de propiedad del demandante. Pero que ello se determina teniendo en cuenta que el dictamen practicado en el proceso de pertenencia 2007-122-00 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga carecía de tecnicismos.*

**NO PROSPERÓ** entonces la excepción de COSA JUZGADA, a pesar de que en el dictamen pericial se dijo que el predio objeto de reivindicación

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



era el mismo que se había adquirido por pertenencia, pero con un argumento carente de fuerza **“el predio adquirido por pertenencia según el peritaje practicado no debería estar ubicado ahí porque no habría espacio según el levantamiento topográfico para ubicarlo”**

Fíjese que en la diligencia de fecha 05 de mayo de 2022, se le puso en conocimiento al Despacho que la parte demandante y el área metropolitana de Bucaramanga, omitieron informar a la parte demandada, que habían organizado fecha y hora para la diligencia en la cual se llevó a cabo levantamiento topográfico, y tampoco le informaron a la suscrita apoderada de la parte demandada, para hacerse parte de la misma, no obstante, el Despacho manifestó que no había ningún inconveniente, porque la señora MABIS ROSA, se había asomado a la diligencia, cuando es claro que ella no tiene los conocimientos ni la idoneidad para participar en una diligencia de tal magnitud, que efectivamente fue determinante en la decisión errada adoptada por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga.

*“Omitió el área metropolitana de Bucaramanga, notificar a la parte demandada también interesada de la fecha y hora para la práctica de la diligencia que se llevó a cabo el día 25 de febrero de 2022, a las 8:00 am, pues la parte demandada también es interesada en los resultados del proceso y se trata de una prueba que no podía ni debía ser practicada sin participación o presencia de la parte demandada para evitar la parcialización de la prueba.*

*Teniendo en cuenta que a la parte demandada no la convocaron a la práctica de la prueba, asimismo mediante oficio CD1040 28702/2022 - 1137 FOL-2 AN-0, no se le requirió a la parte demandada para que allegara la documentación necesaria, pertinente y conducente a fin de establecer que el predio del cual se pretende la reivindicación no es el mismo predio que fue adquirido por prescripción adquisitiva por parte de mis representados mediante sentencia judicial que hace transito a*



*cosa juzgada por no haber sido apelada ni recurrida en la oportunidad procesal correspondiente.*

*Sin embargo y en aras de seguir luchando por la protección de los Derechos de mis poderdantes y ante el ocultamiento de información que se presentó por parte del apoderado de la parte demandante, pues el conoce el correo electrónico de la suscrita y debió ponerle en conocimiento de la fijación de fecha de la diligencia, me permito allegar la siguiente documentación:*

- *Copia de la Escritura Publica No. 2227 del 28 de julio de 1969, otorgada en la Notaria Primera de Bucaramanga, por medio de la cual el señor EFRAIN GUERRERO, le vende al señor GUSTAVO SUESCUN FLOREZ.*
- *Escritura Publica No. 5097 del 20 de diciembre de 1971, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga, por medio de la cual el señor JUAN DE JESUS SUESCUN, le vende a GUSTAVO SUESCUN FLOREZ.*
- *Escritura Publica No. 2651 del 11 de agosto de 1976, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga, por medio de la cual GUSTAVO SUESCUN FLOREZ, le vende a JOSELIN MORALES FRIAS.*
- *Escritura Publica No. 4081 del 26 de diciembre de 1985, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga, por medio de la cual JOSELIN MORALES, vende a la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA,*
- *Escritura Publica No. 1745 del 22 de julio de 1991, otorgada en la Notaria Sexta de Bucaramanga, por medio de la cual JOSELIN MORALES vende a PEDRO ROMERO.*
- *Escritura Publica No. 1977 del 9 de mayo de 1994, otorgada en la Notaria Quinta de Bucaramanga, por medio de la cual JOSELIN MORALES y PEDRO ROMERO aclaran linderos.*



- *Escritura Publica No. 2868 del 11 de octubre de 2001, otorgada en la Notaria Quinta de Bucaramanga, por medio de la cual, el señor PEDRO MARIA ROMERO QUIROGA, nuevamente realiza aclaración de linderos, pero lo hace solito, sin compañía del señor JOSELIN MORALES.*
- *Escritura Publica No. 4378 del 20 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaria Séptima de Bucaramanga, por medio de la cual la **CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA**, realiza aclaración de linderos.*
- *Escritura Publica No. 2013 del 28 de septiembre de 2012, otorgada en la Notaria Sexta de Bucaramanga, por medio de la cual mis poderdantes demandados en el caso que nos ocupa, transfieren a titulo de venta el lote del proceso que nos ocupa el cual fue adquirido por estos **MEDIANTE SENTENCIA DEL 23 DE MAYO DE 2012, PROFERIDA POR EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA DEBIDAMENTE REGISTRADA.***
- *Copia de la carta catastral adquirida por mis poderdantes el 29 de enero de 2004 con plano exacto de cómo era el lote cuando se construyó la **CARCEL MODELO DE BUCARAMANGA.***

*Vale la pena manifestar que, pese a que mis poderdantes adquirieron por sentencia a través del proceso de prescripción señalado en antecedencia, no se ha podido efectuar el desenglobe toda vez que el IGAC no lo ha permitido.”*

Lo anterior fue de conocimiento del AREA METROPOLITANA, quien no se manifestó al respecto, así como también fue de conocimiento del Despacho de instancia y tampoco se refirió al fondo del asunto.

Debo reiterar entonces que El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, mediante fallo de fecha 23 de mayo de 2012, profirió Sentencia a favor de mis representados MABIS ROSA MARTINEZ

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



SANCHEZ y RODOLFO ARAQUE MANTILLA, dentro del proceso ABREVIADO DE PERTENENCIA SOBRE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIA, bajo el radicado 2007-00122-00.

Dicho proceso fue promovido por mis poderdantes y en el mismo se solicitó que se declararan dueños del predio urbano junto con la mejora en el construida, de una extensión de 84 mts, ubicado en la calle 45 No. 3-05, interior 8 Barrio Campo Hermoso de Bucaramanga, lote que hizo parte de uno de mayor extensión de propiedad de Joselin Morales Frías.

Dicho fallo **NO** fue apelado por el demandado, por lo que el mismo se encuentra debidamente ejecutoriado y en firme por lo que no hay lugar a la restitución de la franja de terreno que se pretende reivindicar, si en gracia de discusión, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del proceso con radicado 2007-00122-00, hubiese cometido un yerro como lo afirma el Despacho de instancia, es claro que no se interpusieron los recursos de Ley, frente al presunto yerro, por lo que en gracia de discusión, el mismo está saneado.

Claro está, si se interpone una acción reivindicatoria es porque alguien viene poseyendo el inmueble objeto de la acción reivindicatoria, por lo que si bien su plazo de prescripción mal podría decirse es de 10 años, pero en el caso que nos ocupa, su acción ha dejado de existir porque los poseedores adquirieron la propiedad objeto del presente proceso por usucapión o prescripción adquisitiva en un plazo inferior.

En Derecho existen etapas procesales que no se pueden ni se deben pretermitir, además de ello existen recursos procesales como la impugnación y/o apelación que le permiten a la parte vencida en Litis, intentar revocar el fallo. Ahora no se hizo uso del recurso de apelación contra el fallo proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del proceso bajo radicado 2007-122-00 de fecha mayo 23 de 2012, CONVALIDANDO la sentencia, y de haber existido

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



algún “yerro” como lo dijo la Juez Octava Civil del Circuito en el proceso que nos ocupa en fallo de fecha 14 de febrero de 2023, la oportunidad procesal para controvertir dicho “yerro” era a continuación del fallo proferido el 23 de mayo de 2012 y no 7 ú 11 años después, por lo tanto el fallo proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del proceso bajo radicado 2007-122-00 de fecha mayo 23 de 2012, quedó en firme y se encuentra debidamente ejecutoriado. Por otra parte decir que el predio se encuentra en zona de preservación (DRMI), le quita legitimidad en la causa por activa para actuar a la demandante, pues de ser así, sería el Municipio quien debería iniciar las acciones tendientes, pertinentes y conducentes.

### **LO QUE EL DESPACHO DE INSTANCIA NO VALORÓ**

El apoderado del demandante realizó manifestaciones subjetivas que no probó de manera documental, empero lo anterior, la historia del modo de adquisición del predio objeto del presente proceso se encuentra plenamente descrito y estudiado en debida forma dentro del fallo proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del proceso bajo radicado 2007-122-00 de fecha mayo 23 de 2012, fallo que valga la pena reiterar no fue apelado ni demandado en reconvencción en la etapa procesal correspondiente.

**Se dejaron de valorar por la Juez de instancia los siguientes documentos que se allegaron al Despacho y que fueron además valorados en el proceso de pertenencia**

- *Copia de la Escritura Publica No. 2227 del 28 de julio de 1969, otorgada en la Notaria Primera de Bucaramanga, por medio de la cual el señor EFRAIN GUERRERO, le vende al señor GUSTAVO SUESCUN FLOREZ.*
- *Escritura Publica No. 5097 del 20 de diciembre de 1971, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga, por medio de la cual el*



*señor JUAN DE JESUS SUESCUN, le vende a GUSTAVO SUESCUN FLOREZ.*

- *Escritura Publica No. 2651 del 11 de agosto de 1976, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga, por medio de la cual GUSTAVO SUESCUN FLOREZ, le vende a JOSELIN MORALES FRIAS.*
- *Escritura Publica No. 4081 del 26 de diciembre de 1985, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga, por medio de la cual JOSELIN MORALES, vende a la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA,*
- *Escritura Publica No. 1745 del 22 de julio de 1991, otorgada en la Notaria Sexta de Bucaramanga, por medio de la cual JOSELIN MORALES vende a PEDRO ROMERO.*
- *Escritura Publica No. 1977 del 9 de mayo de 1994, otorgada en la Notaria Quinta de Bucaramanga, por medio de la cual JOSELIN MORALES y PEDRO ROMERO aclaran linderos.*
- *Escritura Publica No. 2868 del 11 de octubre de 2001, otorgada en la Notaria Quinta de Bucaramanga, por medio de la cual, el señor PEDRO MARIA ROMERO QUIROGA, nuevamente realiza aclaración de linderos, pero lo hace solito, sin compañía del señor JOSELIN MORALES.*
- *Escritura Publica No. 4378 del 20 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaria Séptima de Bucaramanga, por medio de la cual la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, realiza aclaración de linderos.*
- *Escritura Publica No. 2013 del 28 de septiembre de 2012, otorgada en la Notaria Sexta de Bucaramanga, por medio de la cual mis poderdantes demandados en el caso que nos ocupa, transfieren a titulo de venta el lote del proceso que nos ocupa el cual fue adquirido por estos MEDIANTE SENTENCIA DEL 23 DE MAYO DE 2012, PROFERIDA POR EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA DEBIDAMENTE REGISTRADA.*

## ASTRID SLENDY PRIETO VESGA

Abogada.



- *Copia de la carta catastral adquirida por mis poderdantes el 29 de enero de 2004 con plano exacto de cómo era el lote cuando se construyó la CARCEL MODELO DE BUCARAMANGA.*

Según Escritura Publica NO. 1745 DEL 22 DE AGOSTO DE 1991 OTORGADA EN LA Notaria Sexta de Bucaramanga y aportada por los demandantes, la venta realizada fue sobre el lote ubicado en la calle 45 No. 3-21 y 3-25. Además, los folios de matrícula no coinciden con el folio de matrícula que poseen mis representados.

El Certificado de Tradición y Libertad aportado por el demandante se identifica con la Matricula Inmobiliaria No. 300-182793. El inmueble respecto del cual se adelantó el proceso de pertenencia del cual se profirió fallo por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del proceso bajo radicado 2007-122-00 de fecha mayo 23 de 2012, está identificado con Matricula inmobiliaria No. 300-21156, el cual una vez proferido el fallo, se abre y se genera la Matricula inmobiliaria No. 300-356838.

No hubo inspección ocular, la Juez de instancia no se desplazó al inmueble objeto de reivindicación que fue adquirido por prescripción, ni valoró el plano inicial completo, que le fuera puesto en conocimiento, pero determinó que el predio adquirido por mis poderdantes a través del proceso de prescripción, no debería estar donde se encuentra ubicado, porque ahí no debería estar, y que el inmueble objeto de reivindicación no es el mismo adquirido por prescripción, pero ordena a mis poderdantes entregar el inmueble en el que residen, a pesar de no tener ninguna relación con el predio objeto de reivindicación. NO HAY CLARIDAD EN EL FALLO, porque no se practicaron las pruebas que debieron practicarse ni se valoraron las pruebas que debieron valorarse.

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



El inmueble objeto del presente proceso fue adquirido por mis representados a través del proceso ordinario de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio adelantado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, bajo radicado 2007-122-00, en el cual se profirió sentencia a favor de mis poderdantes de fecha mayo 23 de 2012. Sentencia que NO FUE APELADA.

Si el apoderado del demandante manifiesta que el predio adquirido por mis poderdantes a través del proceso ordinario de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio adelantado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, bajo radicado 2007-122-00, en el cual se profirió sentencia a favor de mis poderdantes de fecha mayo 23 de 2012 NO TIENE RELACION ALGUNA CON EL PREDIO OBJETO DE LA LITIS, pues este se trata de una franja de terreno que alcanza los 84 mts.2 proveniente de la Matricula Inmobiliaria No. 300-211156, porqué razón demanda la reivindicación del inmueble identificado con matricula inmobiliaria No.300-182793 y demanda a mis poderdantes cuando ellos NO ESTAN LEGITIMADOS EN LA CAUSA POR PASIVA. Toda vez que el predio adquirido por prescripción no es de su propiedad y lo peor como el Despacho ordena reivindicar un predio que no tiene nada que ver con el predio del demandante.

**EL DESPACHO DE INSTANCIA NO TUVO EN CUENTA LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE DEMANDADA TALES COMO:**

El inmueble identificado con la matricula inmobiliaria objeto del proceso de reivindicación No. 300-182793, de la ORIP de Bucaramanga, fue adquirido por el señor PEDRO MARIA ROMERO QUIROGA, mediante Escritura Publica No. 1745 del 22 de julio de 1991 otorgada en la Notaria Sexta de Bucaramanga, claramente en dicha Escritura Publica se dice que se trata de “un lote de terreno con un área aproximada de 28.00 metros de frente por 60.00 metros de fondo ubicado en la calle 45 con carrera 3 a junto con las construcciones allí existentes marcado con los

## ASTRID SLENDY PRIETO VESGA

Abogada.



números 3-21 y 3-25 del Barrio Campo Hermoso de la ciudad de Bucaramanga y que se segrega de otro de mayor extensión. Alinderado en la siguiente forma: *por el oriente con la cárcel modelo, por el occidente con terrenos hoy de la corporación de defensa de la meseta de Bucaramanga, por el sur con la calle 45 y por el norte con el borde del barranco y terrenos de la corporación de defensa de la meseta de Bucaramanga. Predio No. 010501880010000.*

Por ausencia inspección ocular, el Despacho de instancia inobservó que contiguo el muro de la cárcel modelo, existe un parqueadero y lavadero. Y resulta que la Escritura No. 1745, es posterior a la Escritura No.2651 del 11 de agosto de 1976 otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga, en donde JOSELYN MORALES FRIAS compró a GUSTAVO SUESCUN FLOREZ “ un lote de terreno ubicado en la calle 45 con la carrera 3 a que mide aproximadamente 98.00 mts de frente por un fondo irregular alinderado así: por el oriente con la cárcel modelo, por el norte con de Juan Suescun, Gustavo Ordoñez la orilla de un Barranco por el sur con la calle 45 y por el occidente con de JORGE SILVA, predio No. 01.5.188.010.

Ahora, mediante Escritura Publica No. 4378 del 20 de diciembre de 2002, el Doctor FREDY ANTONIO ANAYA MARTINEZ, en representación de la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, compró a JOSELIN MORALES FRIAS, mediante escritura publica No. 4081 del 26 de Diciembre de 1985 otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga, debidamente registrada a las matriculas inmobiliarias No. 300-46134 y 300-137407 una compra parcial del inmueble que hacia parte del predio distinguido con la cedula catastral No. 01051880010000, cuyos linderos descritos fueron los siguientes: “ por el oriente en 50.00 mts. Con la cárcel modelo, por el norte, con propiedades de JUAN SUESCUN, Y GUSTAVO ORDOÑEZ, barranco a la orilla, por el sur con la calle 45 por el occidente con propiedades de JORGE SILVA VALDIVIESO.

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



En la clausula segunda de dicha escritura dice que JOSELIN MORALES FRIAS, enajenó parte restante del predio identificado con el numero predial **01051880010000** al señor PEDRO MARIA ROMERO QUIROGA, mediante Escritura pública No. 1745 del 22 de julio de 1991 ante la Notaria Sexta de Bucaramanga, **CUYA CABIDA Y LINDEROS FUERON ACLARADOS Y CORREGIDOS POR LA ESCRITURA PUBLICA 1977 DE MAYO 09 DE 1994 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. Y se estableció como lote de terreno ubicado en la calle 45 No. 3-21 y 3-25 Barrio Campo hermoso de Bucaramanga, alinderado asi: POR EL NORTE EN 40.00 MTS, CON TERRENOS DE LA CORPORACION DE DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA (CDBM) CANAL DE DESAGUE AL MEDIO, POR EL ORIENTE EN 71.00 MTS CON TERRENOS DE LA CARCEL MODELO, POR EL SUR, EN 28.20 MTS CON LA CALLE 45, POR EL OCCIENTE EN 57.00 MTS EN LINEA QUEBRADA CON TERRENOS DE LA CORPORACION DE LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA.**

LA ACLARACION FUE REALIZADA POR CDBM, RESPECTO DEL LOTE QUE ADQUIRIÓ IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 300-137407 DE LA ORIP DE BUCARAMANGA CUYOS LINDEROS ESTAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 4081 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 1985 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA. EN EL SENTIDO DE QUE LOS LINDEROS CORRECTOS SON LOS SIGUIENTES: NORTE.- 65.65 MTS CON TERRENOS DE LA ESCARPA DE LA CDBM, **ORIENTE.- EN 58.45 MTS CON PROPIEDADES DEL SEÑOR PEDRO MARIA ROMERO QUIEROGA SUR.- EN 62.20 MTS CON LA CALLE 45, OCCIDENTE.- EN 30.30 MTS CON TERRENOS DE LA ESCARPA DE LA CDBM, TAL Y COMO SE ACREDITA CON EL CERTIFICADO CATASTRAL EXPEDIDO POR EL IGAC. QUEDANDO SIN EFECTOS LOS LINDEROS DETERMINADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 4081 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1985.**

## **ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



Empero lo anterior, PEDRO MARIA ROMERO, mediante Escritura Publica No. 2868 del 11 de octubre de 2001 otorgada en la Notaria Quinta de Bucaramanga, respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-182793 de la ORIP de Bucaramanga, identificado como predio No. 010501880010000. Dijo EN LA CLAUSULA SEGUNDA.- “ QUE EL OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO ES ACLARAR EL AREA Y LINDEROS DEL CUAL QUEDARÁ ASI: UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS CONSTRUCCIONES ALLI EXISTENTES UBICADO EN LA CALLE 45 No. 3-21/25 BARRIO CAMPOHERMOSO CON AREA DE TERRENO DE 2177 MTS2 AREA CONSTRUIDA 204 MTS 2 Y SE HALLA ALINDERADO POR EL NORTE BARRANCO EN 48.50 MTS, POR EL ORIENTE 012 CDMB, EN 76.20 MTS, POR EL OCCIDENTE TERRENOS DE LA CORPORACION EN 64.60 MTS Y POR ELSUR CALLE 45 EN 28.20 MTS.

Entonces tenemos que PEDRO MARIA QUIROGA, realizó una aclaración de escritura del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-182793 de la ORIP de Bucaramanga, identificado como predio No. 010501880010000, una aclaración que, en gracia de discusión, no tiene ninguna validez, porque es una escritura que realizó únicamente PEDRO MARIA QUIROGA, en nombre propio y en su favor.

El despacho desestimó todas esas Escrituras, y dijo que el Operador Judicial del Juzgado Cuarto del Circuito de Bucaramanga, había cometido un yerro, pero no, el yerro lo cometió el Operador Judicial del Juzgado Octavo Civil del Circuito.

1. No valoró las Escrituras aportadas.
2. No valoró la sentencia Proferida por el Juzgado Cuarto del Circuito de Bucaramanga dentro del proceso 2007-00122-00.
3. No valoró los planos aportados.
4. No valoró sobre todo la Escritura Publica No. 4378 del 20 de diciembre de 2002, en donde claramente se evidencia que del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.300-182793,



de la ORIP de Bucaramanga, identificado en el catastro como predio No. 01051880010000, también corresponden las matriculas No. 300-46134 y 300-137407

5. No valoró que la Escritura publica No. 4081 del 26 de diciembre de 1985, quedó sin efectos y que de la MATRICULA INMOBILIARA No. 300- 46134, SE DESPRENDIERON LAS MATRICULAS 137407 y 182793.

IMPORTANTE era que el Despacho tuviera en cuenta la Escritura Publica No. 2651 del 11 de agosto de 1976 del cual se deriva la matricula inmobiliaria No. 300-21156 de la ORIP DE BUCARAMNGA, por medio de la cual JOSELIN MORALES FRIAS, adquiere a titulo de compra un lote de terreno situado en la calle 45 que hace parte del predio No. 24247 hoy 001001344 mide 1000 mts 2 aproximadamente y linda POR EL ORIENTE.- en 50.00 mts aproximadamente con LA CARCEL MODELO, POR EL NORTE.- con propiedades de GUSTAVO SUESCUN FLOREZ, POR EL OCCIDENTE.- con propiedades de GUSTAVO ORDOÑEZ, COLECTOR DE LA CORPORACION AL MEDIO Y POR EL SUR.- CON PROPIEDAD DE GUSTAVO SUESCUN. Este predio consta de la Escritura Publica No, 5097 del 20 de diciembre de 1971, de la Notaria Segunda de Bucaramanga, Registrada el 14 de enero de 1972 matricula urbana 702 folio 224 tomo 3B.... UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE 45 CON LA CARRERA 3 A QUE MIDE APROXIMADAMENTE 98 MTS DE FRENTE POR UN FONDO IRREGULAR ALINDERADO ASI: POR EL ORIENTE CON LA CARCEL MODELO, POR EL NORTE CON DE JUAN DE J. SUESCUN, GUSTAVO ORDOÑEZ, LA ORILLA DE UN BARRANCO, POR EL SUR, CON LA CALLE 45 Y POR EL OCCIDENTE CON DE JORGE SILVA VALDIVIESO, PREDIO No, 01.5.188.010 ADQRIDO POR JOSELIN MORALES A TRAVES DE COMPRA QUE LE HICIERA AL SEÑOR EFRAIN GUERRERO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA No. 227 DE FECHA 28 DE JULIO DE 1959 OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA BAJO LA MATRICULA U. 4233 FOLIO 114 TOMO 52B.



1. Entonces, claro está que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. No.300-182793, de la ORIP de Bucaramanga, identificado en el catastro como predio No. **01051880010000**, es un predio del cual se desprenden las también matrículas No. **300-46134** y **300-137407** y que dicho predio prácticamente tiene los mismos linderos del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **300-21156** de la ORIP DE BUCARAMNGA,

✓ **LINDEROS INMUEBLE 300-21156**

lote de terreno situado en la calle 45 que hace parte del predio No. 24247 hoy 001001344 **mide 1000 mts 2 aproximadamente** y linda POR EL ORIENTE.- en 50.00 mts aproximadamente con LA CARCEL MODELO, POR EL NORTE.- con propiedades de GUSTAVO SUESCUN FLOREZ, POR EL OCCIDENTE.- con propiedades de GUSTAVO ORDOÑEZ, COLECTOR DE LA CORPORACION AL MEDIO Y POR EL SUR.- CON PROPIEDAD DE GUSTAVO SUESCUN. Este predio consta de la Escritura Publica No, 5097 del 20 de diciembre de 1971, de la Notaria Segunda de Bucaramanga, Registrada el 14 de enero de 1972 matrícula urbana 702 folio 224 tomo 3B.... UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE 45 CON LA CARRERA 3 A QUE MIDE APROXIMADAMENTE **98 MTS DE FRENTE POR UN FONDO IRREGULAR** ALINDERADO ASI: POR EL ORIENTE CON LA CARCEL MODELO, POR EL NORTE CON DE JUAN DE J. SUESCUN, GUSTAVO ORDOÑEZ, LA ORILLA DE UN BARRANCO, POR EL SUR, CON LA CALLE 45 Y POR EL OCCIDENTE CON DE JORGE SILVA VALDIVIESO, PREDIO No, **01.5.188.010**

✓ **LINDEROS INMUEBLE 300-182793,**

“UN LOTE DE TERRENO CON UN ÁREA APROXIMADA DE **28.00 METROS DE FRENTE POR 60.00 METROS DE FONDO** UBICADO EN LA CALLE 45 CON CARRERA 3 A JUNTO CON LAS CONSTRUCCIONES ALLÍ

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



EXISTENTES MARCADO CON LOS NÚMEROS 3-21 Y 3-25 DEL BARRIO CAMPO HERMOSO DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA Y QUE SE SEGREA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN. ALINDERADO EN LA SIGUIENTE FORMA: POR EL ORIENTE CON LA CÁRCEL MODELO, POR EL OCCIDENTE CON TERRENOS HOY DE LA CORPORACIÓN DE DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, POR EL SUR CON LA CALLE 45 Y POR EL NORTE CON EL BORDE DEL BARRANCO Y TERRENOS DE LA CORPORACIÓN DE DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA. PREDIO NO. 010501880010000.

Entonces no existe tal yerro por parte del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga dentro del proceso 2007-00122-00, el error lo está cometiendo el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, al no tener en cuenta el lote de terreno contiguo a la CARCEL MODELO (parqueadero lavadero), quien es su propietario, como se identifica, corresponde al predio 010501880010000.o al predio 001001344, cuales son los linderos reales de ambos predios.

No puede el Despacho, ordenar a mis poderdantes abruptamente la reivindicación del predio que adquirieron a través del proceso de pertenencia que se tramitó en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, bajo el radicado 2007-00122-00, aduciendo que es otro predio y que es de propiedad del demandante cuando claramente dice en su fallo, que por no haberse efectuado mejoras desde que se adquirió por prescripción, tiene el mismo valor. "Ordenar a RODOLFO ARAQUE MANTILLA y MABIS ROSA MARTÍNEZ SANCHEZ la *reivindicación del predio franja o espacio de terreno con cabida de 95.545 M2, que tiene su acceso específico en la calle 45 # 3-05 del barrio Campohermoso de la ciudad de Bucaramanga, dentro de los siguientes linderos: por NORTE: En 8.26 metros, aproximadamente con terrenos del predio de mayor extensión, Por el SUR: En 6.30 metros, aproximadamente con terrenos del predio de mayor extensión, por el ORIENTE: En 13.70 metros, aproximadamente, con terrenos del predio*

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



*de mayor extensión, por el OCCIDENTE, En 10.27 metros, aproximadamente con terrenos del predio de mayor extensión, que ocupa la parte demandada - porción de terreno que a su vez hace parte del predio de mayor extensión, localizado en la calle 45 # 3-05/21/25, barrio Campohermoso, de la ciudad de Bucaramanga, que tiene la matricula inmobiliaria # 300-182793, código catastral # 001-01-05-0188-0010-000- hoy- 0105099300010000, cuyos linderos generales son: POR EL NORTE: EN 40.00 METROS CON TERRENOS DE LA CORPORACION DE LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, (C.D.M.B.) canal de desagüe al medio, por el ORIENTE: EN 71.00 METROS CON TERRENOS DE LA CARCEL MODELO , POR EL sur, en 28.20 metros con la calle 45, por el OCCIDENTE, en 57.00 metros en línea quebrada, con terrenos de la COPORACION DE LA DEFENSA DE BUCARAMANGA..”*

Lo anterior sin percatarse que lo que pretende la parte demandante es que mis poderdantes entreguen el predio adquirido a través del proceso de pertenencia, simplemente porque no encuentran la ubicación del predio que corresponde a la matricula inmobiliaria No. 300-182793 y pese a que el Despacho dice que no se trata del mismo inmueble, no existe otro predio diferente al adquirido por mis poderdantes a través del proceso de pertenencia, que puedan reivindicar.

Es claro entonces que el Despacho de instancia debió declarar probadas las excepciones planteadas por la parte demandada como fueron COSA JUZGADA, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, y PRESCRIPCION DE LA ACCION REIVINDICATORIA, la cual se invocó con claridad haciendo alusión a un concepto extranjero, empero lo anterior es cierto también que se propuso correctamente la excepción de la prescripción de la acción reivindicatoria y que el Despacho de instancia enredó el análisis de dicha excepción pues claramente se propuso la excepción de prescripción o acción de dominio.



### **+ COSA JUZGADA**

Es el efecto impeditivo que, en un proceso judicial, ocasiona la preexistencia de una sentencia judicial firme dictada sobre el mismo objeto. En el caso que nos ocupa tenemos que existe una sentencia judicial proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del proceso bajo radicado 2007-122-00 de fecha mayo 23 de 2012, por tanto, el mismo quedó en firme y se encuentra debidamente ejecutoriado.

Es firme una sentencia judicial cuando en derecho no caben contra ella medios de impugnación que permitan modificarla. Debe tenerse en cuenta entonces, que dentro de ese proceso era la etapa procesal oportuna para impetrar la acción reivindicatoria, empero lo anterior, no fueron utilizados los medios exceptivos, no fueron utilizados los recursos de Ley y por tanto debe respetarse la decisión adoptada a través del fallo en mención.

*“Este efecto impeditivo se traduce en el respeto y subordinación a lo decidido sobre lo mismo, en un juicio anterior. Por ello también se le define como la fuerza que atribuye el derecho a los resultados del proceso. “*

Por existir un fallo que no fue apelado, respecto del mismo inmueble objeto de la presente acción, donde existe identidad de sujetos e identidad de objeto, es que solicito se declare probada la excepción denominada COSA JUZGADA.

### **+ FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**

Estar legitimado en la causa consiste en ser la persona que, de conformidad con la ley sustancial, se encuentra autorizada para intervenir en el proceso y formular o contradecir las pretensiones

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



contenidas en la demanda por ser sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial debatida.

Al respecto el Consejo de Estado ha dicho: *“La legitimación en la causa constituye un presupuesto procesal para obtener decisión de fondo. En otros términos, la ausencia de este requisito enerva la posibilidad de que el juez se pronuncie frente a las súplicas del libelo petitorio. (...) la legitimación en la causa corresponde a uno de los presupuestos necesarios para obtener sentencia favorable a las pretensiones contenidas en la demanda y, por lo tanto, desde el extremo activo significa ser la persona titular del interés jurídico que se debate en el proceso, mientras que, desde la perspectiva pasiva de la relación jurídico – procesal, supone ser el sujeto llamado a responder a partir de la relación jurídica sustancial, por el derecho o interés que es objeto de controversia. (...) la legitimación material en la causa alude a la participación real de las personas en el hecho o acto jurídico que origina la presentación de la demanda, independientemente de que éstas no hayan demandado o que hayan sido demandadas (...) la legitimación en la causa no se identifica con la titularidad del derecho sustancial sino con ser la persona que por activa o por pasiva es la llamada a discutir la misma en el proceso”*

Ahora bien, teniendo en cuenta que mis poderdantes RODOLFO ARAQUE MANTILLA y MABIS ROSA MARTINEZ SANCHEZ, transfirieron el derecho real de dominio al señor DIETZEN RODOLFO ARAQUE MARTINEZ, mediante acto de compraventa realizado en la Notaria Sexta del Circulo de Bucaramanga, el día 8 de noviembre de 2012 y este a su vez vendió sus derechos de cuota al señor JHON FREDDY SANCHEZ VALENCIA en un 39.264%, mis poderdantes no están legitimados en la causa por pasiva, es decir no deben ser demandados en el presente proceso pues no son dueños del predio objeto del proceso que nos ocupa.

Lo anterior obra probado dentro de los Certificados de libertad y tradición de los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria Nos.

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



300-3566838 y 300-21156, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

En consecuencia, sírvase declarar probada la excepción denominada **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**

### **✚ PRESCRIPCION DE LA ACCION REIVINDICATORIA**

Tenemos que la acción reivindicatoria fue establecida para que el dueño de una cosa pueda reclamar la posesión que está en poder de otro, para que este se la restituya; a través de la acción reivindicatoria. Ahora bien, es de tenerse en cuenta que el predio objeto del presente proceso, fue adquirido por mis poderdantes, demandados dentro de la acción de la referencia a través del fallo proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del proceso bajo radicado 2007-122-00 de fecha mayo 23 de 2012

Al respecto la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia de 28 de septiembre de 2004, ha dicho:

*“Conforme lo declaran los artículos 946, 950 y 952 del Código Civil, la acción reivindicatoria debe dirigirse por el propietario de una cosa singular o de una cuota determinada de ella, **contra su actual poseedor**, por ser éste el único con aptitud jurídica y material para disputarle al actor el derecho de dominio, en cuanto no sólo llega al proceso amparado por la presunción de propietario (artículo 762, ibídem), sino porque en un momento dado su situación de hecho le permitiría consolidar un derecho cierto de propiedad, ganado por el modo de la prescripción adquisitiva, ordinaria o extraordinaria (artículos 2518 y 2527, ejusdem). (Negrillas y subrayado mío).*

*Tratándose, entonces, de una acción real, que constituye la más eficaz defensa del derecho de dominio, es al demandante a quien le corresponde acreditar, entre otros elementos, la calidad de propietario*



*del inmueble que reclama, con el fin de aniquilar la presunción de dueño que ampara al poseedor material, porque al fin de cuentas la defensa de aquélla, también, por regla general, implica la protección de ésta”.*

Según lo dicho por la Corte Suprema de Justicia, en la acción reivindicatoria le corresponde al demandante demostrar su derecho de propiedad, y así desvirtuar la presunción que recae sobre el poseedor, entonces la carga de la prueba recae sobre el demandante.

Ahora bien, respecto de la prescripción o el tiempo para ejercitar la acción reivindicatoria, es muy importante tener en cuenta que la misma si bien cuenta con un término de 10 años, dicho termino se encuentra prescrito por el hecho de la existencia del fallo proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del proceso bajo radicado 2007-122-00 de fecha mayo 23 de 2012

*“El transcurso del tiempo para ejercitar la acción reivindicatoria produce la pérdida del derecho para reivindicar y recuperar la propiedad. Es decir, que si el propietario de una finca deja transcurrir el plazo de 10 años sin ejercer su derecho, puede que haya prescrito el ejercicio de la acción reivindicatoria.*

*Pero claro está, si el propietario interpone una acción reivindicatoria es porque alguien viene poseyendo la finca, por lo que si bien su plazo de prescripción es de 30 años, puede que su acción haya dejado de existir si el poseedor ha adquirido la propiedad por usucapión o prescripción adquisitiva en un plazo inferior.*

***EJEMPLO:** El propietario de una finca interpone una acción reivindicatoria a los 25 años contra el poseedor, si bien éste demuestra en el pleito que la finca ha sido usucapida a su favor porque ha transcurrido el plazo de 20 años de la usucapión ordinaria de inmuebles (posesión en concepto de dueño, con buena fe, **justo título** y más de 20 años).*

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

Abogada.



*En este ejemplo vemos que aunque el plazo de prescripción de la acción reivindicatoria no había transcurrido (30 años), la acción puede haber quedado extinguida porque el poseedor ha probado que él ha adquirido previamente la propiedad por **usucapión ordinaria** (20 años)."*

Teniendo en cuenta lo anteriormente manifestado, opera para este caso en concreto la PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

Ahora haber transcrito un concepto extranjero que además se encuentra en negrillas para explicar el motivo por el cual en el caso de marras opera la prescripción de la acción reivindicatoria, no significa que la suscrita esté desubicada, pues es evidente que la Operadora Judicial del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, no ha querido entender que el predio objeto de reivindicación fue adquirido por mis poderdantes a través de un proceso de pertenencia.

#### PETICION

Con el respeto que me caracteriza, solicito se sirva REVOCAR el fallo proferido por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, el día 16 de noviembre de 2023 y en consecuencia, declarar probada la excepción de COSA JUZGADA, y las demás excepciones plantadas por la defensa, con observancia y valoración de las pruebas dejadas de valorar por el Juez de Instancia.

Con la mayor atención, se suscribe de usted,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Astrid Slendy Prieto Vesga'.

**ASTRID SLENDY PRIETO VESGA**

C.C. No. 1'102.349.016 de Piedecuesta (S).

T.P. No. 250.699 del C.S.J