

RAD.No.47-318-40-89-001-2021-00067
PROCESO: DECLARATIVO DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: TEÓFILO RANGEL PEDROZO
DEMANDADO: ANA BEATRIZ BANDERA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



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

Guamal, octubre veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023)

1. ASUNTO

Agotada 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 rural denominado "MEDELLIN", según el trámite contemplado en el artículo 375 del Código General del Proceso, para declarar la prescripción adquisitiva de dominio, en favor del demandante TEOFILO RANGEL PEDROZO, representado por el doctor FELIPE RUIDIAZ PAVA, apoderado judicial, contra ANA BEATRIZ BANDERA VIUDA DE GUERRA y contra PERSONAS INDETERMINADAS, 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 ordinaria de pertenencia admitida por auto de fecha mayo 28 de 2021, impetrada por TEOFILO RANGEL PEDROZO, mayor de edad, vecino de este municipio, a través de apoderado, doctor FELIPE RUIDIAZ PAVA, contra ANA BEATRIZ BANDERA VIUDA DE LENGUA y contra PERSONAS INDETERMINADAS, a efecto de que se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble rural denominado "MEDELLIN", ubicado en el corregimiento de Urquijo, jurisdicción 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, así mismo, por la matrícula inmobiliaria No.224-7256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, teniendo como fundamento, la situación fáctica que se describe a continuación, así:

PRIMERO: Que el señor TEOFILO RANGEL PEDROZO, confirió poder al doctor FELIPE RUIDIAZ PAVA, para que en su representación solicite la declaración judicial de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el predio rural

antes mencionado, denominado "MEDELLIN", ubicado en el corregimiento de Urquijo, municipio de Guamal, departamento del Magdalena, el cual consta de un área aproximada de ONCE HECTÁREAS (11 Has.), determinado por los siguientes linderos: "NORTE: Camino real en medio con Adalberto Salebe y Pantaleón Ramos; por el SUR: Con predio de Teobaldo Barraza; por el ESTE: Con predio de Teófilo Rangel Pedrozo; y, por el OESTE: Con predio de Glicerio Alvarado. Lo anterior, según escritura pública No.293 de octubre 31 de 1986, de la Notaría Única de Guamal, Magdalena, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, bajo el folio No.224-7256.

SEGUNDO: Que el predio antes descrito fue adquirido por el señor TEOFILO RANGEL PEDROZO, mediante compraventa de derechos herenciales que le hiciera a los herederos JOSÉ MARÍA, GRACINIANO, MANUELA, ALBERTINA, FLOR MARÍA y FAUSTINO DANIEL LENGUA BANDERA, de la causante BEATRIZ BANDERA VIUDA DE LENGUA, tal como consta en la escritura pública No.293 del 31 de octubre de 1986, de la Notaría Única del Círculo de Guamal, Magdalena, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, a folio No.224-7256.

TERCERO: Que el predio rural materia de la litis, hizo parte de uno de mayor extensión denominado "SAN JUAN" (Nuevo Horizonte), ubicado en el corregimiento de Urquijo, jurisdicción de Guamal, Magdalena, constante de una extensión superficial aproximada de Veintidós Hectáreas con Quinientos metros cuadrados (22 Has. 500 M2.), con registro catastral No.00-2-003-177 de Guamal, Magdalena y folio de matrícula inmobiliaria No.224-7256, cuyas medidas y linderos son los siguientes: "PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como tal el punto número uno (1), en el cual concurren las colindancias de carretable a Guamal-Juan Currea y el interesado, colinda así: SURESTE: En 353 metros con Juan Currea, puntos del 1 al 22 en 303 metros, con Eliseo Ramos de los puntos 22 al 17;

SUROESTE, NOROESTE. En 827 metros con Silvestre Pedrozo, puntos 17 al 6. NORESTE. En 356 metros con Carretable a Guamal puntos 6 al 1 y encierra."

CUARTO: Que el señor TEOFILO RANGEL PEDROZO, se encuentra poseyendo el inmueble mencionado anteriormente, desde el día en que adquirió los derechos herenciales por escritura pública No.239 del 31 de octubre de 1986, ejerciendo desde entonces actos de señor y dueño sobre el mismo, manifestados en limpieza y desmonte de maleza en los potreros, arreglo y construcción de cercas con postes de madera y nacederos, instalación de alambre de púa, aprovechamiento de las pasturas como alimento para el ganado, pago anual del impuesto predial, entre otros.

QUINTO: Que desde el momento en que adquirió el inmueble objeto de prescripción; es decir, desde el 31 de octubre de 1986, el demandante TEOFILO RANGEL PEDROZO, ha sido reconocido por la comunidad del corregimiento de Urquijo, jurisdicción de Guamal, Magdalena, como poseedor del predio objeto de este trámite.

SEXTO: Que a la fecha el demandante informa que la persona que figura en el certificado de tradición como actual propietario del inmueble, se encuentra fallecida, desconociéndose la existencia de herederos de la causante o de o de cualquier otra persona que pudiera alegar derechos sobre el predio objeto de esta acción.

SÉPTIMO: Que en razón de que el demandante ha ejercido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, reconocido como su propietario durante más de quince (15) años, es por lo que solicita a través del presente proceso que se declare la propiedad en

favor del demandante, por la vía del proceso ordinario de prescripción adquisitiva de dominio.

Una vez presentada la demanda, el Juzgado por auto de fecha 28 de mayo de 2021, dispuso su admisión, así como también se ordenó la notificación del auto admisorio y el traslado a la parte demandada; no se dispuso la inscripción de la demanda en el folio respectivo por cuanto la parte interesada no lo solicitó; en tanto que el emplazamiento de las personas con derecho a intervenir en el proceso y las indeterminadas, sí fue ordenado, con la consecuente inclusión en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, según los fines que establece el artículo 108 del Código General del Proceso; 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; igualmente la instalación de la valla en el citado predio, según las indicaciones del artículo 375.6 de la mencionada normatividad, asimismo, el reconocimiento de personería al doctor FELIPE RUIDIAZ PAVA, como apoderado 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, se libraron las comunicaciones respectivas ante las diferentes entidades oficiales; como también se acreditó oportunamente la inclusión de los demandados en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, según da cuenta el auto de fecha 6 de junio de 2022; y, posteriormente, se dispuso en decisión de 15 de septiembre del mismo año, 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, recayendo tal designación en la doctora AMINA ROSA POSADA MUÑOZ, a quien se comunicó tal designación, dándosele traslado de la demanda, procediendo oportunamente a darle contestación en debida forma, a través de escrito de enero 24 de 2023, señalando no constarle los hechos en su mayoría, sin manifestación de interés alguno en oponerse a sus pretensiones, como tampoco tuvo a bien presentar solicitudes probatorias, ni excepciones, coadyuvando las pretensiones de la demanda en su integridad.

De acuerdo al desarrollo procesal anterior, agotadas las ritualidades que orientan el trámite que nos ocupa, procedió el Juzgado a decretar la prueba medular, como es la diligencia de inspección judicial, la cual se ordenó inicialmente por auto del 24 de enero 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, en mayo 18 de 2023, habiendo sido necesario que se agendara nuevamente, por auto de septiembre 1º de 2023, para el día 12 de octubre de hogaño, 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 considerar que esta actuación, tal como lo señalara, y como así lo solicitó verbalmente el apoderado de la parte demandante, corresponde a un proceso declarativo de pertenencia, 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 la citada diligencia fueron escuchados los testimonios de los señores LINO ANTONIO DÍAZ MEZA, con C.C.No.85.161.985 y LUIS ALBERTO PÉREZ FLORIÁN, con C.C. No. 85.160.902 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 por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que el señor TEOFILO RANGEL PEDROZO, ha adquirido la propiedad sobre el predio rural denominado "MEDELLIN", ubicado en el corregimiento de Urquijo, jurisdicción de Guamal, Magdalena, determinado y alinderado, según la descripción contenida en el Hecho Primero de la demanda, con ocasión de la posesión material ejercida durante más de quince (15) años.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de la anterior declaración, sea ordenado: 1. La segregación del predio objeto de este trámite de uno de mayor extensión, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, en el folio de matrícula No.224-7256. 2. Que se ordene como consecuencia del primer ítem, la apertura y registro del predio objeto de esta actuación en la mencionada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, a favor del aquí demandante.

TERCERA: También fue solicitada dentro del acápite de las Pretensiones, la comunicación sobre la existencia del proceso a las autoridades mencionadas en el numeral 6 del artículo 375 del CGP, a lo cual se procedió desde la admisión de la demanda.

CUARTA: Que se condene en costas a quien resultare ejerciendo oposición a las pretensiones de la demanda.

4. MEDIOS DE PRUEBA

Se proceden a relacionar, como tales:

- a) Memorial poder que confiere al abogado FELIPE RUIDIAZ PAVA, el señor TEOFILO RANGEL PEDROZO. (fol.4 y vuelto).
- b) Copia de la escritura pública No.156 del 6 de noviembre de 1972, en que consta el acto de protocolización que hace la señora ANA BEATRÍZ BANDERA VIUDA DE LENGUA, con C.C.No.26.782.279 mediante la cual el ente oficial INCORA, adjudicó en su favor el predio rural denominado "SAN JUAN", ubicado en el Paraje de Poncio, corregimiento de Urquijo, municipio de Guamal, departamento del Magdalena, el cual consta de un área de VEINTIDOS HECTAREAS, QUINIENTOS METROS CUADRADOS, (22 Has, 500 M2), determinado por los linderos descritos en la citada resolución, así :
"PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como tal el #1, en el cual concurren las colindancias de CARRETEABLE A GUAMAL, JUAN CURREA Y EL INTERESADO. Colinda así: SURESTE. En 353 m. con JUAN CURREA,

punto 1 al 22; en 303 m. con ELISEO RAMOS, puntos 22 al 17. SUROESTE, NOROESTE. En 327 metros con SILVESTRE PEDROZO, puntos 17 al 6. NORESTE. En 356 m. con CARRETEABLE A GUAMAL puntos 6 al 1 y encierra.” (fls.5 al 7).

- c) Certificado de paz y salvo de impuesto predial del inmueble rural “MEDELLIN”, de fecha 7 de abril de 2021. (fol.7 vuelto).
- d) Copia del plano topográfico del inmueble rural denominado “SAN JUAN”, del cual fue segregado el predio “MEDELLIN”; y plano topográfico del inmueble rural “MEDELLIN”, luego de que se segregara del de mayor extensión. (fls.8 y vuelto).
- e) Certificado especial para proceso de pertenencia, correspondiente al inmueble rural “SAN JUAN”, distinguido con el folio de matrícula No.224-7256, de fecha diciembre 14 de 2020, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena. (fl.9 y vuelto).
- f) Certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No.224-7256 correspondiente al inmueble “SAN JUAN”, ubicado en el corregimiento de Urquijo (Paraje de Poncio), jurisdicción del municipio de Guamal, departamento del Magdalena, en que consta que el área total es de VEINTIDOS HECTÁREAS, QUINIENTOS METROS CUADRADOS (22 Has. 500 M2.) (fl.10 y vuelto).
- g) Escritura pública No.293 de octubre 31 de 1986, de la Notaría Única de Guamal, Magdalena, en que consta la compraventa de derechos herenciales celebrada entre el aquí demandante TEOFILO RANGEL PEDROZO y los señores FAUSTINO DANIEL, JOSÉ MARÍA GRACINIANO, MANUELA, ALBERTINA y FLOR MARÍA LENGUA BANDERA, sobre los derechos y acciones que pudieran corresponderles dentro del proceso de sucesión de su difunta madre ANA BEATRIZ BANDERA DE LENGUA, fallecida el día 4 de marzo de 1982. (folios.11 y 12).
- h) Planilla de información del Registro Nacional de Personas Emplazadas. (folios.25 y 26).
- i) Fotografías de la valla informativa ubicada en el inmueble objeto del proceso. (folios 28 y 29)
- j) Comunicación del 23 de mayo de 2023, dirigida por el doctor FELIPE RUIDIAZ PAVA, manifestando al Juzgado los motivos por los que fue imposible que se hubiera podido adelantar la diligencia de inspección judicial el día 18 de mayo de esta anualidad, según se ordenara por auto de marzo 21 de 2023, adjuntando la constancia de la cita médica programada por la Organización Clínica General del Norte. (folio 38).
- k) 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 22 reverso).
- l) Diligencia de inspección judicial practicada en el inmueble rural “MEDELLIN”, el día 12 de octubre de hogaño, según lo ordenado por auto del 1º 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 recaudados los testimonios de los señores LINO ANTONIO DÍAZ MEZA y LUIS ALBERTO PÉREZ FLORIÁN, 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 predio rural denominado “MEDELLIN”, ubicado en el Paraje de Poncio, corregimiento de Urquijo, municipio de Guamal, departamento del Magdalena, constante de una extensión superficial de ONCE HECTÁREAS. (11 Has.) (folios 45 al 48.)

- m) Declaración bajo juramento de LINO ANTONIO DÍAZ MEZA, identificado con la C.C. No.85.161.985, vecino del corregimiento de Urquijo, jurisdicción de Guamal, Magdalena, en la cual manifiesta conocer a las partes que intervienen en esta actuación, porque desde que llegó a vivir a Urquijo en el año 95 alcanzó a conocer a la señora, quien ya falleció; y con Teófilo tiene familiaridad; que igualmente sabe que el predio “MEDELLIN”, fue adquirido por el señor en mención, por la compra de derechos herenciales que le hizo a la señora ANA BEATRÍZ, o más bien a los hijos de ella, pero desde cuando llegó a vivir a Urquijo ya Teófilo tenía la posesión de esa tierra, destinada para el cultivo de pastos, habiéndola poseído como su propietario, ejerciendo actos de señor y dueño, con mantenimientos y limpiezas de potreros, cercas en buen estado, cultivos de pastos y todos los cuidados que demanda el predio, conociéndolo a él en más de 20 años como su dueño, sin conflicto con ninguna persona.
- n) Declaración jurada de LUIS ALBERTO PÉREZ FLORIÁN, identificado con la C.C.No.85.160.902, residente en el corregimiento de Urquijo, jurisdicción de Guamal, dice que conoce a las partes intervinientes en este proceso, como paisano y vecino; aunque a señora ANITA dice que ya falleció, pero sabe que TEÓFILO fue quien le compró los derechos herenciales a los hijos de ella, hace muchos años, de esa forma entró él en posesión de la tierra, conociéndolo ahí como su dueño, haciendo los trabajos de limpieza, mantenimientos de las cercas en general, estancos para el agua del ganado y así por el estilo todas las mejoras, sin que nadie lo haya molestado o 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.

En 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 contempla la viabilidad del trámite expresamente sobre inmuebles privados.

Además de lo establecido en el artículo 375 del CGP, no es dable al Juzgado desconocer 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 predio rural “MEDELLIN”, identificado en debida forma por su ubicación, medidas y linderos señalados en acápite anterior, fue adquirido mediante justo título, por el aquí demandante TEÓFILO RANGEL PEDROZO, con C.C.No.12.578.246, luego de que el mismo lo adquiriera mediante compraventa de derechos herenciales a los hijos de la aquí demandada ANA BEATRÍZ BANDERA VIUDA DE LENGUA, a quien le fue adjudicado en legal forma, por INCORA, según Resolución No.08887 del 15 de diciembre de 1970, notificada personalmente a la mencionada señora, el 8 de marzo de 1971, firmando como aparece en la escritura pública de protocolización de dicho acto administrativo No.156 de fecha 6 de noviembre de 1972, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Guamal, Magdalena, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, a folio de matrícula No.224-7256, según consta en el respectivo certificado de tradición, predio del cual permaneció en posesión y fue explotado económicamente, cuyos derechos herenciales fueron adquiridos por el demandante TEÓFILO RANGEL PEDROZO, de sus hijos, JOSÉ MARÍA, GRACINIANO, MANUELA, ALBERTINA, FLOR MARÍA, y FAUSTINO DANIEL LENGUA BANDERA, luego de que pasaran a ser herederos de su progenitora y aquí demandada, transfiriendo la posesión al demandante en mención, según escritura pública de compraventa de derechos herenciales No.293 de octubre 31 de 1986, 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 se ha desarrollado en el predio alrededor de la siembra y cultivo de pastos para cría de ganado vacuno así como de los de productos agrícola derivados de esa explotación.

Así mismo, resulta de vital importancia dilucidar frente a este análisis, el aspecto puntual acerca de que el instituto jurídico de la prescripción adquisitiva tiene su origen en el Código Civil, cuando el legislador estableció 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.

Un segundo tópico de relevancia en este sub lite tiene que ver con el modo en que el demandante entró en posesión sobre el bien de que trata este proceso, habida cuenta de que la acción que originara esta actuación, ha sido ejercida en calidad de demandante, por el señor TEOFILO RANGEL PEDROZO, en razón de haber adquirido a título de compraventa las cuotas hereditarias de cada uno de los hijos de la demandada; por tanto, herederos de la propietaria del inmueble y aquí demandada, ANA BEATRÍZ BANDERA VIUDA DE LENGUA, mediante escritura pública No.293 de octubre 31 de 1986, sobre parte del inmueble rural denominado "SAN JUAN" (Nuevo Horizonte), el cual a partir del acto de compraventa de derechos herenciales, se denominó "MEDELLIN", con una extensión de ONCE HECTÁREAS (11 Has.), circunscrito dentro del predio de mayor extensión, cuya área total aparece determinada en VEINTIDOS HECTÁREAS, QUINIENTOS METROS CUADRADOS (22 Has. 500 M2.), con linderos generales, así: "PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como tal el número uno (1), en el cual concurren las colindancias de carretable a Guamal-Juan Currea y el interesado, colinda así: SURESTE. En 353 metros, con Juan Currea, puntos del 1 al 22 en 303 metros, con Eliseo Ramos puntos 22 al 17; SUROESTE, NOROESTE. En 827 metros con Silvestre Pedrozo puntos, 17 al 6. NORESTE. En 356 metros, con carretable a Guamal, puntos 6 al 1 y encierra.". Como linderos especiales está comprendido dentro de los siguientes: "Por el NORTE, camino real en medio con Adalberto Salebe y Pantaleón Ramos; por el SUR, con predio de Teobaldo Barraza; por el ESTE, con predio de Teófilo Rangel Pedrozo; y, por el OESTE, con predios de Glicerio Alvarado". Cabe agregar que los vendedores de las cuotas hereditarias transfirieron en tal calidad los derechos herenciales al aquí demandante, en forma respectiva, entrando en posesión en legal forma del inmueble en cuestión como antes se anotó, según se desprende del contenido de la citada escritura pública No.293, como referente para establecer la fecha en que se iniciaron los actos posesorios a partir de la cual, se materializaron para el caso concreto, la ejecución de actos de señor y dueño como legítimo poseedor, como requisito establecido 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 arrocería, en liquidación, y personas indeterminadas; en la demanda se pidió declarar que pertenece 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, e 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, 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 presupuestos 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 están 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 treinta y siete(37) años, desde la fecha en que celebró el negocio de compraventa de los derechos herenciales con los hijos de la demandada, según se desprende de la escritura No.293 del 31 de octubre de 1986, de 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 cultivos de pastos para el ganado vacuno y ganadería en general; y, v) que dentro de este trámite procesal no ha existido oposición por ninguna persona interesada en hacer valer sus derechos sobre el inmueble rural materia de esta actuación.

Dentro del debate probatorio que sirve al Juzgado para estructurar esta decisión, además de los aspectos señalados anteriormente, cabe destacar el contenido de la prueba medular recabada en el desarrollo de esta actuación, como es la inspección judicial de fecha 12 de octubre de hogaño, practicada en el inmueble rural que se pretende usucapir, denominado “MEDELLIN”, el cual hace parte de uno de mayor extensión, denominado “SAN JUAN” (Nuevo Horizonte), según consta en el acta que antecede, en la cual se pudo establecer que no se trata de un bien de uso público, sino por el contrario de un bien privado, el cual se encuentra ubicado en el corregimiento de Urquijo, jurisdicción de Guamal, Magdalena); que igualmente está determinado por los siguientes linderos: “Por el NORTE: con camino real en medio con Adalberto Salebe y Pantaleón Ramos; por el SUR: con predio de Teobaldo Barraza; por el ESTE: con predio de Teófilo Rangel Pedrozo; y, por el OESTE: con predio de Glicerio Alvarado”.

El predio en referencia consta de una extensión superficiaria de ONCE HECTÁREAS (11 Has.), el cual aparece distinguido por el folio de matrícula inmobiliaria No.224-7256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena.

Del análisis en precedencia puede evidenciar la suscrita operadora judicial que aparecen inequívocamente reunidas las condiciones que la ley establece 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 estructural 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 traídos a la actuación, de donde resultan útiles las declaraciones juradas de los señores LINO ANTONIO DÍAZ MEZA y LUIS ALBERTO PÉREZ FLORIÁN, 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 que la misma ha sido ejercida de manera inequívoca, pública, pacífica e ininterrumpidamente, permitiendo establecer sin lugar a dubitación alguna, la inferencia acerca de que la pretendida declaración del derecho de 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 sub lite, 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 treinta y cinco (35) años; es decir, excediendo el término exigido en la ley, luego de que lo adquiriera en forma legal la aquí demandada, ANA BEATRÍZ BANDERA VIUDA DE LENGUA, mediante adjudicación del INCORA, según la Resolución No.08887 de 15 de diciembre de 1970, del cual entró en posesión el demandante desde el 31 de octubre de 1986, en forma pública, pacífica, e ininterrumpida, cuando celebró el acto escriturario de compraventa de derechos herenciales con los herederos de la señora en mención, el cual ha venido ocupando

materialmente tal como pudo determinarse a partir del contenido de la diligencia de inspección judicial reseñada, como prueba medular de esta relación procesal que se practicara en el inmueble, el 12 de octubre de 2023, en la que fueron 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; así como también, resultando 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 la actividad de ganadería como son los corrales en buen estado, pastos y estanques de piscicultura, cultivos de árboles frutales, como cítricos, papayos, mangos y plantas ornamentales de diferentes especies, todo lo cual supone unas medianas condiciones de vida aceptables en el referido bien.

Como aspecto sustancial de esta decisión, resulta adecuado mencionar que, en el desarrollo del presente trámite se ha observado la ausencia de oposición, aspecto que resulta de vital importancia para decidir en derecho el asunto que nos convoca, 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 acciones 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, con la designación de curador ad litem, en procura de sus intereses, sin quebrantamiento a tales garantías por parte de esta célula judicial.

En suma, 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 este trámite, fueron garantizados 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 rural denominado “MEDELLIN”, ubicado en el corregimiento de Urquijo, jurisdicción de Guamal, Magdalena, cuya descripción, con sus medidas y linderos se dejan claramente definidos; debiéndose igualmente,

ordenar la segregación del predio rural "MEDELLIN", del predio de mayor extensión denominado "SAN JUAN", debiendo disponer, según la viabilidad de que le sea asignado un nuevo folio de matrícula inmobiliaria si así lo considera pertinente el titular de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, a donde se comunicará lo aquí resuelto, conforme a las pretensiones de la demanda.

Así mismo, se dispondrá inscribir en el folio de matrícula número 224-7256 lo resuelto en la presente decisión, comunicándose a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena.

Por concepto de gastos de curaduría se fijará en favor de la doctora AMINA ROSA POSADA MUÑOZ, en calidad de curador ad litem, la suma de Quinientos Mil Pesos M.L.(\$500.000), a cargo del extremo activo en este proceso.

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 TEÓFILO RANGEL PEDROZO, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.578.246, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva, el derecho real de dominio pleno y absoluto, sobre el inmueble rural denominado "MEDELLIN", ubicado en el corregimiento de Urquijo, jurisdicción de Guamal, departamento del Magdalena, constante de una extensión superficial de ONCE HECTÁREAS (11 Has.), determinado por los siguientes linderos: "Por el NORTE: Camino real en medio con Adalberto Salebe y Pantaleón Ramos; por el SUR: Con predio de Teobaldo Barraza: Por el ESTE: Con predio de Teófilo Rangel Pedrozo y por el OESTE: Con predio de Glicerio Alvarado", los cuales constan en la escritura pública No.293 de octubre 31 de 1986; inmueble segregado de un predio de mayor extensión denominado "SAN JUAN"(Nuevo Horizonte) ubicado en el paraje de Poncio, corregimiento de Urquijo, municipio de Guamal, departamento del Magdalena, constante de VEINTIDOS HECTÁREAS, QUINIENTOS METROS (22 Has.500 M2.), determinado por las siguientes medidas y linderos: "PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como tal el número uno (1), en el cual concurren las colindancias de carretable a Guamal- Juan Currea y el interesado. Colinda así: SURESTE. En 353 m. con Juan Currea; puntos 1 al 22; en 303 m. con Eliseo Ramos, puntos 22 al 17. SUROESTE, NOROESTE. En 827 m. con Silvestre Pedrozo, puntos 17 al 6. NORESTE: En 356 m. con carretable a Guamal, puntos 6 al 1 y encierra". El predio en referencia aparece inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 224-7256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, registro catastral No.00-2-003-177 así como las demás adecuaciones y mejoras que se describen en las motivaciones que anteceden.

SEGUNDO: Ordenar que se inscriba esta sentencia en el folio de matrícula No.224-7256 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. Librese oficio.

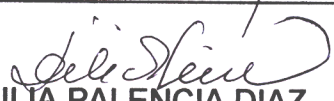
TERCERO: Ordenar la segregación del inmueble rural denominado “MEDELLIN”, del predio de mayor extensión denominado “SAN JUAN”, en favor del demandante TEOFILO RANGEL PEDROZO, con cédula de ciudadanía 12.578.246, a folio No.224-7256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, a donde se dispondrá oficiar para lo pertinente, a fin de que se asigne un folio nuevo si a bien considera el titular de dicha dependencia oficial.

CUARTO: Fíjense como gastos de curaduría en favor de la doctora AMINA ROSA POSADA MUÑOZ, en calidad de curador ad litem, la suma de Quinientos Mil Pesos M.L. (\$500.000), 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
Jueza

La presente decisión se notificó por
Estado No. 054
Hoy 10 noviembre / 2023.

DILIA PALENCIA DIAZ
SECRETARIA

