

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
GUAMAL MAGDALENA
J01PRMGUAMALSMATA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO
CEL. 3175293174

Guamal, diciembre seis (6) de dos mil veintitrés (2023)

1. ASUNTO

Cumplida como ha sido la diligencia de inspección judicial que antecede, el Juzgado considera adecuado proferir la sentencia que corresponde en derecho, dentro de la presente actuación, referida al proceso declarativo de pertenencia sobre el inmueble LOTE URBANO, ubicado en la calle 11 con carrera 10 esquina de la cabecera municipal de Guamal, Magdalena, según el trámite contemplado en el artículo 375 del Código General del Proceso, para declarar la prescripción adquisitiva de dominio, en favor del demandante ISMAEL LOBOS ALVARADO, representado por la doctora ROSVIRA ISABEL PACHECO ALTAMAR, como apoderada judicial, contra MARTHA CECILIA GARCÍA VILLARRUEL, CARMEN DOLORES GARCÍA VILLARRUEL y JUAN CARLOS GARCÍA MAYORCA VILLARRUEL, luego de observar a la luz de las previsiones legales de los artículos 42.12 y 132 de la citada normatividad, que no existe causal de nulidad que la pueda invalidar.

2. ANTECEDENTES

Se inició esta actuación a partir de la demanda ordinaria de pertenencia admitida por auto de fecha octubre 21 de 2016, impetrada por ISMAEL LOBOS ALVARADO, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No.85.164.002 vecino de este municipio, a través de apoderada, doctora ROSVIRA ISABEL PACHECO ALTAMAR, contra MARTHA CECILIA GARCÍA VILLARRUEL, CARMEN DOLORES GARCÍA VILLARRUEL y JUAN CARLOS GARCÍA MAYORCA VILLARRUEL, a efecto de que se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble LOTE URBANO, ubicado en la cabecera municipal de Guamal, Magdalena, el cual se identifica y determina por su ubicación, medidas y linderos, según lo descrito en el acápite de los Hechos de la demanda en

mención, teniendo como fundamento la situación fáctica que se describe a continuación, así:

PRIMERO: Que el señor ISMAEL LOBOS ALVARADO, confirió poder a la doctora ROSVIRA ISABEL PACHECO ALTAMAR, para que en su representación solicitara la declaración judicial de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en su favor sobre el predio urbano antes mencionado, ubicado en la calle 11 con carrera 10 esquina, del perímetro urbano del municipio de Guamal, departamento del Magdalena, el cual consta de un área aproximada de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (744 M2.), determinado por los siguientes linderos: "NORTE: Con Rumualdo Contreras; por el SUR: Con carrera 10 en medio, al frente el campo de fútbol; por el ESTE: Con calle 11 en medio, al frente Elvis Paniza, René Villarreal; y, por el OESTE: Con predios de Félix Lobos Altamar.

SEGUNDO: Que el inmueble antes descrito fue adquirido por el señor ISMAEL LOBOS ALVARADO, mediante contrato de compraventa al señor CARLOS ALEJANDRO GRACÍAMAYORCA TAPIAS, a través de la escritura pública No.30 de febrero 26 de 1997, otorgada ante la Notaría Única del Círculo de Guamal, Magdalena, la cual no fue registrada oportunamente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

TERCERO: Que el demandante ISMAEL LOBOS ALVARADO, desde el momento en que suscribió la escritura de compraventa mencionada, entró en posesión del bien citado, ejerciéndola desde entonces públicamente, desde el 26 de febrero de 1997, fecha en que adquirió el inmueble en referencia, ejerciendo la posesión del mismo, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de verdadero señor y dueño, ejecutando sobre el mismo, actos de disposición en nombre propio, de aquellos que sólo dan derecho al dominio, entre otros actos mejoras, construcción de cercas de protección, limpieza y mantenimiento del lote, sin reconocer dominio ni otros derechos a persona ni entidades distintas de sí mismo.

CUARTO: Que la posesión ameritada en el numeral anterior ha excedido de diez (10) años continuos e ininterrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.

QUINTO: Que el bien inmueble adquirido por el demandante, se encuentra ubicado en el perímetro urbano del municipio de Guamal, Magdalena, el cual hace parte de un predio de mayor extensión, distinguido con la matrícula inmobiliaria No.224-23 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena.

SEXTO: Que así mismo, la identificación física del inmueble se apoya en plano elaborado por el arquitecto Juan B. Arango Vanegas, en el cual se determina la descripción, cabida y linderos, aportado con la demanda.

SÉPTIMO: Que el inmueble objeto de la demanda tiene un avalúo comercial de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000).

OCTAVO: Que el inmueble en mención no se encuentra dentro de las circunstancias de exclusión previstas en el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso, como son los bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

Una vez presentada la demanda, el Juzgado por auto de fecha 21 de octubre de 2016, dispuso su admisión, así como también se ordenó la notificación del auto admisorio y el traslado a la parte demandada; se dispuso la inscripción de la demanda en el folio respectivo, no obstante que no lo solicitara la parte interesada, medida que se acreditó con oficio No.279 del 28 de octubre de 2019, procedente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, como igualmente fue ordenado el emplazamiento de las personas indeterminadas que pudieran tener interés en intervenir en el proceso, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, así como las publicaciones de ley, en prensa radial y escrita, según las normas vigentes del momento, luego de lo cual, en la misma decisión se dispuso comunicar la existencia del proceso a las autoridades administrativas que exige el artículo 375 del CGP, en su numeral 6; y asimismo, la instalación de la valla en el citado predio, según las indicaciones del artículo 375.6 de la mencionada normatividad; y el reconocimiento de personería a la doctora ROSVIRA ISABEL PACHECO ALTAMAR, como apoderada judicial de la parte actora.

Luego de la observancia de las ritualidades anteriores, en especial, la notificación personal del auto admisorio de la demanda, se pudo tener como integrado en debida forma el contradictorio, recibándose contestación de la demanda por parte del demandado JUAN CARLOS GARCÍA MAYORCA VILLARRUEL, dándose por notificado del auto admisorio de la demanda a través de mensaje de texto; oportunamente, se libraron las comunicaciones respectivas ante las diferentes entidades oficiales; y, posteriormente, se dispuso en decisión de noviembre 17 de 2021, el señalamiento de la diligencia de inspección judicial en el inmueble objeto del proceso, para el día 28 de abril de 2022, la cual no fue posible llevar a cabo en su integridad, toda vez que hubo la necesidad de disponerse la suspensión luego de que se advirtiera que los demandados y las personas indeterminadas no aparecían representadas debidamente por el curador ad litem que requiere la ley para esa finalidad. Fue así como posteriormente se subsanó tal falencia por auto de junio 8 de 2022, recayendo la designación de curador ad litem, en representación de la parte demandada que no compareció al proceso y de las Personas Indeterminadas emplazadas en legal forma, en el doctor OSCAR BARROS FERREIRA, a quien se comunicó su designación, dándosele traslado de la demanda, procediendo oportunamente a darle contestación a través de escrito de agosto 4 de 2022, señalando no constarle los hechos en su mayoría, sin manifestación alguna contraria a las pretensiones de la demanda, como tampoco tuvo a bien presentar solicitudes probatorias.

De acuerdo al desarrollo procesal anterior, luego de agotadas como fueron las ritualidades que orientan el trámite que nos ocupa, procedió el Juzgado a decretar nuevamente por auto la prueba medular, como es la diligencia de inspección judicial, la cual se ordenó inicialmente por auto del 19 de septiembre de 2023,

decretada de manera errónea con asistencia de perito, no obstante de tratarse de un proceso de pertenencia según el artículo 375 del Código General del Proceso, sin que tal diligencia hubiera sido posible llevarse a la práctica en la fecha fijada, desde agosto 16 de la misma anualidad, habiendo sido necesario que se agendara nuevamente, teniendo necesidad de hacer claridad la suscrita servidora judicial sobre el yerro involuntario en que el Juzgado incurriera al designar perito para la inspección judicial en referencia, sin advertir que esta actuación, tal como lo señalara en sus memoriales la apoderada de la parte actora, corresponde a un proceso declarativo, cuyas ritualidades consagra el artículo 375 mencionado, en cuyo numeral 9º se faculta al juez para practicar personalmente la inspección judicial sobre el inmueble materia de la litis, sin que sea indispensable la asistencia de perito para su validez; en tal virtud fue posible que se llevara a cabo el pasado 8 de noviembre.

Fue así como en el decurso de la citada diligencia fueron verificados los aspectos puntuales a que objetivamente se refiere la demanda, estableciéndose la existencia material del inmueble, distinguido por su ubicación, medidas y linderos, la estructura del mismo, determinándose que en sus adecuaciones y mejoras levantadas se encuentran contruidos tres (3) locales comerciales, en materiales de ladrillo y cemento, cubierta de zinc, pisos de cemento; la diligencia en mención fue atendida por el señor MANUEL ALVARADO BELLO, con cédula de ciudadanía número 85.160.767, quien se encontró al momento de la diligencia en el inmueble en calidad de cuidador.

Como aspectos relevantes a señalar durante la citada inspección judicial se debe mencionar la inexistencia de oposición de ninguna persona interesada en alegar derecho alguno sobre el bien materia del proceso, como así quedó registrado en el acta respectiva de manera expresa.

Como parte integral del debate probatorio que se debe traer a esta actuación, se relaciona la prueba testimonial conformada por los testimonios de los señores ROBINSON ALVARADO BELLO, con C.C.No.85.161.182 y VÍCTOR MANUEL QUINTERO MORENO, con C.C. No. 78.015.055, sobre los hechos de la demanda, según consta en el acta respectiva.

3. PRETENSIONES

Como pretensiones del libelo de demanda, fueron plasmadas las siguientes:

PRIMERA: Que se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto del demandante ISMAEL LOBOS ALVARADO, con cédula de ciudadanía No.85.164.002, por haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el LOTE ubicado en la calle 11 con carrera 10 esquina, del perímetro urbano de Guamal, Magdalena, constante de un área de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (744 M2.), el cual se encuentra determinado por los siguientes linderos: "Por el NORTE: Con Rumualdo Contreras; por el SUR: Con carrera 10 en medio, al frente el campo de fútbol; por el ESTE: Con calle 11 en medio, al frente Elvis Paniza, René Villarreal y por el OESTE: Con Félix Lobos Altamar.",

junto con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, servidumbres, etc., el cual hace parte de un predio de mayor extensión distinguido con la matrícula inmobiliaria No.224-00023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de la anterior declaración, sea ordenada la inscripción de la sentencia en el libro correspondiente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, debiéndose solicitar la asignación de un nuevo folio de matrícula para la inscripción de la propiedad sobre el inmueble objeto de la demanda a favor del aquí demandante.

4. MEDIOS DE PRUEBA

Se dejan relacionadas como tales:

- a) Memorial poder que confiere el demandante ISMAEL LOBOS ALVARADO a la abogada ROSVIRA ISABEL PACHECO ALTAMAR, para su representación dentro de este trámite. (folio 5)
- b) Copia de la escritura pública No.30 del 26 de febrero de 1997, otorgada ante la Notaría Única del Círculo de Guamal, Magdalena, en que consta el acto de compraventa celebrado entre los señores CARLOS ALEJANDRO GARCÍA MAYORCA TAPIAS, como vendedor y el comprador, ISMAEL LOBOS ALVARADO, sobre una franja de terreno que mide SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (744 M2.), determinado por los siguientes linderos: "Por el NORTE, con Rumualdo Contreras; por el SUR, con el campo de fútbol; por el ESTE, Elvis Paniza, René Villarreal; y, por el OESTE: con Félix Lobos Altamar."
- c) Certificado de tradición del inmueble con matrícula No.224-23, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena.
- d) Certificado de paz y salvo de impuesto predial del inmueble materia del proceso, expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de Guamal.
- e) Certificado especial para proceso de pertenencia, correspondiente al inmueble urbano materia de este trámite, distinguido con el folio de matrícula No.224-23 remitido el 23 de julio de 2019, por el titular de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena. (folio 38).
- f) Constancia de los emplazamientos a través de prensa y radio del periódico EL TIEMPO, de fecha 23 de junio de 2019, con certificación adjunta sobre circulación en la fecha señalada.

- g) Registro fotográfico de la valla instalada en el predio rural objeto del presente trámite, en la cual consta la información señalada en el numeral 7 del artículo 375 del CGP. (folio 51 reverso).
- h) Levantamiento planimétrico realizado por el arquitecto Juan Ricardo Arango Vanegas, sobre el inmueble materia del proceso.
- i) Diligencia de inspección judicial practicada en el inmueble LOTE URBANO, el día 8 de noviembre de hogaño, según lo ordenado por auto del 19 de septiembre de 2023, la cual se desarrolló en cumplimiento a las ritualidades del artículo 375 antes mencionado, evacuándose el recaudo probatorio de ley, en cuyo marco fueron escuchados los testimonios de los señores ROBINSON ALVARADO BELLO y VÍCTOR MANUEL QUINTERO MORENO, según se han de relacionar a continuación. Como aspectos sustanciales que se determinaron por la suscrita servidora judicial en el curso de la diligencia se destacan: La identificación en debida forma del predio, determinado por su ubicación, medidas y linderos, estableciéndose al respecto que se trata de un LOTE URBANO, ubicado en la cabecera municipal de Guamal, departamento del Magdalena, constante de una extensión superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (744 M2.).
- j) Declaración bajo juramento de ROBINSON ALVARADO BELLO, identificado con la C.C. No.85.161.182, residente en esta población, manifiesta conocer a las partes que intervienen en esta actuación, desde hace mucho tiempo, como amigos y vecinos; que asimismo, le consta que ISMAEL adquirió el inmueble desde hace más de 20 años, por ahí del 97 al 98, ejerciendo su posesión en forma pasiva, sin problemas y siempre ha estado ahí como su dueño, haciendo las mejoras como construcción de locales, aun falta un lote por construir que está cercado y tiene sembrados cultivos de árboles como papaya, mafufo, mango, como también pagando sus impuestos al día, sin que nunca haya tenido problemas con nadie, agrega el deponente.
- k) Declaración jurada de VÍCTOR MANUEL QUINTERO MORENO, identificado con la C.C.No.78.015.555, residente en Guamal, dice que conoce a las partes intervinientes en este proceso como paisano y vecino; dice que para los años 90 a 97, que trabajaba en la Caja Agraria, conoció esos terrenos de propiedad del finado CARLOS MAYORCA, por eso también le consta que el señor LOBOS le compró a él ese lote, pero desconoce si le dieron escritura o no de ese negocio, como también dice desconocer de las medidas del inmueble, poseyéndolo sin que sin que nadie lo haya perturbado en su posesión.

5. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Nuestro ordenamiento procesal civil consagra el proceso de pertenencia, como la declaración respecto de bienes privados que puede ser pedida por todo el que pretenda demostrar que ha adquirido el bien por prescripción.

Contrariamente a la anterior legislación en que no se establecía diferencia acerca de la naturaleza de los inmuebles objeto de dicha declaración, el Código General del Proceso consagra la viabilidad del trámite expresamente sobre inmuebles privados.

Además de lo establecido en el artículo 375 del CGP, no puede soslayar el Juzgado el criterio con el que la Corte Suprema de Justicia, ha orientado el régimen jurídico de los baldíos frente al ejercicio de las acciones judiciales, como en el caso del proceso de pertenencia, respecto del cual ha mantenido la línea jurisprudencial, al puntualizar que los bienes baldíos no pueden ser adquiridos por prescripción, criterio también defendido por la Corte Constitucional, en su reciente Sentencia SU- 288 de septiembre 9 de 2022, decisión en la cual, constata el “grave incumplimiento del Régimen Especial de Baldíos y del deber del Estado de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los campesinos”.

Acerca de ese aspecto sustancial deberá el Juzgado examinar si en el trámite que nos ocupa, fueron dilucidados los presupuestos del artículo 375 del Código General del Proceso, toda vez que el objeto de la exigencia de la norma en cuanto a que, desde la admisión de la demanda se informe sobre la existencia del proceso a las autoridades relacionadas en el segundo inciso del numeral 6 de la preceptiva en comento, de las que hacen parte la Superintendencia de Notariado y Registro, IGAC, INCODER (hoy, Agencia Nacional de Tierras), es precisamente, para que sea conocido el trámite de pertenencia sobre predios rurales, en especial por parte de la Agencia Nacional de Tierras, (antiguo INCODER), así como las demás autoridades mencionadas, pero como una función esencialmente probatoria, en torno a la naturaleza del inmueble, mas no porque deba entenderse como una vinculación al trámite.

En ese orden de ideas, en este sub lite ninguna dubitación asalta el criterio de la suscrita servidora en cuanto a la naturaleza privada del bien sobre el cual recae esta actuación, toda vez que del conjunto probatorio allegado, puede advertirse que el inmueble LOTE URBANO, identificado en debida forma por su ubicación, medidas y linderos señalados en acápite anterior, fue adquirido mediante justo título, por el aquí demandante ISMAEL LOBOS ALVARADO, con C.C. No. 85.164.002, luego de que el mismo lo adquiriera mediante compraventa CARLOS ALEJANDRO GARCÍA MAYORCA TAPIAS, quien a su vez lo adquirió de ROQUELINA RANGEL VIUDA DE RINALDY, tal como consta en la escritura pública de compraventa No.30 de fecha 26 de febrero de 1997, en la cual constan además, la identificación de dicho predio por sus

medidas y linderos, otorgada ante la Notaría Única del Círculo de Guamal, Magdalena, acto escriturario que no fue objeto de protocolización debidamente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, pero posee folio abierto por segregarse de un inmueble de mayor extensión, apareciendo a folio con matrícula inmobiliaria No.224-7256, según consta en el respectivo certificado de tradición, predio del cual desde la fecha del negocio jurídico se tiene certeza que ha venido poseyendo el demandante, ejerciendo sobre el mismo actos de señor y dueño, así como su explotación económica, tal como queda evidenciado del conjunto de medios suasorios traídos al debate probatorio en forma legal, regular y oportuna, ejerciendo desde entonces sobre el inmueble los actos de señor y dueño de los que solo el dominio da a los poseedores, según lo que dan cuenta los medios suasorios traídos al debate probatorio que nos ocupa, entre los cuales se destaca, además de la citada resolución, la diligencia de inspección judicial practicada en el predio objeto de la litis, en el que se pudo evidenciar el conjunto de particularidades que lo distinguen; en especial, la ubicación, linderos y medidas, destacándose también la explotación económica que ha desarrollado en el demandante a través de la construcción de locales comerciales de donde deriva ingresos económicos.

El instituto jurídico de la prescripción adquisitiva tiene su origen en el Código Civil, al haber establecido el legislador en el artículo 2518, que 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.

Es así que, como aspecto de relevancia en este análisis se ha de destacar el modo en que el demandante entró en posesión sobre el bien de que trata este proceso, habida cuenta de que la acción que lo origina ha sido ejercida por ISMAEL LOBOS ALVARADO, en razón de haber adquirido a título de compraventa los derechos de propiedad y dominio sobre el bien a usucapir, el cual a partir del acto de compraventa viene determinado por sus medidas con una extensión de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (744 M2), así como por sus linderos, a saber: “ Por el NORTE: con Rumualdo Contreras; por el SUR: con el campo de fútbol; por el ESTE, Elvis Paniza, René Villarreal; y, por el OESTE: con Félix Lobos Altmar”.

Entrando en posesión en legal forma del inmueble en cuestión como antes se anotó, según se desprende del contenido de la citada escritura pública de compraventa No.30 del 26 de febrero de 1997, como referente para establecer el momento a partir de cuándo se iniciaron los actos posesorios, es decir, se empezaron a materializar para el caso concreto la ejecución de actos de señor y dueño como legítimo poseedor, de acuerdo con los requisitos establecidos por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, en la cual reiteradamente, ha venido exigiendo como requisito esencial para la declaratoria de la prescripción, los elementos estructurales que se deben probar dentro del proceso de pertenencia, a saber: i) que el demandante es el dueño real del predio; implica demostrar el corpus y el animus; ii) que sobre el mismo ha ejercido siempre actos de señor y dueño (mantenimiento del inmueble, pago de impuestos, entre otros); iii) época o fecha concreta en que la

llamada posesión comenzó a ser ejercida; y, iv) que lo posee como dueño único, y no en otra calidad, sin reconocimiento de dominio ajeno en forma inequívoca, pública y pacíficamente, tal como lo recordó la misma Sala Civil de la alta Corporación, dentro de un pronunciamiento en que decidió no casar la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Cali en un proceso en el que negó las pretensiones de pertenencia promovidas por un ciudadano en contra de una empresa arrocera, en liquidación, y personas indeterminadas; en la demanda se pidió declarar que pertenecía al dominio pleno y absoluto del accionante, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria, sobre un lote de terreno, con las edificaciones levantadas, ubicado en el área urbana del municipio de Jamundí, Valle del Cauca, encontrando la alta corporación que el tribunal valoró pruebas recopiladas y evidenció que no se comprobó el elemento volitivo de la posesión animus domini; tampoco evidenció que la parte demandante hubiese ingresado al predio “con la convicción o la intención de ejercer actos de señor y dueño”, ni de que la alegada posesión hubiese iniciado desde 1976; por el contrario, las pruebas recopiladas solo demostraron su calidad de tenedor. Así, en ese punto de la controversia, la Sala precisó que los requisitos que deben converger para que triunfe la acción de pertenencia invocada con soporte en la prescripción adquisitiva de dominio, es que se demuestre: i) la posesión material en el usucapiente; ii) Que la cosa sea susceptible de ser adquirida por usucapición; iii) que la cosa haya sido poseída por un período no inferior a diez (10) años; y, que iv) que la posesión se haya verificado de manera pública e ininterrumpida. Adicionalmente, agregó, que siendo la posesión un fenómeno jurídico que emerge de la situación de hecho entre el poseedor y la cosa poseída, debe ser perceptible por la comunidad mediante actos inequívocos que así lo demuestren, de modo que quien se reputa poseedor no basta que afirme tener tal calidad en un acto jurídico de disposición para darla por acreditada y por el tiempo que él mismo indique, precisó la Corte. (M.P. MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ, sentencia 11 de abril de 2023). Así le debe imprimir claridad este despacho al resolver el problema jurídico que se dilucida, atendiendo a la concurrencia de tales presupuestos esenciales, según lo conceptuado por la misma Corte, al interior de la referida jurisprudencia.

Del criterio auxiliar traído a este debate, el Juzgado puede concluir que en el sub lite concurren ampliamente los elementos estructurales anteriormente examinados, confluyendo así las condiciones para acceder al objeto de pretensiones de la demanda, luego de que, además de esos aspectos materia de análisis en líneas precedentes, se ha establecido con absoluta claridad que, i)el inmueble materia de esta actuación es un predio que corresponde a los llamados bienes privados; ii)el demandante está debidamente legitimado para pedir que se decrete la prescripción adquisitiva de dominio sobre el predio, como poseedor en legal forma que ha sido del inmueble durante un período aproximado de 26 años, desde la fecha en que celebró el negocio de compraventa de los derechos de propiedad y de dominio sobre el bien, según se desprende de la escritura No.30 otorgada el 26 de febrero de 1997 ante la Notaría Única del Círculo de Guamal, Magdalena; iii)el demandante ha ejercido desde entonces la posesión sobre el predio, ejecutando actos de señor y dueño, en forma pública; es decir, sin clandestinidad, pacífica; esto es, sin haber sido perturbado, ni molestado por

ninguna persona; y, sin reconocer dominio ajeno; iv) que el inmueble ha sido explotado económicamente por el demandante realizando las mejoras evidenciadas al momento de la inspección judicial, constituidas por los locales comerciales construidos, que también reúnen las condiciones de inmueble habitable, por las demás adecuaciones y anexidades que presenta; y, v) que dentro de este trámite procesal no ha existido oposición por ninguna persona interesada en hacer valer sus derechos sobre el inmueble que se deja relacionado como materia de esta actuación.

Dentro del debate probatorio que sirve al Juzgado para estructurar esta decisión, además de los aspectos señalados anteriormente, quiere destacar el contenido de la prueba medular recabada en el desarrollo de esta actuación, como es la inspección judicial de fecha 8 de noviembre de hogaño, practicada en el inmueble rural que se pretende usucapir, denominado LOTE URBANO, el cual hace parte de uno de mayor extensión, según consta en el acta de la mencionada diligencia, en la cual se pudo determinar que no se trata de un bien de uso público, sino por el contrario de un bien privado como quedó establecido.

Del análisis en precedencia puede evidenciar la suscrita operadora judicial que aparecen inequívocamente reunidas las condiciones que la ley exige para resolver en derecho la causa petendi, según que resulta adecuado declarar el derecho de dominio en cabeza de la parte demandante, por hallarse reunidos los elementos estructurales para acceder a las pretensiones de la demanda, dentro del marco legal de la buena fe que consagra el artículo 768 del Código Civil, como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio, debiendo declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en cabeza del demandante

Así mismo, como ingrediente esencial para esta decisión, según lo que se ha de determinar en este sub lite concerniente al plano subjetivo, es la posesión, como requisito sustancial para declarar las pretensiones de la demanda, entendida según la definición legal contenida en el artículo 762 del Código Civil, así: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él. (...) El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”

Según lo contemplado en la norma citada, puede colegirse en el caso concreto la concurrencia en cabeza del extremo activo, de los dos elementos sustanciales exigidos como requisito estructural; de un lado, el corpus, representado en el inmueble sobre el cual recae la ocupación material; y, de otro, el animus, mediante la materialización de los actos de señor y dueño ejercido por el aquí demandante, lo cual se demostró en forma amplia a partir de cada uno de los medios suasorios producidos en la actuación, de donde resultan útiles las declaraciones juradas de los señores ROBINSON ALVARADO BELLO y VÍCTOR MANUEL QUINTERO MORENO, cuyas aseveraciones sobre los actos de posesión, el tiempo de la misma y sus particularidades, como también el conocimiento sobre la falta de dominio ajeno, teniendo al demandante únicamente como su propietario corroboran las

apreciaciones del Juzgado, dando fe de que la misma ha sido ejercida de manera inequívoca, pública, pacífica e ininterrumpidamente, permitiendo establecer sin lugar a dubitación alguna, la certeza acerca de que la pretendida declaración del dominio sobre el bien inmueble se halla conforme a derecho y a la jurisprudencia; por lo tanto, así se declarará, por ser dable a la suscrita servidora predicar que en el caso concreto resulta evidenciado del acervo probatorio; en especial, de la inspección judicial en el bien a usucapir, que a la luz de los presupuestos legales que consagra el artículo 762 del Código Civil, en consonancia con los artículos 2512 y 2518 de la misma obra, nos hallamos frente a una posesión regular, de buena fe, según lo descrito en los hechos jurídicamente relevantes que fundamentan la demanda, en lo que respecta a la permanencia del demandante en el inmueble, con el ánimo de señor y dueño, durante más de 25 años; es decir, excediendo el término exigido en la ley, del cual entró en posesión desde el 26 de febrero de 1997, en forma pública, pacífica, e ininterrumpida, cuando celebró el acto escriturario de compraventa de los derechos de dominio y posesión, el cual ha venido ocupando materialmente tal como pudo determinarse a partir del contenido de la diligencia de inspección judicial reseñada dentro de las pruebas, que fue practicada en el inmueble, como ya se dijo, el 8 de noviembre de 2023, en la que quedaron verificados por la suscrita todos esos aspectos fácticos y jurídicos que fundamentan la demanda, pudiéndose establecer con absoluta claridad, la naturaleza del inmueble, su identificación, por su ubicación, medidas y linderos, tal como arriba se dejó indicado, la ubicación de la valla informativa con su contenido integral, según se ordenó colocarla en el predio desde la admisión de la demanda; de vital importancia probatoria, el registro fotográfico de la valla mencionada, al momento de la inspección, diligencia en la cual fue posible verificar que el predio en cuestión, no se trata de un bien imprescriptible, ni es de propiedad de ninguna entidad de derecho público; que el mismo, ha venido siendo poseído materialmente por la parte demandante, en forma pública, pacífica e ininterrumpida y por un término superior a diez (10) años; que consta de unas mejoras construidas por el demandante, como infraestructura para la explotación de actividades comerciales, conservadas en buen estado, todo lo cual supone unas adecuadas condiciones de vida aceptables en el referido bien.

Como aspecto sustancial de esta decisión, resulta oportuno mencionar que, en el desarrollo del presente trámite se verificó la ausencia de oposición, lo cual resulta de vital importancia para decidir en derecho el asunto que nos concita, por el hecho de que ningún interesado hizo manifestación en tal sentido a lo largo de la actuación, como tampoco en el curso de la inspección judicial, sobre la voluntad de oponerse a la causa petendi, como tampoco fueron promovidas por ningún interesado, las excepciones con que la ley permite a la parte demandada el ejercicio de los derechos de defensa y contradicción; todo ello, en procura de los principios y garantías fundamentales inherentes al debido proceso, observando esta Judicatura el deber constitucional y legal de salvaguardar dichas prerrogativas en favor de cada una de las partes que intervienen, en igualdad de condiciones, hallándose debidamente representado el extremo pasivo por el curador ad litem, quien ha dado cumplimiento a la gestión encomendada en procura de sus intereses, sin quebrantamiento de sus

garantías constitucionales y demás prerrogativas que la ley le confiere; luego ninguna causal de nulidad o irregularidad sustancial se advierte en esta actuación, profiriéndose la sentencia que corresponde en derecho.

Vale reiterar que en este trámite, el Juzgado no ha desconocido ninguno de los postulados referidos a los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y prevalencia del derecho sustancial, orientadores de esta actuación, habiéndose garantizado de manera efectiva a las partes, por igual, según el marco legal y constitucional del debido proceso, de modo que se deberá acceder a declarar las pretensiones de la demanda por resultar adecuado, conforme a lo dilucidado en el análisis en precedencia y según las previsiones del artículo 375 del Código General del Proceso, además de las garantías fundamentales del artículo 29 de la Carta.

En consecuencia, se resolverá de fondo el objeto de la litis declarando las pretensiones de la demanda en favor de la parte demandante, por haber operado el fenómeno de la prescripción extraordinaria adquisitiva, respecto del derecho de dominio pleno y absoluto sobre el inmueble denominado LOTE URBANO, ubicado en esta cabecera municipal, cuya descripción, con sus medidas y linderos se dejan claramente definidos; debiéndose igualmente, comunicar lo aquí resuelto a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Baco, Magdalena, para la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula respectivo, o según la viabilidad de que le sea asignado un nuevo folio de matrícula inmobiliaria si así lo considera pertinente el titular de la Oficina en mención, comunicándose lo pertinente conforme a las pretensiones de la demanda.

Como gastos de curaduría se fijará en favor del doctor OSCAR BARROS FERREIRA, en calidad de curador ad litem, la suma de Trescientos Mil Pesos M.L.(\$300.000), a cargo del extremo activo en la presente litis.

6.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Guamal, Magdalena, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que el señor ISMAEL LOBOS ALVARADO, identificado con la cédula de ciudadanía número 85.164.002, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva, el derecho real de dominio pleno y absoluto, sobre el inmueble LOTE URBANO, ubicado en la cabecera municipal de Guamal, Magdalena, en la calle 11 con carrera 10 esquina, constante de una extensión superficial de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (744 M2.), junto con las mejoras construidas en material de ladrillo y cemento,

determinado por los siguientes linderos: "Por el NORTE: con Rumualdo Contreras: por el SUR: con carrera 10 en medio, al frente el campo de fútbol; por el ESTE: con calle 11 en medio, al frente Elvis Paniza, René Villarreal; y, por el OESTE: con Félix Lobos Altamar. El predio en referencia hace parte de uno de mayor extensión, que aparece inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 224-23 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, cédula catastral No.01-02-030-001, así como las demás adecuaciones que se describen en las motivaciones que anteceden, de conformidad con lo consagrado en el art.375 del CGP.

SEGUNDO: Ordenar que se inscriba esta sentencia en el folio de matrícula No.224-23 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, o en un folio nuevo, si a bien considera asignarlo al titular de esa dependencia, para lo cual se expedirá a costa de la parte demandante, copia autenticada de esta sentencia, y del levantamiento topográfico (plano) del inmueble que obra en el expediente, en doble ejemplar. Oficiese e insértese lo pertinente.

TERCERO: Levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda; oficiese a la Oficina de Registro antes mencionada, dejando sin efecto el oficio No.978 de agosto 16 de 2019.

CUARTO: Fíjense como gastos de curaduría en favor del doctor OSCAR BARROS FERREIRA, en calidad de curador ad litem, la suma de Trescientos Mil Pesos M.L. (\$300.000), a cargo de la parte demandante.

QUINTO: Contra esta decisión procede el recurso de apelación, para ante el Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


EMMA JUDITH RANGEL PEDROZO
Juez

La presente decisión se notificó por	062
Estado No. #	062
Hoy	11 Octubre / 2023
	
DILIA PALENCIA DIAZ SECRETARIA	

4 *spia*.