

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co

Arjona –Bolívar, veintiocho (28) de marzo del año dos mil veintitrés (2.023)

Se procede en esta oportunidad a dictar sentencia dentro del **PROCESO VERBAL ESPECIAL PARA OTORGAR TÍTULO DE PROPIEDAD AL POSEEDOR MATERIAL DE BIENES MUEBLES URBANOS** promovido por la señora **ELIZABETH ROMERO LLERENA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 22.811.399 a través de apoderado judicial Dr. ANIBAL HERRERA VILLADIEGO contra PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, sobre el bien inmueble ubicado en el municipio de Arjona - Bolívar, en la calle de la Palma o carrera 40 No. 43-04, identificado con la referencia catastral No. 01-01-0058-004-000, cuyos linderos y medidas son: POR EL FRENTE, calle de la palma o carrera 40 en medio Cenía Rodríguez de Herrera y mide (9,60) metros; POR EL FONDO, con Martha Quintana Soleno y mide (11,50) metros; POR LA DERECHA ENTRANDO, calle Junín en medio con familiares de Ofelia Castro y mide (20,35) metros y POR LA IZQUIERDA ENTRANDO, con ELIZABETH ROMERO LLERANA y mide (20,20) metros). Con un área total de doscientos trece metros con cincuenta centímetros (213.50).

I.- ANTECEDENTES:

Sostiene el mandatario judicial que su representada señora **ELIZABETH ROMERO LLERENA** formuló demanda de **VERBAL ESPECIAL TITULACION DE LA POSESION DE BIEN INMUEBLE URBANO**, aduciendo que entró en posesión del inmueble objeto de este proceso desde hace más de treinta (30) años y lo adquirió conforme a pormenores de la escritura pública de declaratoria de posesión No. 45 de fecha 09 de julio de 1965 otorgada ante la Notaría de Arjona Bolívar e inscrita ante la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos de Cartagena el día 10 de agosto de 1965 bajo la diligencia No. 1095 página 541 del tomo segundo del libro de registro No. 2.

Que la demandante ELIZABETH ROMERO LLERENA, está legitimada para solicitar el proceso de pertenencia ya que viene ejerciendo la posesión material de este terreno y ha demostrado durante todo el tiempo de convivencia ante la comunidad que es reconocida como absoluta dueña del lote de terreno o solar urbano y la casa de habitación en el construida.

Que la demandante ha ejercido la posesión material en forma pública, pacífica y continua por más de treinta (30) años sobre el bien inmueble urbano, cuyo avalúo catastral no excede el valor de los 250 salarios mínimos legales mensuales de acuerdo al certificado de paz y salvo expedido por la Tesorería Municipal de Arjona (folio 7), lo cual constatará con la correspondiente inspección judicial que realice al mismo.

Que por haber transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el mencionado bien inmueble para saneamiento de la falsa tradición o titulación de la posesión del bien inmueble urbano ubicado en el municipio de Arjona (Bol), Calle de la palma o carrera 40 No. 43-04, la demandante solicita se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que mediante fallo que cause ejecutoria se declare que la demandante señora ELIZABETH ROMERO LLERENA, ha adquirido por prescripción

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co**

especial para el saneamiento de la Titulación de la Propiedad el inmueble urbano antes descrito.

2. Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de dicho fallo en el Libro correspondiente de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos y se condene en costas a los opositores de haberlos.
3. Que se notifique por medio de oficio a los colindantes del bien inmueble a prescribir, con el fin de que los interesados puedan hacer oposición en caso de que consideren que sus derechos han sido vulnerados.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL:

Presentada la correspondiente demanda, mediante requerimiento previo a su admisión en providencia de fecha 23 de junio de 2015 de conformidad con el art. 12 de la ley 1561 de 2012, se procedió a oficiar a las diferentes autoridades mediante Oficios no. 769, 768, 767, 766, 775, 768, Fiscalía General de la Nación, Alcaldía Municipal de Arjona, Unidad de Restitución de Tierras, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Incoder hoy Agencia Nacional de Tierras, respectivamente, con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos de los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del art. 6 de la ley especial de saneamiento y titulación.

Posteriormente mediante providencia calenda 14 de octubre del año 2015, se procedió a la admisión de la presente demanda Verbal Especial de Titulación Material de bien inmueble urbano presentada por la señora ELIZABETH ROMERO LLERENA a través de apoderado judicial.

Igualmente se ordenó informarle por el medio más expedito de la existencia del proceso, a la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, AL INSTITUTO COLOMBIANO PARA EL DESARROLLO RURAL (INCODER), A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCIÓN DE TIERRA DESPOJADAS, AL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC) Y A LA PERSONERIA MUNICIPAL O DISTRITAL**, mediante Oficio No. 1434 y la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos mediante Oficio No. 1443 del 14 de octubre de 2015, para la respectiva inscripción de la demanda.

Mediante providencia del 21 de junio de 2017 se dispuso requerir a la Fiscalía y al Incoder, a fin que se pronunciaran sobre la solicitud efectuada mediante Oficio 769 y Oficio 775. Folio 85.

El apoderado demandante para la fecha febrero 28 de 2018, aportó constancia de la publicación del edicto emplazatorio en el periódico la República y certificación emisora Comunitaria Arjona – Stereo.

Para la fecha 12 de enero de 2016, igualmente había aportado las fotografías de la valla tal como se ordenó en auto admisorio. Ver folio 43 y ss.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Surtido el emplazamiento de los demandados indeterminados a través del periódico la Republica y finiquitado el término legal, sin que dentro del término oportuno se hubiere hecho contestación al respecto, se procedió, mediante providencia del 23 de marzo de 2018, a designar curador ad-litem al Dr. JORGE ARELLANO TIJERA, para que representara a los demandados personas desconocidas e indeterminadas, quien en término oportuno contestó la demanda no oponiéndose a las pretensiones.

Continuando con el trámite pertinente, mediante diferentes providencias se dispuso entre otras requerimientos a las entidades a fin que rindieran pronunciamiento con respecto al inmueble, siendo entonces realizada inspección judicial para la fecha 25 de septiembre de 2019, quedaron pendiente la recepción de testimonios e interrogatorio de parte de la demandante¹.

En fecha posterior 23 de febrero de 2022 se recaudaron las pruebas testimoniales de los señores GUSTAVO ACEVEDO PAJARO, CENIA RODRIGUEZ DE HERRERA e interrogatorio de parte de la demandante ELIZABERTH ROMERO LLERENA.

En ambas diligencias se constató el estado del bien y se verificaron los linderos y medidas del mismo, sin que en el desarrollo de las mismas se presentaran oposiciones algunas.

Reseñado lo anterior y habiendo finiquitado el trámite de la presente demanda, se procederá a decidir el fondo de este asunto, dejando plasmadas las siguientes:

III.- CONSIDERACIONES:

En el presente asunto concurren los presupuestos procesales exigidos por la ley que permiten decidir de fondo el pedimento, es decir, se encuentran acreditadas las exigencias necesarias para la constitución, desarrollo formal y válido de la relación jurídico procesal, que son la competencia, pues por la naturaleza del proceso y la ubicación del inmueble objeto de litigio, al tenor de la ley 1561 de 2012 está en cabeza de esta Sede Judicial, en virtud de lo establecido en su artículo 8º por la ley 1561 del 2012.

Así entonces, dado que de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la ley 1561 de 2012, concordante con el artículo 82 del C.G.P, en el sub examine concurrieron los presupuestos procesales, como es demanda en forma, legitimación por activa y capacidad para ser parte, tenemos que se posibilita entonces el estudio sobre la procedencia de las pretensiones del demandante, la que se identifica con el objeto de la citada ley, a lo que se procederá, habida cuenta de que no se advierte error para invalidar total o parcialmente la actuación.

¹ Folio 128.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO VERBAL ESPECIAL PARA OTORGAR TÍTULOS DE PROPIEDAD AL POSEEDOR MATERIAL.

Tenemos pues, de cara a lo expuesto por el demandante, que la prescripción invocada es la especial (PARA OTORGAR TITULO DE PROPIEDAD AL POSEEDOR MATERIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO), aquella donde se hace necesario que se aporte al proceso un certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble, como efectivamente fue aportado por quien presenta esta demanda. Folio 8.

Siguiendo con lo dicho, siendo conocido que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de otros, como en este caso, por haberse poseído las cosas y no haber ejercido el titular del derecho las acciones correspondientes durante cierto lapso de tiempo, deben además concurrir los requisitos legales contemplados en el Art. 2512 del C.C., teniéndose también en claro, que en asuntos como este, destinados a sanear el dominio de pequeñas propiedades, tratándose en el sub examine de inmueble urbano cuyo avalúo catastral no supera los 250 salarios mínimos legales mensuales al momento de presentación de la demanda, es decir, la suma de ciento sesenta y un mil ochenta y siete mil quinientos pesos m/cte. (\$161.087.500,00), tales solicitudes pueden tramitarse a través de acciones contempladas en disposiciones adicionales, siendo del caso la normada en el artículo 8 de la ley 1561 del 11 de julio de 2012, , que determina como requisitos para la reclamada TITULACION DE LA POSESION DE BIEN INMUEBLE URBANO que:

- a) La posesión material actual el demandante;
- b) Que la posesión por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares;
- c) Que la posesión se ejercite en forma pública, pacífica e ininterrumpida.
- d) Que el bien poseído sea prescriptible; en concordancia con las contempladas en el artículo 18 numeral 3 del C.G.P.

- e) Que el inmueble no esté sometido a alguna de las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012

Así, al prescribiente que invoca entonces la prescripción especial o saneamiento de la titulación de la propiedad le corresponde, por medio de hechos positivos propios de dueña, demostrar que en el bien cuyo dominio pretende, ha realizado actos de posesión, tales como aseo, mantenimiento, cercado, mejoras, instalación de servicios públicos, pago de gastos e impuestos, se requiere además que el prescribiente haya poseído el inmueble, aprovechándolo, edificando en el mismo, explotándolo y en fin, realizando actos inequívocos de poseedor, como igualmente que se haya dado una posesión por un tiempo determinado, cuyo mínimo hace consistir esta ley en cinco (5) años continuos para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, además de que el bien sobre el que recaigan

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co

las pretensiones cuyo avalúo no exceda los 250 S.M.M.L.V. si se trata como en el caso, de uno de naturaleza urbana.

El código civil colombiano establece los modos de adquirir la propiedad entre los cuales se enumera la ocupación, la tradición, la accesión, sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva.

La prescripción de conformidad con lo establecido en el artículo 2.512 del código civil: *"... es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales ..."*.

De la norma transcrita, se colige que existen dos tipos de prescripción, una adquisitiva y una extintiva, para el caso concreto, tenemos que la adquisitiva está gobernada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual establece: *"... Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados..."*.

En este sentido, tenemos que la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, sea que el que se da por tal tenga, la cosa por sí mismo o por interpuesta persona. Establece el artículo 762 del Código Civil es reputado dueño mientras otra persona o justifique serlo.

Los requisitos de la posesión son dos: El corpus y el animus, es decir, el contacto la aprehensión material del bien sin reconocer en otra persona un derecho de igual o superior categoría: ARTICULO 981 DEL CODIGO CIVIL PRUEBA DE LA POSESION DEL SUELO. ***"Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación ejecutadas ..."***

La posesión puede ser regular o irregular es aquella que ha sido adquirida de buena fe y con justo título y la irregular aquella que no reúne estas dos condiciones, en otras palabras, si la posesión ha sido adquirida de buena fe, pero no proviene de justo título ha de ser calificada como irregular, igual

El Artículo 17 de la mentada Ley 1561 de 2012, ordena que si en el proceso, se determina la identificación y ubicación plena del inmueble, así como la posesión material que alega la demandante, y no se hubiesen presentado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, o estas no estuvieren llamadas a prosperar, el juez proferirá inmediatamente sentencia de primera instancia de titulación de la posesión material sobre el inmueble, o saneamiento de la llamada falsa tradición, la cual se notificará en estrados.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co**

La sentencia que titula posesión sobre predios de propiedad privada o la que sanea título de propiedad privada que conlleva la llamada falsa tradición, ordenará la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliario, u ordenará la asignación de un nuevo folio, según el caso. Una vez inscrita la sentencia los particulares no podrán demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia, salvo lo previsto en la Ley.

En cuanto a los derechos de registro se estipula que deben liquidarse como acto sin cuantía (Artículo 24).

IV. CASO CONCRETO

La mayoría de la requisitoria que trae la ley debe verificarse de manera previa a la admisión de la demanda, en cuanto no debe tratarse de inmuebles que esta ley excluye, todo ello obviamente fue corroborado con las respuestas de las diferentes entidades pertinentes que dieron cuenta a través de sus respuestas de la viabilidad de tramitar este proceso, como se puede verificar en el expediente.

Otro requisito que debe ser probado, ya en el decurso procesal, atañe a que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en dicha ley, el cual se predica también para el evento en que lo pretendido sea la titulación de la propiedad al poseedor material.

Ahora bien, de acuerdo al caso que nos ocupa y analizado los presupuestos normativos reseñados como indispensables para la estimación de la pretensión de pertenencia conforme a la Ley especial 1561 de 2012 y de cara al acervo probatorio recaudado, se tiene que la demandante ELIZABETH ROMERO LLERENA, ciertamente es la poseedora material actual del predio cuyos dominio alega, pues así quedó demostrado en la inspección judicial practicada por este Juzgado en el predio o inmueble ubicado en este Municipio de Arjona – Bolívar, calle de la palma o carrera 40 No. 43-04, verificándose que se trata de una casa ubicada en la esquina de la calle de la palma con calle Junin, la cual según datos de la prescribiente se encuentra arrendada para local comercial, pudiéndose constatar que funciona una Tienda o Abasto, para el acceso a la misma, se ingresa por tres (3) puertas de estera. En la parte donde funciona la tienda el techo tiene cielo raso en icopor, el piso es en cemento pulido. De la distribución interna del bien seguidamente del espacio donde funciona la tienda, se observan tres (3) habitaciones, de las cuales dos (2) se destinan como bodegas; y una para dormitorio, tiene una (1) cocina con mesón en cemento, un (1) baño contiguo, el techo en esta área se encuentra sin cielo raso, la puerta que comunica al patio en madera y careta de seguridad. Al fondo, se encuentra patio trasero en el cual se observa una construcción con 12 columnas construidas en hormigón de concertó y varillas que ocupan toda el área. Se observa que la casa tiene salida hacia la calle Junin con puerta en material aluminio de color blanco y tiene dos (2) ventanas exteriores en color blanco con su respectiva careta. El techo de la construcción se encuentra hecho en eternit y madera. Se constataron los linderos del predio, haciendo evidente del frente de la casa linda con calle de la palma de por medio

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co**

con la señora CENIA RODRIGUEZ TIJERA y no como se estipulo en la demanda con VICTOR MANUEL RAMOS MARTINEZ. El inmueble objeto de este proceso cuenta con los servicios públicos de agua, luz y gas natural.

Dentro del proceso, la posesión de la demandante resultó probada con diferentes medios de prueba. Al practicar la inspección judicial, se corroboró que la poseedora del inmueble es la señora ELIZABETH ROMERO LLERENA.

No obstante, la ley exige otros presupuestos necesarios para que se configure la llamada prescripción especial o titulación de la propiedad material sobre inmueble bien inmueble urbano, siendo uno de ellos el aportado documento donde se hace relación de la referencia catastral o paz y salvo de catastro expedido por la Tesorería Municipal de Arjona, certificado que da cuenta sobre la existencia del inmueble y su avalúo, referenciado además su ubicación por nomenclatura, exige también la ley que demuestre el demandante que la posesión se haya prolongado por lo menos 5 años continuos, hecho o presupuesto que quedó igualmente acreditado de acuerdo a copia de la Escritura Pública No. 45 del 09 de julio de 1.965 ante la Notaría Única y principal del Arjona -Bolívar.

A su vez según interrogatorio surtido a la demandante visible a folio 151 del expediente, alega adquirió el inmueble objeto de titulación porque lo heredó de su padre JUSTINIANO ROMERO desde el año 1965, el cual antes era una casa de barro, lo cual se corrobora en la escritura 45 del 09 de julio.

La posesión pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida por más de 10 años por parte de la demandante resultó probada con las declaraciones de GUSTAVO ACEVEDO PAJARO y CENIA RODRIGUEZ DE HERRERA, recepcionadas ante el Despacho, quienes manifestaron en su declaración que la demandante ostenta más de cincuenta y cinco (55) y 40 años de posesión, respectivamente, sobre el bien inmueble objeto de titulación, siempre la han visto allí viendo, ella construyó la casa que hoy en día está y paga los impuestos y servicios, la demandante siempre la han visto allí ejerciendo una posesión pública y pacífica y además nunca ha sido perturbada por persona o autoridad alguna o sus hermanos.

Así mismo, se desprende de ese medio probatorio que la posesión alegada por la actora ha sido ejercida en forma continua y de manera pública, tranquila, regular y pacífica sin que nadie, en ningún tiempo, se la haya disputado, hipótesis que se refuerza con el hecho de que tampoco nadie hubiera comparecido al proceso pretendiendo derechos sobre el predio, a pesar de los avisos dirigidos a comunicar a los colindantes del presente asunto.

En cuanto a las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2.012, una vez consultadas las entidades respectivas, se obtuvieron pronunciamientos que en su orden manifestaron:

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, informa que revisada la ficha catastral el inmueble se encuentra inscrito a nombre de los señores LUIS MIGUEL ACEVEDO PAJARO y ELIZABETH ROMERO LLERANA, bien inmueble inscrito a nombre de un

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co**

particular, no se trata de área de un resguardo indígena o de propiedad de comunidades negras².

La Fiscalía General de la Nación, informa que consultada en los sistemas misionales de su institución el documento idóneo para establecer si un inmueble está afectado por la Acción de Extinción de Derecho de Dominio es el certificado de tradición y libertad, donde se relacionan los actos jurídicos del bien inmueble³.

La Superintendencia de Notariado y Registro, comunicó se abstendrían de pronunciarse, sin embargo, verificaron en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados y la demandante no ha solicitado medida de protección. Por otro lado, manifiestan que aquellos predios urbanos que no cuenten con una matrícula inmobiliaria pueden tener la particularidad de ser predios baldíos urbanos, por lo que la competencia es del municipio donde se encuentre ubicado aclarar la situación jurídica⁴.

La Unidad de Restitución de tierras, certificó que sobre el predio objeto de titulación no existe solicitud tendiente a la inscripción de ese fundo⁵.

En principio la Agencia Nacional de Tierras, remitió respuesta mediante Oficio No. 20193100525121 a esta célula judicial indicando que el predio relacionado con la dirección corresponde a un folio de matrícula inmobiliaria No. 060-206622, referencia catastral No. 010100580004000, establece que dicho lote le pertenece al municipio conforme a lo dispuesto en la Ley 137 del 1959 y Decretos reglamentarios 1943 de 1960 y 3313 de 1964, al igual que el Acuerdo 20 del 10 de septiembre de 2001 del Consejo Municipal de Arjona y la Resolución No 239 del 16 de octubre de 2003. En razón de lo cual indican así mismo existe un antecedente registral y se trata de un inmueble urbano de propiedad privada. Ver folios 88-91.

Sin embargo el apoderado demandante hizo precisiones en memorial siguiente visible a folio 135 del expediente en el que se expone el predio objeto de titulación no se trata del descrito por la Agencia Nacional de Tierras y que se menciona anteriormente.

Se advierte que de la práctica de inspección judicial afloró el inmueble casa ubicada al lado del inmueble objeto de prescripción, interrogándose a la demandante ELIZABETH ROMERO LLERANA, si el mismo hace parte del predio a titular, expresándose por parte de la demandante que el mismo no hace parte, para lo cual el Despacho solicitó al apoderado demandante allegar certificado de tradición y libertad de dicho inmueble a fin de tener claridad y certeza. Certificado que fue incorporado al expediente y corresponde al predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-206622, diferente al que se pretende prescribir del cual había hecho pronunciamiento la Agencia Nacional de Tierras pero que no tiene identidad con el que hoy se pretende titular.

² Folio 83

³ Folio 129-130

⁴ Folio 46 y 47

⁵ Folio 81 y 82

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Hechas las anteriores presiones se tiene que la Agencia Nacional de Tierras, en fecha posterior mediante Oficio No. 20193100525121, emitió pronunciamiento en el que manifestó que la naturaleza jurídica del bien es urbano, por lo tanto, dicha solicitud es competencia de la Alcaldía Municipal de Arjona-Bolívar, en virtud de lo cual sugirió redireccionar a la misma, con el fin que asumiera la defensa del predio con fundamento en el art. 3 de la Ley 137 de 1.959 en concordancia con el artículo 123 de la Ley 388 de 1.997⁶.

En correspondencia con ello, se ofició a dicha entidad, la cual expuso mediante Oficio OF. JUR. No. 362 – 2019, que no encontró solicitudes de legalización a nombre de la poseedora, el inmueble no hace parte del listado de propiedad del municipio, no es un bien fiscal, no es de uso público, se encuentra en la zona urbana del municipio y no registra solicitud de cesión gratuita dentro del programa nacional de titulación que lidera la administración municipal⁷.

La Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal de Arjona – Bolívar: Revisado el plan de ordenamiento el predio no se encuentra zona de protección ambiental o zona de alto riesgo, ni son bienes de uso público y se establece dentro del Plan de Básico de Ordenamiento Territorial Vigente del municipio de Arjona Bolívar, que el inmueble se encuentra ubicado en la zona de uso Residencial y Comercio local (Z.U.R.C.L.)⁸.

En cuanto al punto si el bien es imprescriptible o no, dado el carácter de bien urbano del inmueble, en el presente caso, en respuesta al pronunciamiento de la Agencia Nacional de Tierras, se vinculó a la Alcaldía Municipal de Arjona – Bolívar, para que ejerciera la defensa del predio para que certificaran la naturaleza jurídica del bien inmueble, así como, si pertenecía o no al listado de bienes inmuebles baldíos de su titularidad, de uso público, fiscal, propiamente dicho, o bien fiscal adjudicable a particular por parte de dicha entidad, de la nación u otro tipo de bien imprescriptible y en caso de ser titulares del mismo, se vincularan a la presente demanda.

A folios Folio 125 y 126 del expediente, se allegaron pronunciamientos por parte de la Alcaldía Municipal de Arjona – Bolívar - Oficina Jurídica de la Alcaldía de Arjona – Bolívar – Coordinador Titulación, mediante Oficios OF. JUR. No. 362 – 2019, certifican que el predio no es un bien fiscal, no es de uso público, no se encuentra en el listado de los bienes del municipio y no se encuentran registrados en el Programa Nacional de Titulación que lidera la administración municipal con solicitud de cesión gratuita.

Es preciso dejar constancia que dicho pronunciamiento de la Alcaldía Municipal de Arjona - Bolívar, no advierte oposición a las pretensiones de la demanda, tan solo se limitaron a especificar la naturaleza jurídica del bien.

⁶ Folios 131 - 134

⁷ Folio 124 y 125

⁸ Folio 24.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co

Con el anterior pronunciamiento siendo que el municipio es el administrador de los bienes inmuebles urbanos conforme a lo estipulado en la Ley 388 de 1.997, queda desvirtuada la presunción de baldío, pues de la certificación se advierte que el inmueble no es un bien fiscal, no es un baldío, no se trata de tierras especiales.

A su vez, se observa que dicha entidad no es titular del predio ubicado en calle de la Palma o carrera 40 No. 43-04, identificado con la referencia catastral No. 01-01-0058-004-000, por cuanto la misma, no se vinculó como litisconsorte pasivo de la relación jurídica procesal, ni tampoco ejerció su defensa.

De igual forma, conforme al parágrafo 2 de la Ley 1561 de 2012 y dado que reposa en el expediente acta de matrimonio visible a folio 34,35 y 36 del expediente, en el que existe constancia de la sociedad conyugal vigente entre la señora ELIZABETH ROMERO LLERENA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 22.811.399 y el señor LUIS MIGUEL ACEVEDO PAJARO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.054.597, se procederá a emitir fallo a favor de ambos cónyuges.

Con lo anterior, ha quedado demostrado en el proceso que el predio objeto del mismo no es imprescriptible, ni pertenece a una entidad del derecho público, así lo han acreditado las requeridas entidades citadas previas a la calificación de la demanda, circunstancias éstas que virtualmente pudieron enervar la pretensión adquisitiva de dominio por para otorgar el **TITULO DE PROPIEDAD A LA POSEEDORA MATERIAL DEL INMUEBLE**, de acuerdo a lo normado en la ley 1561 de 2012, quedando por sentado que tratamos aquí de un inmueble que no es de uso público, no cursa sobre el mismo algún proceso de prescripción, ni se tratara de tierras especiales.

Es procedente proferir sentencia de titulación de la posesión material del bien inmueble objeto de demanda, por cuanto se cumplen los presupuestos de la referida acción, teniendo como sustento de la pretensión, los documentos aportados a este proceso, las declaraciones rendidas por los testigos, mismas que fueron precisas, claras, consistentes y convincentes, además que la inspección judicial junto con sus anexos que obran dentro del plenario, llevan a concluir que el citado inmueble es el mismo cuya titulación buscan la demandante, además que, se ha probado que ella ha tenido la posesión real y material del bien; y que en este caso, su posesión ha sido pacífica, pública y sin interrupciones, durante espacio superior a los 10 años exigidos por el legislador, ejerciendo actos de señora y dueña como construcción de una casa y mejoras sobre el inmueble, sin reconocer dominio ajeno y sin haber tenido inconveniente alguno con terceros reclamantes de algún derecho sobre el bien.

A más de lo anterior se resalta que el avalúo del inmueble objeto de titulación, aportado para la fecha de presentación de la demanda oscila en los (\$22.038.000,00), no supera los 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de presentación de la demanda, es decir, no supera los ciento sesenta y millones ochenta y siete mil quinientos pesos m/cte. (\$161.087.500,00).

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR



JUZGADO PROMISCO MU­NICIPAL DE ARJONA BOLIVAR
J01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co

En consecuencia, este Despacho considera que se configuran todos los requisitos exigidos por la ley para que se consolide LA TITULACION DE LA POSESION MATERIAL solicitada al tenor de la Ley 1561 de 2012 en favor de los demandantes.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona–Bolívar, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,
RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que los señores ELIZABETH ROMERO LLERENA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 22.811.399 y el señor LUIS MIGUEL ACEVEDO PAJARO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.054.597, han adquirido a través del PROCESO VERBAL ESPECIAL DE TITULACION DE LA POSESION EL BIEN INMUEBLE URBANO ubicado en la calle de la Palma o carrera 40 No. 43-04, identificado con la referencia catastral No. 01-01-0058-004-000, cuyos linderos y medidas son: POR EL FRENTE, calle de la palma o carrera 40 en medio Cenía Rodríguez de Herrera y mide (9,60) metros; POR EL FONDO, con Martha Quintana Soleno y mide (11,50) metros; POR LA DERECHA ENTRANDO, calle Junín en medio con familiares de Ofelia Castro y mide (20,35) metros y POR LA IZQUIERDA ENTRANDO, con ELIZABETH ROMERO LLERANA y mide (20,20 metros). Con un área total de doscientos trece metros con cincuenta centímetros (213.50).

SEGUNDO: ORDENESE la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria a favor de los prescribientes ELIZABETH ROMERO LLERENA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 22.811.399 y el señor LUIS MIGUEL ACEVEDO PAJARO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.054.597.

TERCERO: Inscríbase la presente sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias D.T Y C., para lo cual una vez en firme el fallo, se expedirá copia auténtica del mismo al prescribiente para el logro de tal fin.

CUARTO: Sin condena en costa, por no haber parte opositora en esta demanda.
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ISAIAS HINCAPIE MONCADA
JUEZ

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
ARJONA BOLÍVAR
POR ESTADO N° 043, LE NOTIFICO A LAS PARTES QUE NO HAN SIDO PERSONALMENTE EL ANTERIOR AUTO DE FECHA 28 DE MARZO DE 2023.
ARJONA BOLÍVAR, 29 DE MARZO DE 2023.

PEDRO JOSÉ GUZMÁN PAJARO
Secretario