

2016

RAD.No.47-318-40-89-001-2018-00027
PROCESO: TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD
DEMANDANTES: LUIS R. BARRAZA y OLIVA RUIDÍAZ
DEMANDADOS: LUIS R. BARRAZA y OLIVA RUIDÍAZ

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
GUAMAL MAGDALENA
J01PRMGUAMALSMTA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO
CEL. 3175293174

Septiembre veintinueve (29) 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 la prescripción adquisitiva de dominio, en favor de los demandantes LUIS ROBERTO BARRAZA RODRÍGUEZ y OLIVA RUIDÍAZ GONZÁLEZ, representados por el doctor ALVARO RAMOS RANGEL, como su apoderado judicial, luego de observar, a la luz de las previsiones legales de los artículos 42.12 y 132 del Código General del Proceso, que no existe causal de nulidad que la pueda invalidar.

2. ANTECEDENTES

Se inició este trámite a partir de la demanda verbal especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de inmueble rural de pequeña entidad económica, de fecha 15 de abril de 2016, impetrada por los señores LUIS ROBERTO BARRAZA RODRÍGUEZ y OLIVA RUIDÍAZ GONZÁLEZ, mayores de edad y de esta vecindad, mediante apoderado, doctor ALVARO RAMOS RANGEL, contra Persona Determinada, en este caso contra los mismos demandantes LUIS ROBERTO BARRAZA RODRÍGUEZ y OLIVA RUIDÍAZ GONZÁLEZ, a fin de que, según el trámite que señala la Ley 1561 de 2012, se declare la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble rural ubicado en el corregimiento de Guaimaral, jurisdicción de Guamal, Magdalena, teniendo como

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

PRIMERO: Que los señores LUIS ROBERTO BARRAZA RODRÍGUEZ y OLIVA RUIDÍAZ GONZÁLEZ, adquirieron un bien inmueble rural por compra que efectuaron al señor TEOBALDO BARRAZA MOYA, según escritura pública No.188 de julio 26 de 1995, registrada en debida forma en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de El Banco, Magdalena, bajo el No.224-15623; que tal manifestación se puede constatar en la anotación No.1 que aparece en el folio respectivo, de fecha 5 de octubre de 2004, bajo la llamada "FALSA TRADICIÓN".

SEGUNDO: Que, por tal motivo al existir justo título, aunque precario genera posesión regular, sujetándose a lo previsto en el artículo 4° de la Ley 1561 de 2012 y en el artículo 2569 y 764 y siguientes del Código Civil, se acogen al término de prescripción ordinaria establecido por la Ley en CINCO (5) AÑOS. Y, así mismo, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 4° de la citada Ley, manifiesta que el predio objeto de este proceso, tiene un avalúo comercial que no supera los 250 salarios mínimos legales mensuales, según el avalúo que se desprende del certificado de paz y salvo predial o catastral No.00-002-0003-0437-000, aducido con la demanda.

TERCERO: Que sus representados entraron en posesión material del inmueble en mención, desde el momento en que suscribieron la compraventa antes señalada, habiendo actuado desde entonces con ánimo de señor y dueño, adelantando entre otras, toda clase de mejoras y obras.

CUARTO: Que han venido ejerciendo en consecuencia, la posesión material del inmueble señalado, en forma pública, pacífica y continua durante el tiempo señalado, aun sobrepasando el tiempo exigido por la ley.

QUINTO: Que el inmueble adquirido por los demandantes, se encuentra ubicado en el corregimiento de Guaimaral, jurisdicción de Guamal, en común y proindiviso, se trata de una franja de terreno que hizo parte de un predio rural de mayor extensión, consistente en: "Una franja de tierra y la casa lote en ella construida, que mide aproximadamente NUEVE MIL CUATROSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (9.434 M2.), denominado catastralmente "HUERTA CAÑERO", ubicado en el corregimiento de Guaimaral, jurisdicción del municipio de Guamal, Magdalena, determinado por los siguientes linderos: Por el ESTE: Con terreno de propiedad de Carlos Villarreal; OESTE: Con callejón en medio y predios al frente de propiedad de Simón Pérez; NORTE: Con predios de propiedad de Luis Pérez; y, por el SUR: Con predios de propiedad de Juan Ruidíaz Ramos".

SEXTO: Que la identificación física del inmueble se apoya en planos georreferenciados, con coordenadas geográficas referidas a la red geodésica nacional elaborada por un topógrafo, agrimensor o ingeniero con matrícula profesional vigente.

SÉPTIMO: Que bajo la gravedad del juramento, los demandantes manifiestan: i). Que a tenor del artículo 6° numeral 1° de la Ley 1561, 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. ii) Que la ocupación material del predio de que trata esta titulación, ha sido efectuada por los demandantes en forma pública, pacífica e ininterrumpida, de acuerdo a dicha Ley y al Código Civil; iii) Que sobre dicho inmueble no se adelanta proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011, ni otro proceso tendiente a la reparación de víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, ubicadas en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado o que no se encuentra incluido en el registro único de tierras despojadas o abandonadas forzosamente en los términos de la Ley 387 de 1997 y sus reglamentos y demás normas que la adicionan o modifican o en similares zonas urbanas. iv) Que no hace parte de urbanizaciones o desarrollos que no cuentan con los requisitos legales; y, v) Que no se encuentra ubicado dentro de las áreas o zonas que describen los numerales 1° al 8° del artículo 6 de la Ley 1561 mencionada.

OCTAVO: Que, siendo un predio rural, según el artículo 3° de la Ley 1561 en referencia, el mismo no supera la extensión de la Unidad Agrícola Familiar (U.A.F.), establecida para el municipio de Guamal; Magdalena en 40 a 54 hectáreas, por parte de Incoder, (sic) regional Magdalena.

NOVENO: Que el inmueble descrito, tiene título precario durante un período superior a cinco (5) años, en cuya matrícula inmobiliaria aparece en la anotación No.1, la llamada FALSA TRADICIÓN o DERECHO DE POSESIÓN INSCRITA con antecedente registral.

DÉCIMO: Que, igualmente, en el folio de matrícula correspondiente no figuran gravámenes y/o medidas cautelares vigentes.

UNDÉCIMO: Agrega finalmente, que como se trata de un bien de naturaleza agraria, está destinado a la explotación

agroeconómica, en especial para la cría, levante y ceba de ganado vacuno.

Presentada la demanda, el Juzgado por auto de marzo 12 de 2016, dispuso las consultas previas a su calificación, ordenándose officiar a las respectivas autoridades; posteriormente, por auto del 6 de octubre de 2016, fue decretada su admisión, en la cual se hicieron las ordenaciones pertinentes, entre ellas, su notificación personal a la parte demandada; la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, el emplazamiento de las personas colindantes del predio materia de la litis; la instalación de la valla en el citado predio; y, la comunicación sobre la existencia del proceso a las autoridades administrativas que exige la ley, así como el reconocimiento de personería al doctor ALVARO RAMOS RANGEL, apoderado de la parte actora.

Cumplidas las ritualidades anteriores, en especial, la notificación personal del auto admisorio de la demanda a la parte interesada, se pudo tener como integrado en debida forma el contradictorio, fueron recibidas las comunicaciones respectivas de las diferentes entidades oficiales, se materializó la inscripción de la demanda en el correspondiente folio, en octubre 5 de 2018, como también se acreditaron los emplazamientos a las personas con eventual derecho a intervenir en el proceso, ordenándose la inclusión en el registro nacional de personas emplazadas por auto de agosto 31 de 2022; y, posteriormente, se dispuso en decisión de 10 de noviembre del mismo año, en representación de las Personas Indeterminadas la designación de curador ad litem, recayendo en el doctor OSCAR BARROS FERREIRA, a quien se comunicó tal designación y procedió oportunamente a dar contestación de la demanda, admitiendo como ciertos los hechos que fundamentan el libelo demandatorio; sin manifestación de interés alguno en oponerse a sus pretensiones, como tampoco formuló solicitudes probatorias, ni excepciones, coadyuvando las pretensiones de la demanda en su integridad.

Agotado el trámite de rigor, según lo antes señalado, procedió esta agencia judicial a decretar la prueba medular de esta actuación, como es la diligencia de inspección judicial, ordenada por auto de 30 de enero de 2023, la cual fue practicada sobre el inmueble materia de la litis, el día 28 de febrero de 2023, con asistencia de perito, señor CARLOS AUGUSTO RANGEL ARISMENDI, diligencia en la cual fueron escuchados los testimonios de los señores AMADO ACONCHA VILLARRUEL, C.C.No.1.737.388 y JUVENAL ACONCHA LERMA, C.C.No.1.737.236, en calidad de colindantes del inmueble citado, según consta en el acta respectiva; sin embargo, sólo

hasta el día 5 de junio de 2023, fue presentado el informe pericial respectivo, adosado a los autos mediante auto del 23 de junio de la misma anualidad, pasando al despacho de la suscrita Juez para dictar sentencia, el día 20 de los cursantes.

3. PRETENSIONES

Como pretensiones del libelo de demanda, se plantearon las siguientes:

PRIMERA: Que se declare la PRESCRIPCIÓN ORDINARIA en favor de los demandantes LUIS ROBERTO BARRAZA RODRÍGUEZ y OLIVA RUIDÍAZ GONZALEZ, por cumplirse a cabalidad los requisitos de la posesión regular, sobre el predio rural que en forma común y pro indiviso ejercen sobre el mismo, sobre el cual solicita la parte demandante, que se decrete SANEADA LA TITULACIÓN del citado inmueble, el cual se encuentra ubicado en el corregimiento de Guaimaral, jurisdicción de Guamal, Magdalena, con sus mejoras y anexidades existentes, usos, costumbres y servidumbres legalmente constituidas durante un período superior a CINCO (5) años continuos e ininterrumpidos, consistente en: "Una franja de tierra y la CASA LOTE en ella construida, que mide aproximadamente NUEVE MIL CUATROSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (9.434 M2.), ubicada en Guaimaral, corregimiento de Guamal, Magdalena, determinado por los siguientes linderos: Por el ESTE: Con terreno de propiedad de Carlos Villarreal; OESTE: Con callejón en medio y predios al frente de propiedad de Simón Pérez; NORTE: Con predios de propiedad de Luis Pérez; y, por el SUR: Con predios de propiedad de Juan Ruidíaz Ramos". El inmueble en mención se identifica por su matrícula inmobiliaria No.224-15623 y catastralmente bajo el No.00-002-0003-0437-000.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de la declaración anterior, se ordene inscribir la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, para todos los efectos legales.

TERCERA: Que se ordene previamente a la declaración anterior, se disponga: i) la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula No.224-15623, ya mencionado, por tratarse de una FALSA POSESIÓN por posesión inscrita. ii) Que se cite a los colindantes que aparezcan actualmente como vecinos del inmueble sometido al presente trámite.

4. MEDIOS DE PRUEBA

El Juzgado se permite relacionar como tales, los siguientes:

- a) Certificado de tradición No.224-15623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, correspondiente al inmueble rural denominado "CASA-LOTE", el cual aparece a nombre de los aquí demandantes, LUIS ROBERTO BARRAZA RODRÍGUEZ y OLIVA RUIDIAZ GONZALEZ. (fl.6)
- b) Certificado de Ficha Predial del IGAC, a nombre de los demandantes, LUIS ROBERTO BARRAZA RODRIGUEZ y OLIVA RUIDIAZ GONZALEZ, respecto del predio distinguido con la matrícula inmobiliaria No.224-15623, en que se registra como destinación económica del mismo, Agropecuaria. (fls.7 y 8)
- c) Plano topográfico georreferenciado, levantado conforme a los parámetros que establece el literal c) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, en el cual constan, además de su localización, cabida y linderos con sus medidas, el nombre completo e identificación de los colindantes, destinación económica, vigencia de la información, enero 25 de 2016, así como el nombre del inmueble. (fl.9).
- d) Poder conferido por los señores LUIS ROBERTO BARRAZA RODRIGUEZ y OLIVA RUIDIAZ GONZALEZ, al doctor ALVARO RAMOS RANGEL, para que lleve su representación en el presente trámite procesal, en calidad de parte demandante. (fl.10).
- e) Escritura pública de compraventa No.188 de fecha julio 26 de 1995, celebrada ante la Notaría Única de Guamal, Magdalena, entre los señores TEOBALDO BARRAZA MOYA, en calidad de vendedor y LUIS ROBERTO BARRAZA RODRIGUEZ y OLIVA RUIDIAZ GONZALEZ, como compradores de un inmueble rural consistente en una franja de tierra con un área de 9.434 metros cuadrados, identificado con el nombre de "Huerta Cañero". (fls.11 y 12).
- f) Certificado de Paz y Salvo de impuesto predial del inmueble materia de esta actuación. (fls.13 y 14).
- g) Copia de la extensión de la Unidad Agrícola Familiar del municipio de Guamal. (fl.15)
- h) Oficio No.6013 de mayo de 2017, procedente de la oficina del IGAC de El Banco, Magdalena, dando cuenta que los aquí demandantes LUIS ROBERTO BARRAZA RODRIGUEZ y OLIVA RUIDIAZ GONZALEZ, aparecen inscritos con un

predio rural denominado TERRENO, identificado con la referencia catastral No.00-02-0003-0437-000, constante de un área de 9.434 metros cuadrados y con la matrícula inmobiliaria No.224-15623, con destinación económica agropecuaria. (fls.49)

- i) Oficio procedente de la Agencia Nacional de Tierras, del 31 de julio de 2017, en respuesta a la solicitud elevada por esta agencia judicial en de Guamal, Magdalena, en que certifica que el inmueble materia de este proceso, no corresponde a tierras que pertenecen a las comunidades negras; tampoco a resguardos indígenas; sino rural. (fls.50 y 51)
- j) Consulta del estado jurídico del inmueble ante la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.(fls.52 y 53)
- k) Formato de certificación de consulta a registro de información de la Subdirección de sistemas de información de tierras de la ANT, de fecha 30 de noviembre de 2011. (fl.54)
- l) Oficio No.47394 recibido en diciembre 20 de 2017, emanado de la Superintendencia de Notariado y Registro. certificando que el folio de matrícula inmobiliaria evidencia en su primera anotación, un título contentivo de "falsa tradición" al registrar compraventa posesión con antecedente registral de la sentencia 188 de 26 de julio de 1995 de la Notaría Única de Guamal, Magdalena, donde adquiere Teobaldo Barraza Moya, a Barraza Rodríguez Luis Roberto y Oliva Ruidíaz González. (fl.57)
- m) Constancia de los emplazamientos ordenados en el auto admisorio de la demanda. (fls.70 y 71)
- n) Diligencia de inspección judicial sobre el inmueble objeto del proceso, de fecha 28 de febrero de 2023.
- o) Informe pericial rendido por el auxiliar de la justicia, CARLOS AUGUSTO RANGEL ARISMENDI, constante de 21 folios, incorporado al proceso por auto de junio 23 de 2023, en el cual se describe detalladamente el inmueble sobre el cual recae el objeto de esta litis, verificándose su identificación, ubicación, linderos y medidas, verificándose que el predio rural ubicado en el corregimiento de Guaimaral, jurisdicción de de Guamal, Magdalena, del cual son poseedores los señores LUIS ROBERTO BARRAZA RODRIGUEZ y OLIVA RUIDIAZ

GONZALEZ, de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, no se trata de un bien imprescriptible, ni de propiedad de un entidad de derecho público; que sobre el mismo se halla ejerciendo la posesión material, la aquí demandante, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, durante más de veinte (20) años; que sobre dicho bien, no se adelanta proceso de restitución alguno, según las disposiciones que lo regulan; igualmente, que no se trata de un predio a los que se refieren los literales mencionados anteriormente, del numeral 4 del mentado artículo 6; como tampoco corresponde a un bien, cuyas construcciones estén ubicadas en terrenos afectados por obra pública, o sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción de derecho de dominio, clarificación de la propiedad, etc., como arriba se dijo; que así mismo, no se halla ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado; ni dedicado a actividades ilícitas.

5. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

A través 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, pudieran obtener títulos de propiedad, como también les posibilitara sanear los títulos que conlleven la llamada falsa tradición, cuyo objeto no es otro, que promover el acceso a la propiedad y garantizar seguridad jurídica frente al ejercicio de los derechos reales que emergen de la ocupación de dichos inmuebles, a fin de propiciar también el desarrollo sostenible y prevenir su despojo o abandono forzado de los predios.

En tal virtud, atendiendo a la normatividad en mención, en el sub lite entrará este despacho a examinar, si de la situación fáctica y jurídica que fundamentan tanto la demanda con que se inició esta relación procesal, como el trámite con el cual la actuación se ha desarrollado, aparecen reunidos los presupuestos legales de la normatividad arriba citada, así como en el objeto de sus pretensiones, encaminadas a determinar la viabilidad de acceder a ellas o no; según que el conjunto de medios suasorios, permitan llegar a ese conocimiento, sin lugar a dubitación alguna al respecto.

En el caso concreto, debe el Juzgado remitirse a los presupuestos a que se refiere el artículo 4 de la Ley 1561 de 2012, por ser el trámite aplicable en esta actuación, en tratándose de un inmueble urbano, con las condiciones que se verifican a partir del conjunto de elementos probatorios producidos en forma legal, regular y oportunamente, aducidos; y, relacionados en acápite anterior, resultando un imperativo, atender literalmente los presupuestos legales consagrados en la mencionada preceptiva, que señala: "POSEEDORES DE INMUEBLES URBANOS. Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv). (...) En el evento que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su avalúo comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv)."

Se observa que en esta actuación, aparece relacionado el avalúo catastral del inmueble rural sobre el cual versa el proceso, a partir del contenido del oficio visible a folio 28, procedente de la oficina de IGAC, El Banco, Magdalena, certificando la existencia del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No.224-15623, cédula catastral No.00-02-0003-0437-000, ubicado en área rural de Guamal, Magdalena, cuya inscripción obra a nombre de RUIDIAZ GONZALES OLIVA, con un avalúo catastral por (\$3.439.000).

En ese orden de ideas, se advierte por esta servidora en el caso concreto, al adentrarse en el análisis del conjunto de medios cognoscitivos traído a la actuación, que se debe evidenciar con la objetividad que se requiere, de cada uno de los elementos que lo conforman, si aparecen ellos investidos de la entidad probatoria suficiente para demostrar los aspectos sustanciales que deben ser considerados inequívocamente para resolver en derecho el fondo de la causa petendi, según que resulte adecuado, conforme a los presupuestos legales consagrados en la norma antes mencionada y en especial lo que establece el artículo 17 de la citada normatividad, a saber: "SENTENCIA. Si en el proceso, se determina la identificación y ubicación plena del inmueble, así como la posesión material que alega el demandante, y no se

hubieren 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 (...)"

Un primer aspecto relevante que se debe establecer, es el relacionado con la identificación y plena ubicación del inmueble materia de la litis; para ello basta con examinar el contenido de los elementos probatorios que dan cuenta de las particularidades que permiten dar luces al Juzgado, acerca de la precisa identificación del inmueble, según sus medidas y linderos; así también, en cuanto a su ubicación, sin que sobre tales tópicos pueda incurrirse en inconsistencias o dubitación alguna, atendiendo a la descripción literal que traen al respecto, los documentos aducidos por la parte interesada en punto a demostrar tales elementos estructurales de la presente decisión.

El segundo ingrediente estructural de esta sentencia, según que se llegue a determinar en este sub lite en el plano subjetivo, es la posesión a que la norma citada hace alusión, como requisito sustancial para declarar las pretensiones del libelo de la demanda, para lo cual, se examinará la definición legal del 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 la norma citada puede establecerse en cabeza de la parte demandante, la inequívoca existencia de los dos elementos sustanciales exigidos; de un lado, el corpus, representado en el inmueble sobre el cual recae la ocupación material; y, de otro lado, el animus, representado en la materialización de los actos de señor y dueño ejercidos por los aquí demandantes, hecho jurídicamente relevante que les permite acceder a la pretendida declaración del derecho de dominio sobre el mismo, así como al saneamiento de dicha posesión.

Acerca del requisito esencial de la posesión, como presupuesto basilar para demostrar el fenómeno jurídico de la prescripción, que en el sub lite se pretende declarar, esta agencia judicial puede advertir que, a partir del contenido del certificado de tradición correspondiente al inmueble distinguido con matrícula

inmobiliaria No.224-15623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, en cuyo contexto se describe un predio rural que corresponde al mismo inmueble materia de esta actuación, aparece acreditada en debida forma, la existencia del citado bien, con las particularidades a que se refiere el libelo de demanda, como son, su descripción como inmueble rural, la ubicación y su exacta identificación, por sus medidas y linderos, tal como reza en la escritura pública No.188 de julio 26 de 1995, como también en el libelo de demanda, así:" Por el Este, con terrenos de propiedad de Carlos Villareal; Oeste, con callejón en medio y predios al frente de propiedad de Simón Pérez; por el Norte, con predios de propiedad de Luis Pérez; y, por el Sur, con predios de propiedad de Juan Ruidíaz Ramos.

De igual modo, se tiene que el predio a usucapir consta de un área total de NUEVE MIL CUATROSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (9.434 M2), el cual fue adquirido por los señores LUIS ROBERTO BARRAZA RODRIGUEZ y OLIVA RUIDIAZ GONZALEZ, por compraventa que hicieran del mismo, al señor TEOBALDO BARRAZA MOYA, según escritura pública que no fue posible protocolizar, habiéndose originado por consiguiente la "falsa tradición" que se busca sanear en la actuación, acto notarial dentro del cual los demandantes actuaron a nombre propio, tal como consta en la escritura pública número 188 de julio 26 de 1995, según lo descrito en los hechos que fundamentan la demanda, en el cual entró en posesión desde hace más de veinte (20) años, por la ocupación material en su condición de compradores del predio al cual se contrae el presente trámite, debidamente determinado, por su ubicación en el área rural del municipio de Guamal, correspondiente al corregimiento de Guaimaral, jurisdicción de este municipio, en el cual aparecen construidas unas mejoras levantadas por los demandantes desde que entraron en posesión del mismo, construyendo una casa-lote junto con las anexidades, ejerciendo con ello, actos de señor y dueño, de aquellos que solo permite a las personas el derecho de dominio, tales como, la construcción de una vivienda campestre de tipo unifamiliar en las condiciones en que pudo verificarse en la diligencia de inspección judicial, en paredes de cemento y ladrillo de arcilla en buen estado, techo o cubierta de zinc, pisos rústicos, con cultivos que dan cuenta de la explotación económica agrícola al cual está destinado, con cultivos de cítricos como naranja, toronja, pomelo, limón; otros, como guayabo, mangos y plátanos, etc., explotación que también han ejercido en el mismo, además de mantenerlo con su destinación

habitacional dentro de esos actos posesorios sobre dicho inmueble, según lo observado durante la inspección judicial, todo ello en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpidamente, sin que durante el lapso de tiempo de ese ejercicio, hubieran reconocido dominio ajeno sobre ese bien, teniéndolos sus colindantes solo a ellos, como su únicos dueños y poseedores; por consiguiente, como sus verdaderos propietarios, según las manifestaciones rendidas en declaración bajo juramento por los señores Amado Aconcha Villarruel y Juvenal Aconcha Lerma, en el curso de la diligencia en mención.

De igual modo, en cuanto a esa posesión ejercida por los demandantes, es dable al Juzgado, predicar que en el sub lite, resulta evidenciado del acervo probatorio de manera puntual, a partir de la diligencia de inspección judicial a que se hace referencia 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, los cuales se demuestran sin lugar a dubitación alguna, en lo que respecta a la permanencia de los señores LUIS ROBERTO BARRAZA RODRIGUEZ y OLIVA RUIDIAZ GONZALEZ, en dicho inmueble con el ánimo de señores y dueños, durante más de veinte (20) años; es decir, excediendo en demasía el término exigido en la ley, luego de que lo adquirieran del progenitor del señor en mención, en forma legal y con justo título, poseyéndolo desde entonces en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, el cual han venido ocupando materialmente, como su lugar de residencia, todo lo cual pudo determinarse a partir del contenido de la misma diligencia de inspección judicial como prueba medular de esta relación procesal que se practicara en el inmueble, el 28 de febrero de 2023, así como del informe pericial adjunto aducido a la actuación, por auto de junio 23 de hogaño, en el que se dejan verificados todos esos aspectos jurídicos y fácticos que fundamentan las pretensiones de la demanda, pudiéndose determinar con absoluta claridad, la identificación del inmueble, por su ubicación, medida y linderos, tal como arriba se reseñara, la ubicación de la valla informativa que se dispuso colocar en el predio por los interesados; así como también, resulta de vital importancia probatoria, el registro fotográfico del inmueble en su totalidad, según aparece presentado en detalle por el auxiliar de la justicia, CARLOS AUGUSTO RANGEL ARISMENDI, con la aludida experticia, mediante la cual fue posible

determinar que el inmueble en cuestión, no se trata de un bien imprescriptible, ni es de propiedad de ninguna entidad de derecho público; que el mismo, ha venido poseído materialmente por la demandante, en forma pública, pacífica e ininterrumpida y por el término superior a cinco (5) años; que sobre el mismo no se adelanta proceso de restitución, según la Ley 1448 de 2011 y Decreto 4829 del mismo año, como tampoco que se adelante cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras; y, que, finalmente, no se trata de un inmueble a los que se refieren los literales a),b),c) y d) del numeral 4° del artículo 6° de la citada Ley 1561, ni corresponde a un bien cuyas construcciones se encuentran en terrenos afectados por obra pública, que se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales, conforme a la legislación agraria ni de aquellos que estén dentro del régimen de la propiedad parcelaria, según la Ley 160 de 1994; como tampoco que el predio se halla ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, según la Ley 387 de 1997; y, por último, que el inmueble no se encuentra destinado a ninguna actividad ilícita.

Otro aspecto sustancial en la estructura de esta decisión es el que considera adecuado precisarse en punto a señalar que en el marco del presente trámite, no existió oposición por ninguna persona interesada en ello, en cuanto al objeto de pretensiones de la demanda; el hecho de que ningún interesado manifestara a lo largo de la actuación, como tampoco en el curso de la diligencia de inspección judicial, como prueba reina para decidir la litis, la voluntad de oponerse a la causa petendi, resulta muy relevante, como tampoco fueron promovidas las excepciones con que la ley permite a la parte demandada el ejercicio de sus derechos de defensa y contradicción; todo ello, en procura de los principios y garantías fundamentales inherentes al debido proceso; el Juzgado ha observado el deber constitucional y legal de salvaguardarlas a cada una de las partes que intervienen en esta relación procesal, en igualdad de condiciones, hallándose debidamente representado el extremo pasivo, desde la designación del curador ad litem, en procura de

sus intereses, de manera que ninguna vulneración o quebrantamiento a tales garantías es posible atribuir a la suscrita servidora en el desarrollo de esta actuación.

En ese orden de ideas, es que vale mencionar que en esta relación procesal, ninguno de los postulados que en razón de los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y prevalencia del derecho sustancial, orientadores de este trámite, han sido omitidos por esta agencia judicial, garantizándose así de manera efectiva a las partes, por igual, las prerrogativas legales y constitucionales del debido proceso, de modo que el Juzgado, accederá a declarar las pretensiones de la demanda, por ser lo adecuado, conforme a lo dilucidado en el análisis en precedencia, según las previsiones de los artículos 5 y 17 de la Ley 1561 de 2012, en armonía con lo establecido en el artículo 375 del Código General del Proceso, en lo pertinente, además de las garantías constitucionales contenidas en el artículo 29 de la Constitución, como son los derechos fundamentales al debido proceso.

En consecuencia, del caso resulta resolver de fondo, como objeto de la litis, que se declaren las pretensiones de la demanda en favor de la parte demandante, por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva, el derecho de dominio pleno y absoluto sobre el inmueble rural ubicado en el corregimiento de Guaimaral, denominado catastralmente como "Huerta Cañero", jurisdicción del municipio de Guamal, Magdalena, con un área de NUEVE MIL CUATROSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS(9.434 M2.), determinado, como se dijo arriba, por los siguientes linderos:" Por el Este, con terreno de propiedad de Carlos Villarreal; Oeste, con callejón en medio y predios al frente de propiedad de Simón Pérez; Norte, con predios de propiedad de Luis Pérez; y, por el Sur, con predios de propiedad de Juan Ruidíaz Ramos."

Así mismo, se dispondrá inscribir en el folio de matrícula respectivo, lo resuelto en la presente decisión, comunicando a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, a donde igualmente, se deberá comunicar el levantamiento de la medida cautelar vigente de inscripción de la demanda, según se dispusiera en el numeral segundo de la parte resolutive del auto admisorio de la demanda.

Como gastos de curaduría se fijarán en favor del doctor OSCAR BARROS FERREIRA, la suma de Trescientos Mil Pesos

M.L. (\$300.000), por concepto de gastos de curaduría, a cargo del extremo activo de esta relación procesal. De igual modo, se tasarán en favor del apoderado de la parte demandante, doctor ALVARO RAMOS RANGEL, honorarios profesionales en cuantía equivalente a tres (3) salarios mínimo legales mensuales vigentes, de conformidad con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 1561 de 2012.

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 la señores LUIS ROBERTO BARRAZA RODRIGUEZ y OLIVA RUIDIAZ GONZALEZ, identificados con cédula de ciudadanía número 1.737.369 y 26.785.890, respectivamente, casados y con sociedad conyugal vigente, han adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva, el derecho real de dominio pleno y absoluto, sobre el inmueble rural denominado catastralmente como "HUERTA CAÑERO", ubicado en el corregimiento de Guaimaral, jurisdicción municipal de Guamal, Magdalena, que se describe como: "Una franja de tierra y la CASA-LOTE en ella construida, con un área de NUEVE MIL CUATROSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (9.434 M2.), determinado por los siguientes linderos: " Por el ESTE: Con terreno de propiedad de Carlos Villarreal; OESTE: Con callejón en medio y predios al frente de propiedad de Simón Pérez; NORTE: Con propiedad de Luis Pérez; y, por el SUR: Con predios de propiedad de Juan Ruidíaz Ramos". El predio descrito se distingue con la matrícula inmobiliaria número 224-15623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena y cédula catastral número 00-002-0003-0437-000, inmueble en el cual se halla construida una casa de habitación, en ladrillo de arcilla y cemento, cubierta de zinc; mejoras y cultivos relacionados, así como se describe en el informe pericial aducido al proceso.

SEGUNDO: Declarar en consecuencia, saneada la titulación del inmueble rural que se deja mencionado, en favor de los señores LUIS ROBERTO BARRAZA RODRIGUEZ y OLIVA RUIDIAZ GONZALEZ, por haberlo adquirido a título precario de compraventa de posesión con antecedente registral,

según escritura pública No.188 de julio 26 de 1995, matrícula inmobiliaria No.224-15623.

TERCERO: Ordenar que se inscriba esta sentencia en el citado folio de matrícula No.224-15623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, 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.

CUARTO: Fíjense como honorarios profesionales en favor del apoderado judicial del extremo activo, doctor ALVARO RAMOS RANGEL, la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1561 de 2012.

QUINTO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda, comunicada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena. Líbrese oficio.

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

SEXTO: Contra lo aquí resuelto procede el recurso de apelación, para ante el Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


EMMA JUDITH RANGEL PEDROZO
Jueza

La presente decisión se notificó por
Estado No. <u>99</u>
Hoy <u>01 de febrero de 2023</u>
 DILIA PALENCIA DIAZ SECRETARIA

S- 02 Oct.