

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



Consejo Superior
de la Judicatura

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
GUAMAL MAGDALENA

J01PRMGUAMALSMTA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

CEL 3175293174

Guamal, diciembre quince (15) de dos mil veintitrés (2023)

1. ASUNTO

El Juzgado se ocupa de proferir la sentencia que corresponde en derecho dentro de la presente actuación, referida al proceso verbal especial que contempla la Ley 1561 de 2012, para declarar el saneamiento de la titulación en favor de JOSÉ DAVID LOPEZ NARVAEZ, del título de propiedad del inmueble rural que se pretende denominar "POTRERITO", el cual hace parte de uno de mayor extensión denominado "LAS ÁNIMAS", ubicado en jurisdicción de Guamal, Magdalena, de propiedad de la sociedad "GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA., como parte demandada, legalmente representada por el señor IGNACIO MARIANO MEJIA OSPINO, mayor de edad y de esta vecindad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No.224-13720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, representado por su apoderado, doctor ALVARO RAMOS RANGEL, luego de observar que no existe causal de nulidad que la pueda invalidar.

2. ANTECEDENTES

Se inició este trámite, a partir de la demanda de titulación de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, de fecha 27 de noviembre de 2015, impetrada por el señor JOSÉ DAVID LOPEZ NARVAEZ, mayor de edad y de esta vecindad, mediante apoderado, doctor ALVARO RAMOS RANGEL, contra GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA., a fin de que de conformidad con el trámite que señala la Ley 1561 de 2012, se declare el saneamiento de la titulación sobre el predio rural antes mencionado, el cual se pretende denominar "POTRERITO", según lo señalara el interesado en la propia diligencia de inspección judicial practicada en el inmueble el 15 de junio de 2023, ubicado en jurisdicción del municipio de Guamal, Magdalena, determinado por sus medidas y linderos, según lo relacionado en los aspectos fácticos de la demanda, que se describen en acápite siguiente, así:

PRIMERO: Que el demandante JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ, adquirió del señor IGNACIO MEJIA OSPINO, una parcela segregada de un lote de mayor extensión denominado "LAS ÁNIMAS", hoy conocido como LOTE 1, de propiedad de la sociedad GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA., distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No.224-13720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, determinado por los

siguientes linderos generales: NORTE: con camino real en medio que conduce de Guamal a Pedregosa-La Ceiba, con finca que fue de propiedad de José de la Cruz Mejía Díaz, hoy de GANADERIA SANTA CRUZ LTDA., por el SUR: con camino real que conduce de Guamal a Pampán, Murillo, en medio con finca "La Fábrica", de propiedad de GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA.; antes de propiedad de José de la Cruz Mejía Díaz; por el ORIENTE: con terrenos de Pompilio Ramírez y en medio con camino real que conduce de Guamal-La Pedregosa-La Ceiba; y, por el OCCIDENTE: con terreno de Joaquín Fernández.

SEGUNDO: Que según escritura pública No.40 del 21 de abril de 1977 de la Notaría Única del Círculo de Guamal, Magdalena, el predio descrito fue adquirido por la sociedad en mención, del cual fue segregado más tarde el predio cuya titulación se pretende.

TERCERO: Que de tal manera el demandante JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ, celebró el negocio de compraventa con el representante legal de la sociedad demandada, del cual entró en posesión material, luego de su entrega con posterioridad a la celebración del negocio, así fue que adquirió el demandante en mención el predio que pretende usucapir, recibido del vendedor desde el año 2004, habiéndose iniciado desde entonces la posesión material del mismo, sobre el cual se solicita declarar la pertenencia alegada, determinado de la siguiente manera: "Un predio rural o lote de terreno, con un área superficiaria de DOCE HECTÁREAS CINCO MIL METROS CUADRADOS (12 Has.5.000 M2), ubicado en el municipio de Guamal, Magdalena, cuyas medidas y linderos actuales y particulares son los siguientes: Norte: Con vía al Puente Botón de Leyva de por medio, al frente con resto del lote de propiedad de GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA., hoy en posesión parcial de los señores Pedro Vega Nieto, Gregorio Ruiz M., SUR: con vía a Guamal, hacia Puente Botón de Leyva de por medio, al frente Ignacio Mejía Ospino, o predio "La Fábrica"; por el ESTE: con predio en posesión de HERMINIA VILLALOBOS B. y vía al Puente Botón de Leyva de por medio, al frente con resto del lote de propiedad de GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA. Y lote antes en posesión parcial de JOSÉ LUIS RAMOS GÓMEZ; hoy en posesión de Rubén Ruidíaz Guerra; y por el OESTE: con lote en posesión de la señora Rufina Miranda T., con la Y del camino a Pampán y Puente Botón de Leyva."

CUARTO: Que el inmueble rural denominado "PUPOLANDIA", materia de este trámite de saneamiento, hace parte del predio de mayor extensión denominado "LAS ÁNIMAS", de propiedad privada de la demandada GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA. EN LIQUIDACIÓN, debidamente registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.224-13720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, inscrito catastralmente bajo el número 00-03-0001-0007-000, determinado de la siguiente manera: "Un lote de terreno de constante de aproximadamente DOSCIENTAS TREINTA Y OCHO HECTÁREAS CON TRES MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (238 Has. 3.147), ubicado en el municipio de Guamal, Magdalena, con los siguientes linderos generales:" NORTE: Con camino real en medio que conduce de Guamal a Pedregosa, La Ceiba, con finca que fue de propiedad de José de la Cruz Mejía Díaz, hoy de Ganadería Santa Cruz Ltda.; por el SUR: Con camino real que conduce de Guamal a Pampán, Murillo, en medio con finca "La Fábrica", de propiedad de Ganadería Santa Cruz Ltda., antes de propiedad de José de la Cruz Mejía Díaz; por el ORIENTE: Con terrenos de Pompilio Ramírez y en medio con camino real que conduce de Guamal, La Pedregosa, La Ceiba; y, por el OCCIDENTE: Con terreno de Joaquín Fernández".

QUINTO: Que en cumplimiento de las art.4º de la Ley 1561 de 2012, el inmueble en cuestión no supera los 250 smlmv.

SEXTO: Que, asimismo, el demandante ha ejercido la posesión material del inmueble, durante un período de diez (10) años, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, excediendo el término establecido por la Ley 1561 de 2012.

SÉPTIMO: Que el inmueble se encuentra plenamente identificado con apoyo en plano georreferenciado con coordenadas geográficas de la red geodésica nacional, elaborado por profesional idóneo en la materia.

OCTAVO: Que bajo la gravedad de juramento, el demandante JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ, afirma, respecto del inmueble materia del proceso, conforme a los presupuestos del artículo 6º, numeral 1º de la Ley 1561 de 2012, literales a) y b); que el inmueble a titular no es de aquellos imprescriptibles o de uso público, inembargables, o no enajenables ni de los señalados en los artículos 63, 72, 102, y 332 de la Constitución Política, y en general cuya apropiación, posesión u ocupación se halla prohibida o restringida por la Constitución o la ley.

Que en especial el predio no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1,3,4,5,6,7 y 8 del artículo 6º de la citada normatividad; y, que igualmente, el demandante se encuentra casado con MARÍA ESTELA EHRHARDT GUTIÉRREZ, mayor de edad, según registro civil de matrimonio con indicativo serial No.148705, celebrado el 2 de marzo de 1997, expedido por la Notaría Única de San Sebastián, Magdalena. domiciliada en la ciudad de Santa Marta, con quien tiene vigente sociedad conyugal.

NOVENO: Que siendo un predio rural cuya extensión según el límite permitido para UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR, no excede la Unidad Agrícola Familiar (UAF) establecida por INCODER, que es de 40 a 54 hectáreas para el municipio de Guamal, Magdalena, según consta en los planos georreferenciados correspondientes.

DÉCIMO: Que el lote en particular sometido al presente trámite no posee título registrado ni antecedente registral.

UNDÉCIMO: Que en el folio de matrícula correspondiente no figuran gravámenes o medidas cautelares vigentes que impidan el saneamiento de la propiedad del predio que se solicita.

DÉCIMO SEGUNDO: Por último, que el predio en cuestión viene siendo explotado económicamente por el demandante en la cría de ganado vacuno, cerdos y gallinas, así como también en cultivos tecnificados de árboles maderables.

3. PRETENSIONES

Como pretensiones del libelo de demanda fueron presentadas las siguientes:

PRIMERA: Que se declare mediante sentencia el saneamiento por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el predio objeto de esta acción en favor del demandante JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No.85.166.081, el inmueble rural LOTE DE TERRENO, por cumplirse los requisitos de ley y a cabalidad para la posesión material, para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del citado inmueble durante diez (10) años, inmueble distinguido con el número de matrícula inmobiliaria No.224-13720, constante de un área de DOCE HECTÁREAS, CINCO

MIL METROS CUADRADOS (12 Has. 5.000 M2.), determinado por los siguientes linderos: "NORTE: con vía al Puente Botón de Leiva de por medio, al frente con resto del lote de propiedad de GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA., hoy en posesión parcial de los señores Pedro Vega Nieto, Gregorio Ruiz M.; SUR: Con vía a Guamal, hacia Puente Botón de Leiva de por medio, al frente Ignacio Mejía Ospino, o predio "La Fábrica"; ESTE: con predio en posesión de la señora Herminia Villalobos B., y vía al Puente Botón de Leiva de por medio, al frente con resto del lote de propiedad de GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA., y lote antes en posesión parcial del señor José Luis Ramos Gómez; hoy en posesión de Rubén Ruidíaz Guerra; y, por el OESTE: con lote en posesión de la señora Rufina Miranda T., con la Y del camino a Pampán y Puente Botón de Leiva." El inmueble del cual hace parte se distingue con la matrícula inmobiliaria No.224-13720, como arriba se dijo, el cual corresponde al predio rural que es de carácter privado, denominado "LAS ÁNIMAS, hoy LOTE 1, ubicado en jurisdicción de Guamal, Magdalena, con una extensión superficial de TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE HECTÁREAS SEIS MIL CIENTO CATORCE CON OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (347 Has. 6.114,82 M2.)

SEGUNDA: Que se determine la titulación plenamente a través del derecho de dominio y propiedad absoluta sobre el inmueble rural en mención, adquirido mediante posesión material por el demandante JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ, con sus mejoras y anexidades, usos, costumbres y servidumbres en ellas legalmente constituidas, según la descripción anteriormente realizada.

TERCERA: Que se ordene como consecuencia de lo anterior inscribir la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, en el folio de matrícula mencionado como 224-13720.

CUARTA: Que previamente a lo anteriormente relacionado, se disponga por el Juzgado, la medida cautelar de inscripción de la demanda, lo cual se materializó en su debida oportunidad; igualmente, que se ordene la citación de los colindantes PEDRO VEGA N., JOSE LUIS RAMOS GOMEZ y GREGORIO RUIZ M., habiendo sido posible recaudar los testimonios de este último y de HÉCTOR MANUEL MIRANDA JIMÉNEZ.

En el desarrollo del trámite procesal, una vez presentada la demanda, el Juzgado ordenó por auto del 12 de enero de 2016 las consultas a las entidades oficiales, por cuenta de las previsiones del artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, cumpliéndose a cabalidad con tales presupuestos, sin que ninguna manifestación contraria a los intereses de la parte demandante hubiera sido planteada.

En tal virtud se dispuso la admisión de la demanda, a través de auto del 17 de agosto de 2016, entre cuyas ordenaciones se dispuso igualmente, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula respectivo; así también la notificación personal a la parte demandada, del auto admisorio, con el consecuente traslado de la demanda; el emplazamiento de las personas interesadas en el proceso; la instalación de la valla informativa en el predio objeto de la litis y demás ordenaciones pertinentes, agotándose así todas las formalidades de rigor.

Cumplido de manera integral lo dispuesto en el auto admisorio de la demanda, esta agencia judicial oportunamente, mediante auto del 5 de marzo de 2021, decretó la diligencia de

inspección judicial en el inmueble materia de la litis, la cual se pudo materializar efectivamente el día 15 de junio de 2023, con asistencia de perito, el auxiliar de la justicia, CARLOS AUGUSTO RANGEL ARISMENDI.

De la manera en que fue dispuesto en el auto mencionado anteriormente, se agotó en legal forma la diligencia de inspección judicial, con arreglo a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 1561 de 2012, en la fecha anotada, con la asistencia de todos los intervinientes en este trámite, sin que hubiera surgido oposición por alguna persona interesada en ello.

4. MEDIOS DE PRUEBA

- a) Memorial poder que le confiere al doctor ALVARO RAMOS RANGEL, el demandante JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ, para su representación en este proceso.
- b) Manuscrito en que el señor IGNACIO MEJIA OSPINO, hace constar haber recibido del demandante JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ, la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$44.000.000) producto del negocio de compraventa de un lote de terreno en el inmueble rural denominado "LAS ÁNIMAS", el día 23 de octubre de 2008.
- c) Certificado de tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, del inmueble rural que aparece inscrito a folio de matrícula No.224-13720.)
- d) Ficha predial catastral del IGAC, correspondiente al inmueble rural denominado "LAS ÁNIMAS".
- e) Levantamiento topográfico del inmueble "POTRERITO", como se pretende llamar el predio objeto de la titulación que se adelanta, en el cual constan sus linderos y medidas, determinado por una extensión de DOCE HECTÁREAS CINCOL MIL METROS CUADRADOS (12 Has. 5.000 M2.)
- f) Levantamiento topográfico del inmueble rural de mayor extensión denominado "LAS ANIMAS".
- g) Certificación sobre la Unidad Agrícola Familiar para el departamento del Magdalena.
- h) Registro civil de matrimonio celebrado entre el demandante JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ y MARÍA ESTELA EHRHARDT GUTIÉRREZ, en la Iglesia Parroquial de San Sebastián, Magdalena, el 2 de marzo de 1997.
- i) Fotografía de la valla informativa que se ordenó desde el auto admisorio colocar en el inmueble objeto del presente trámite.
- j) Oficio No. 20162107989 de fecha 27 de septiembre de 2016, procedente de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, en torno a la naturaleza jurídica del inmueble materia del proceso.
- k) Oficio No.6013 del 10 de septiembre de 2016, emanando del IGAC, sobre la identificación catastral del inmueble rural "LAS ÁNIMAS".
- l) Acta de diligencia de inspección judicial de fecha junio 15 de 2023, con asistencia de perito en el inmueble rural sobre el cual recae esta actuación, a través de la cual pudieron determinarse los presupuestos a que se refiere el artículo 15 de la Ley 1561 de 2012, en cuyo decurso no se presentó oposición alguna por parte interesada en alegar derechos sobre el inmueble, así como tampoco fue formulada

durante el término de traslado de la demanda. En la diligencia de inspección judicial fueron recaudados los testimonios de los señores GREGORIO MIRANDA RUIZ, C.C. No. 85.161.486, HÉCTOR MANUEL MIRANDA JIMÉNEZ, C.C. No.77.101.032 y JOSE DAVID MOYA TORRES, quienes depusieron sobre los hechos de la demanda, manifestando conocer al demandante JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ, como único propietario del inmueble rural LOTE DE TERRENO "POTRERITO", ejerciendo su posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante más de años, sin reconocer en el predio dominio ajeno, así como las mejoras construidas por el demandante con sus propios esfuerzos, las cuales se pudieron evidenciar en el decurso de la diligencia.

- m) Informe pericial que suscribe el auxiliar de la justicia, CARLOS AUGUSTO RANGEL ARISMENDI, como resultado de la diligencia de inspección judicial realizada sobre el inmueble urbano sobre el cual recae el objeto de esta litis, adjunto al cual obra el registro fotográfico realizado de manera amplia permitiendo evidenciar la existencia del predio rural "POTRERITO", determinado por sus medidas y linderos, así como las condiciones estructurales del mismo; igualmente, su ubicación geográfica en la zona rural de esta jurisdicción, en el cual pudo constatarse que aparece instalada, según registra dicho informe la fotografía de la valla ordenada en el auto admisorio; igualmente las condiciones habitables del predio en el cual se observa infraestructura de vivienda con servicios públicos esenciales como energía eléctrica y agua potable, además de las construcciones en materiales de ladrillo, cemento y cubierta de madera y zinc, en buen estado de conservación en términos generales, evidenciándose también la explotación económica del inmueble en actividades agropecuarias.
- n) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA.

5. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

A partir de la vigencia de la Ley 1561 de 2012 el legislador abrió el camino para que los poseedores materiales de bienes inmuebles urbanos o rurales, de pequeña entidad económica, así como los que requieran sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tuvieran acceso a legalizar la titularidad sobre sus predios, en torno a la posesión ejercida, siendo ese el objeto de dicha normatividad, promover el acceso a la propiedad y garantizar seguridad jurídica frente al ejercicio de los derechos reales que emergen de dichos inmuebles, a fin de propiciar también el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de dichos bienes.

Entrará a examinar la suscrita operadora judicial, si en el sub lite, de la situación fáctica y jurídica que fundamenta el libelo de demanda, a la luz de la mencionada Ley 1561, bajo cuya égida la actuación se ha desarrollado, se cumplen los presupuestos legales para el fin de la normatividad en cita; así como en el objeto de sus pretensiones encaminadas a determinar si resulta viable acceder a ellas o no, según que el conjunto de medios suasorios permitan al Juzgado alcanzar ese conocimiento sin lugar a dubitación alguna.

En el caso concreto debe el Juzgado remitirse a los presupuestos a que se refiere el artículo 3º de la Ley 1561 de 2012, que corresponde al trámite a aplicar en esta actuación para resolver el problema jurídico que se plantea en esta relación procesal, en tratándose de un inmueble rural con las condiciones que se describen en el conjunto de elementos probatorios relacionados en acápite anterior, se deben atender literalmente los presupuestos legales que consagra la preceptiva, que señala: “POSEEDORES DE INMUEBLES RURALES. Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble rural mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) unidad agrícola familiar, UAF, establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, INCODER o por quien cumpla las respectivas funciones. (...) Para efectos de la presente ley, se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente.

Es por ello que, de acuerdo a lo dilucidado, estima esta servidora que en el caso concreto al realizar el análisis del acervo probatorio traído a la actuación, resulta posible evidenciar con la objetividad que se requiere de cada uno de los elementos que conforman el conjunto, que aparecen provistos de vocación probatoria suficiente para demostrar los aspectos esenciales que deben ser considerados para resolver en derecho el problema jurídico planteado en esta litis como objeto de las pretensiones de la demanda, según resulta adecuado de acuerdo a los presupuestos legales contenidos en la norma mencionada.

Un primer tópico relevante en el asunto en cuestión que se debe establecer es la posesión regular o irregular, según se pretenda demostrar para la prescripción ordinaria o extraordinaria; para esta finalidad se hace necesario recurrir a la definición legal contenida en el artículo 762 del Código Civil, sobre el concepto de la posesión, 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.”

De acuerdo a lo que resulta acreditado en los autos es dable al Juzgado tener como cumplidos en forma amplia los presupuestos a que se refiere la norma anterior para que se acceda a la declaratoria de la titulación solicitada, toda vez que la posesión demostrada en este trámite por parte del demandante es una posesión regular con ánimo de señor y dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, dado que desde el día 23 de octubre de 2008; es decir, durante 15 años, ha venido ejerciendo sus derechos como poseedor sobre el citado bien sin reconocer dominio a terceras personas, adelantando todas las mejoras que en el mismo pudieron evidenciarse a través de la diligencia de inspección judicial practicada por esta agencia judicial al tenor del artículo 768 del mismo Código Civil; esto es a la luz de los postulados de la buena fe como se ha demostrado.

Bajo esa interpretación es que el Juzgado, apoyándose en la lógica y las reglas de la experiencia, como orientadores de la sana crítica considera que existe mérito probatorio en la prueba documental adosada a la actuación; y en especial de la citada inspección judicial como medio de convicción suficiente para determinar una relación de causalidad que emerge entre la posesión material demostrada por el demandante en el predio objeto del proceso, al acreditarse ampliamente que lo ha poseído durante el período de tiempo señalado; y de otro lado, el ánimo de señor y dueño con el cual ha sido ejercida esa posesión, mediante actos de los que solo el dominio permite el ejercicio de tales derechos, los cuales aparecen materializados en cada uno de las mejoras adelantadas en el inmueble rural "POTRERITO", aspectos relevantes para el caso concreto en punto a determinar los elementos sustanciales de la posesión según las previsiones del citado artículo 762.

De la apreciación conjunta de las pruebas asignando esta agencia judicial el mérito a cada una de ellas, queda de manifiesto la certeza que surge de los elementos estructurales de la posesión, a la luz de las normas sustantivas en mención, al igual que al tenor del artículo 981 de la misma obra, habiéndose aducido los medios suasorios pertinentes y conducentes de donde se establecen los actos de señorío del aquí demandante sobre el predio en cuestión con base en su explotación económica, así como del cuidado, los mantenimientos y la asistencia que ha hecho del suelo mediante el despliegue de actos de disposición como lo exige la norma, encaminados en este plano a probar en conjunto la pretendida posesión, sin desconocimiento de los presupuestos legales del artículo 2519 íbidem, que define como imprescriptibles en todos los casos, únicamente los bienes de uso público o de propiedad del Estado.

En tal virtud, de conformidad con lo establecido por el legislador en el artículo 176 del Código General del Proceso, erigido como el principio de apreciación de las pruebas, se tiene que estas deben ser valoradas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica antes aludidas, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos; siendo deber del operador judicial de exponer razonadamente el mérito que le asigne a cada una de ellas.

Por ello, es que también resultan conducentes los testimonios traídos al debate probatorio, como son los de los deponentes GREGORIO MIRANDA RUIZ, HÉCTOR MANUEL MIRANDA JIMÉNEZ y JOSE DAVID MOYA TORRES, quienes pudieron dar fe de la forma en que el demandante entró en posesión material del inmueble y cómo ha venido ejerciendo la posesión en él como señor y dueño, las mejoras que por el mismo han sido realizadas en el predio, en aras de mantenerlo en buen estado, también el arreglo de sus cercas, limpiezas o desmonte y las siembras, etc. todo lo cual redundo en la conservación del inmueble, dando cuenta por igual también sobre la titularidad del demandante como único dueño del bien, sin reconocer dominio ajeno a otra persona, como también sin haber sido perturbado en tal posesión, ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida como así fue manifestado por los deponentes.

En el caso concreto se evidencia el inicio de la posesión desde un lapso de tiempo superior a quince (15) años por el aquí demandante JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ, como aparece sobre el predio rural denominado "POTRERITO", el cual se determina por los siguientes linderos particulares: "NORTE: con vía al Puente Botón de Leiva de por medio, al frente con resto del lote de propiedad de GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA., hoy en posesión parcial de los señores Pedro Vega Nieto, Gregorio Ruiz M., SUR: Con vía a Guamal hacia Puente Botón de Leiva de por medio, al frente Ignacio Mejia Ospino o predio "LA FÁBRICA"; por el ESTE: con predio en posesión de la señora Herminia Villalobos B., y vía al Puente Botón de Leiva de por medio, al frente con resto del lote de propiedad de GANADERIA SANTA CRUZ LTDA. y lote antes en posesión parcial del señor JOSE LUIS RAMOS GOMEZ, hoy en posesión de Rubén Ruidíaz Guerra; y, por el OESTE: con lote en posesión de la señora Rufina Miranda T, con la Y del camino a Pampán y Puente Botón de Leyva." El bien inmueble descrito consta de un área de DOCE HECTÁREAS CINCO MIL METROS CUADRADOS (12 Has. 5.000 M2.).

Asimismo, atendiendo el reciente criterio sostenido por la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, en torno al reconocimiento de la posesión se debe tener total claridad en cuanto a aspectos puntuales relacionados con la naturaleza jurídica de los inmuebles, así, "(...) En lo que concierne con el objeto respecto del cual puede ejercerse posesión, por vía general, debe ser una cosa tangible, susceptible de detentación con ánimo de señorío que se exteriorice en el mundo. Con todo, el ordenamiento patrio permite la posesión de bienes incorporales (art.776 Código Civil), en tanto habilita una especialísima forma de adquirir, por el modo originario de la prescripción, derechos reales y personales que, dada su particular naturaleza, consisten justamente en el ejercicio del poder jurídico que ellos entrañan, con efectos erga omnes o relativos, según corresponda. (...) Además, el bien sobre el cual recae la posesión debe tener existencia actual – ser presente - y estar determinado plenamente, puesto que el hecho posesorio no puede cumplirse a futuro, ni sobre cosa indeterminada, en tanto no habría sobre que predicar la propiedad presunta derivada del artículo 762 C.C. Asimismo, debe tratarse de una cosa que pueda ser vinculada a una relación jurídica-patrimonial del derecho privado, es decir, debe ser comerciable y enajenable. (...) Igualmente, la cosa ha de integrar un patrimonio privado particular, pues los bienes de titularidad del Estado son ajenos a la posibilidad de posesión desde la vigencia del Decreto 1400 de 1970 (Código de Procedimiento Civil), cuyo artículo 407 hizo imprescriptible la totalidad de la titularidad del Estado; esto es, tanto el dominio público integrado por los bienes de uso público general incondicionado, bienes de uso público general incondicionado, bienes de uso público especial condicionado y bienes fiscales adjudicables (baldíos), como el dominio privado del Estado, tipificado en los denominados bienes fiscales por naturaleza". Magistrado Ponente: Luis Alonso Rico Puerta, SC388-2023, Rad.76520-31-03-003-2019-00182-01, de noviembre 2 de 2023.

De lo anterior, se tiene en consecuencia que en torno a las pretensiones de la demanda, considera el Juzgado con fundamento en el análisis probatorio en

precedencia, que en este sub lite concurren los presupuestos legales para declarar la titulación de la propiedad del inmueble objeto de este trámite, toda vez que a partir del contenido del informe pericial adosado a los autos, han podido determinarse con absoluta claridad los aspectos concretos objeto de examen en el libelo de demanda, como son los consagrados en el artículo 6º de la Ley 1561 de 2012, luego de demostrarse que, 1) el bien no corresponde a los llamados imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público; es decir, que se trata de un bien privado; 2) el demandante ha poseído el predio rural "POTRERITO", por el lapso de tiempo superior a los cinco (5) años que exige la ley; que así mismo, tal posesión material ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida; 3) que sobre dicho bien no se adelanta proceso de restitución de ninguna naturaleza, según lo que se certificó por la entidad responsable de la información traída al proceso; 4) que el inmueble en cuestión no se halla ubicado en zonas como las descritas en los literales a), b), c) y d) del citado numeral; 5) Que sus construcciones no se encuentran en terrenos afectados por obra pública, según lo establecido por la Ley 9 de 1989; 6) que el inmueble en cuestión no se halla sometido a procedimiento administrativo agrario de titulación de baldíos, extinción de derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, etc.; 7) que tampoco el mismo se encuentra ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado según la Ley 387 de 1997; y, que el predio rural "POTRERITO", no está destinado a actividades ilícitas.

Así mismo debe esta agencia judicial poner de manifiesto que no ha existido oposición dentro de este trámite por cuenta de personas interesadas en hacer valer derechos reales o de cualquier otra naturaleza que se desprendan del inmueble citado, razones válidas para que se acceda a las pretensiones de la demanda, declarando la titulación pretendida sobre la propiedad del predio rural en mención, en favor del demandante; tampoco fueron propuestas excepciones contra las pretensiones en comento ni contra el auto que admitió la demanda, por lo cual se proferirá sentencia en ese sentido declarando la titulación solicitada sobre la propiedad del inmueble citado, por reunirse los requisitos del art.17 de la Ley 1561.

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 LA TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD sobre el inmueble rural LOTE DE TERRENO, que se pretende llamar "POTRERITO", en favor de JOSE DAVID LOPEZ NARVAEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No.85.166.081, por haber adquirido por prescripción adquisitiva su dominio pleno y absoluto, poseyéndolo en forma pública, pacífica e ininterrumpida durante más de quince (15) años, y

explotado económicamente durante el tiempo señalado, ubicado en jurisdicción del municipio de Guamal, Magdalena, constante de una extensión de DOCE HECTÁREAS, CINCO MIL METROS CUADRADOS (12 Has. 5.000 M2.), determinado por los siguientes linderos: "NORTE: con vía al Puente Botón de Leyva de por medio, al frente con resto del lote de propiedad de GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA., hoy en posesión parcial de los señores Pedro Vega Nieto, Gregorio Ruiz M.; SUR: con con vía a Guamal, hacia Puente Botón de Leiva de por medio, al frente Ignacio Mejía Ospino, o predio "La Fábrica"; por el ESTE: con predio en posesión de la señora Herminia Villalobos B., y vía al Puente Botón de Leiva de por medio, al frente con resto del lote de propiedad de GANADERÍA SANTA CRUZ LTDA., y lote antes en posesión parcial del señor José Luis Ramos Gómez; hoy en posesión de Rubén Ruidíaz Guerra; y, por el OESTE: con lote en posesión de la señora Rufina Miranda T., con la Y del camino a Pampán y Puente Botón de Leiva." El inmueble en mención se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria No.224-13720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, constante de mejoras construidas en material de ladrillo y cemento, con infraestructura para la cría de ganado vacuno, cultivos de pastos, así como servicios públicos esenciales de energía eléctrica y agua, etc., conforme a lo establecido en el artículo 17 de la mencionada Ley 1561 de 2012.

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No.224-13720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, disponiéndose oficiar para esa finalidad; disponiéndose, además, expedir a costa de la parte demandante, copia autenticada de esta sentencia, y del levantamiento topográfico (plano) del inmueble que obra en el proceso, en doble ejemplar. Oficiase a la dependencia en mención con los insertos del caso.

TERCERO: ORDENAR LA CANCELACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA, comunicando a la Oficina mencionada en el anterior numeral que se sirva dejar sin efecto el oficio No.691 de agosto 23 de 2016.

CUARTO: 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 estado No-----⁰⁶⁵
Hoy 19 de Diciembre de 2023

DILIA PALENCIA DIAZ
SECRETARIA

