



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
REMOLINO – MAGDALENA
jpmpalremo@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono 3176251551

En Remolino, Magdalena, a los siete (07) días del mes de marzo de dos mil veintidós (2022), procede a dictar sentencia el JUZGADO ÚNICO PROMISCOU MUNICIPAL de esta localidad, dentro del proceso verbal especial de saneamiento falsa tradición Radicado 47-605-40-89-001-2016-000113 de ARNALDO RAFAEL FANDIÑO GARCÍA y DALMIS AMPARO CHARRIS BARRAZA contra HEREDEROS DE GUILLERMO MORRÓN HERNANDEZ (Q.E.P.D)

En audiencia llevada a cabo el 16 de febrero de 2022, en cumplimiento de los derroteros trazados por los Artículos 372 y 373 del CGP, se efectuó la fijación del litigio, se le concedió la palabra a las partes para que ratificaran sus pretensiones, presentaran sus alegatos y posterior a ello, se emitió el sentido del fallo, anunciando el proferimiento de sentencia escrita dentro de los diez (10) días siguientes a esa diligencia, en razón de lo extenso del pronunciamiento, habida cuenta de la necesidad de analizar diversos argumentos y el estudio de todas las pruebas que integran el presente proceso para concatenar de manera adecuada los fundamentos de la decisión de fondo.

ANTECEDENTES

Obrando a través de apoderado judicial, el señor ARNALDO RAFAEL FANDIÑO GARCIA y DALMIS AMPARO CHARRIS BARRAZA, presentaron demanda contra LOS HEREDEROS DE GUILLERMO MORRÓN HERNÁNDEZ (Q.E.P.D), en la que deprecian se declare la inscripción de la demanda en el folio de matrícula No. 228-705, ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sitionuevo, Magdalena; que una vez cumplidos los requisitos de ley, mediante sentencia, se declare saneada la falsa tradición por vía de prescripción ordinaria del inmueble rural denominado “DARLING” ubicado en la jurisdicción del Municipio de Remolino, Magdalena al demandante y su cónyuge, como propietarios del referido inmueble; que se ordene su inscripción como acto sin cuantía en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sitionuevo, Magdalena en el folio de matrícula correspondiente.

Como sustento de su pedimento relata que:

Como consta en el certificado de tradición, correspondiente al folio de matrícula No. 228-705, el demandante adquirió el inmueble rural de la referencia de dos hectáreas y media aproximadamente, mediante escritura pública No. 035 del 21 de junio de 1999, otorgada en la Notaría única del municipio de Remolino, por compraventa de derechos herenciales que hiciera a los señores JESUS MARIA MORRÓN GARCÍA, ALICIA DEL CARMEN MORRÓN GARCÍA, MOISES ARAMIS MORRÓN GARCÍA, DORA ESTHER MORRÓN GARCÍA, VICTOR HUGO MORRÓN FLOREZ, BARBARA ISABEL MORRÓN GARCIA, VICTOR JULIO MORRÓN GARCÍA y YENIS MARINA PORRAS MORRÓN, en sus condiciones de sucesores de su finado padre GUILLERMO MORRÓN HERNANDEZ (q.e.p.d), la cual fue debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Sitionuevo, Magdalena, en el folio de matrícula No. 228-705 como falsa tradición.

Que según certificación expedida por el Director Territorial del Magdalena, Instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el predio denominado “DARLING”, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Remolino, Magdalena, identificado con el Código Catastral No. 00020000006000, aparece inscrito en la carta catastral del referido municipio a nombre de GUILLERMO MORRÓN HERNANDEZ (q.e.p.d) junto con el demandante, con la siguiente información:

Área de terreno de 2 hectáreas 358 metros cuadrados, área construida de 195 metros cuadrados, avalúo catastral de \$12.115.000. Ubicación rural, NORTE con predio No. 00-02-0000-0005-000; ORIENTE con camino Remolino; SUR con predio No. 00-02-0000-0008-000; OCCIDENTE con río Magdalena, Escritura No. 35 del 21 de junio de 1996, Notaría Única de Remolino, Registro No. 228-705 del 24 de junio de 1996, oficina de Sitionuevo.

Que el inmueble al que se refiere esta demanda no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 de la Ley 1551 de 2012.

Que el demandante, es casado, con sociedad conyugal vigente, con la señora DALMIS AMPARO CHARRIS BARRAZA, quien puede ser ubicada en el domicilio del mismo y lo expresan en el poder conferido al apoderado.

Que sobre el bien inmueble rural que el demandante expone como de su propiedad, denominado "DARLING", él ha ejercido la posesión material en los términos previstos en el Artículo 3 de la Ley 1561 de 2012, de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, desde el año 1996, fecha en que lo adquirió mediante la escritura pública No. 035 del 21 de junio de 1996, a los herederos del señor GUILLERMO MORRON HERNANDEZ (q.e.p.d) y fue la fecha en que entró en posesión real y desde entonces ha actuado con ánimo de señor y dueño sobre el referido inmueble, adelantando entre otras, toda clase de cultivos y obras, como son la siembra de cultivos de tardío rendimiento como árboles de mango, cocoteros, plátano. Guineo, guanábana, limón, etc. Construcción de una edificación, casa quinta con paredes de cemento y techos de Eternit, instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, siembra de pastos para animales, construcción y mantenimiento de cercas con alambres de púas.

Que el bien inmueble rural adquirido por el demandante, se encuentra ubicado en la jurisdicción del municipio de Remolino, Magdalena, delimitado con los siguientes linderos, por el NORTE con predio que es de Ismael Fandiño García, hoy predio de William Fandiño, por el SUR con predio que es o fue de Maria Elena Acosta, hoy predio de Alberto Bolaño, por el ESTE con camino real de Remolino que conduce al corregimiento de Guaimaro, del municipio de Salamina, Magdalena y por el OESTE con el río Magdalena.

Que la posesión material ha sido ejercida de manera pública, pacífica e ininterrumpida por mas de 10 años y por ello solicita que se declare la correspondiente propiedad a su favor, por cumplirse los requisitos de ley, para obtener la titulación del inmueble rural a través de la figura del saneamiento de la falsa tradición por vía de prescripción ordinaria.

Que pueden dar testimonio de lo anterior, los señores PEDRO PABLO WILCHES, MIGUEL ANGEL BONETT y CARLOS ARTURO VILORIA MANCILLA.

Que sobre el terreno "DARLING" solo se han registrado falsas tradiciones, sin embargo, el hoy demandante hizo una compra de derechos herenciales, y la registradora de instrumentos públicos de Sitionuevo, Magdalena, expone que quien aparece como propietario de derechos y acciones que le correspondan o llegaren a corresponder es el señor GUILLERMO MORRÓN HERNÁNDEZ, y por ser mejoras a los señores ILDEFONSO CAÑAS, MAURICIO A ACOSTA SIMONDS, MANUEL BOLAÑO POLO, ARNALDO FANDIÑO GARCÍA y personas indeterminadas.

Con fines demostrativos aportaron poder para actuar de su apoderado, copia auténtica de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales No. 035 del del 21 de junio de 1996, certificado especial catastral, certificado de tradición, registro civil de matrimonio que comprueba sociedad conyugal vigente, certificación catastral del IGAC, plano catastral, certificación del IGAC y avalúo comercial realizado por un perito evaluador.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 09 de noviembre de 2016 se resolvió declarar inadmisibile la demanda, ordenando subsanar falencias. Mediante escrito recibido el 18 de noviembre de 2016, se trató de subsanar las falencias, sin embargo, la demanda fue rechazada mediante auto del 13 de diciembre de 2016. Se interpuso recurso contra la decisión, el cual se concedió y fue remitido al superior, así, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga, revocó el auto que rechazó la demanda y ordenó que se admitiera la misma.

Por lo anterior, mediante auto del 10 de octubre de 2017 se resolvió obedecer y cumplir la decisión del superior y admitir el proceso, cumpliendo con todas las notificaciones y formalidades legales esgrimidas en la Ley 1561 de 2012, así, se designó curador ad litem.

La Agencia Nacional de tierras, mediante oficio enviado en diciembre de 2017, respondió expresando que las anotaciones visibles a folio de matrícula del inmueble, no equivalen a la transferencia real de derechos de dominio o propiedad, pues se trata de falsas tradiciones, y al tratarse de falsas tradiciones no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio, y se **“PRESUME QUE ES UN INMUEBLE BALDÍO”**

Surtidas las formalidades de rigor y saneadas las cargas procesales, una vez se efectuó el emplazamiento en debida forma, no comparecieron más personas como parte y se abrió la fase demostrativa, fijándose fecha de inspección judicial con intervención de perito, la cual se llevó a cabo el día 16 de octubre de 2019.

Se fijó fecha de audiencia inicial, se recabaron los interrogatorios solicitados y pruebas, se efectuó la fijación del litigio, se escucharon alegatos, se profirió el sentido del fallo, suspendiendo la diligencia y quedando pendiente proferir el fallo motivado, en cumplimiento a los derroteros legales.

Colmados como se encuentran los presupuestos procesales y no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado, se pasa a resolver previas las siguientes.

CONSIDERACIONES

El proceso verbal especial de saneamiento de falsa tradición, previsto en la Ley 1561 de 2012, tiene por objeto promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.

En desarrollo de la norma, Quien pretenda obtener título de propiedad sobre un inmueble rural mediante el proceso verbal de saneamiento de falsa tradición, deberá demostrar posesión material, de manera 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.

Así, se 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 en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor 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 smmlv).

Para la aplicación del proceso verbal especial de que trata dicha ley se requiere:

1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales. El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público.
2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la Ley.
3. Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de

Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997. La resolución de inicio del estudio formal previsto en el Decreto 4829 de 2011, suspende el trámite del proceso de que trata la presente ley, hasta tanto se decida la inclusión o no del predio en el Registro Único de Tierras Despojadas o Abandonadas Forzosamente. Si iniciado el proceso verbal especial de que trata la presente ley, el inmueble es incluido en el Registro o vinculado a los procedimientos previstos en el inciso anterior, el juez terminará el proceso y remitirá inmediatamente el caso, con toda la información existente sobre el mismo, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:
 - a) Zonas declaradas como de alto riesgo , no mitigables, identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen , o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la administración municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento.
 - b) Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen
 - c) Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.
 - d) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano. Parágrafo. Cuando la persona se encuentre en cualquiera de las situaciones descritas en este numeral, será incluida en los programas especiales de reubicación que deberá diseñar la administración municipal de conformidad con la política
5. Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.
6. Que el inmueble no 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 y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecidos en la Ley 160 de 1994 y las normas que lo modifiquen o sustituyan.
7. . Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas , salvo que el poseedor que acuda a éste proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001.
8. Que no esté destinado a actividades ilícitas.

En el caso concreto, el demandante expresa que adquirió el predio por compraventa de derechos herenciales en el año 1996, pero solo se verifican a folio de matrícula inmobiliaria, falsas tradiciones, quedando claro así para éste Despacho que no se consolidó la posesión antes de los proferimientos legales anteriores a las normas concordantes con el tema que nos ocupa, anteriores a la Ley 160 de 1994.

Además, la Agencia Nacional de tierras, mediante oficio enviado en diciembre de 2017, respondió expresando que las anotaciones visibles a folio de matrícula del inmueble, no equivalen a la transferencia real de derechos de dominio o propiedad, pues se trata de falsas tradiciones, y al tratarse de falsas tradiciones no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio, y se “**PRESUME QUE ES UN INMUEBLE BALDÍO**”

La Corte en Sentencia STC 15887 de 2017, esgrimió que “*Son las circunstancias de cada caso en particular las que determinarán si un inmueble que carece de antecedente registral es de dominio privado, o corresponde a un bien fiscal adjudicable como lo son los terrenos baldíos, naturaleza que se aseguró en el libelo introductorio tenía el predio.*”

Por consiguiente, a partir del 5 de agosto de 1994, fecha en que entró en vigor ese estatuto, los poseedores de terrenos rurales que no consolidaron la prescripción adquisitiva en vigencia de la Ley 200 o bajo el Decreto 578 de 1974, no pueden alegar en su favor la presunción consagrada en el artículo 1° de la Ley «sobre régimen de tierras» de 1936 en virtud de la cual se hallaban «exentos, respecto de la Nación, de la carga de la prueba del dominio»¹, porque la Ley 160 de 1994 le exige acreditar la propiedad privada.»

Examinada la actuación a fin de constatar la concurrencia de los presupuestos antes mencionados, encuentra este Juzgado que no se satisfacen, y por ello, desde ya se anuncia, serán denegadas las pretensiones, como se anunció al emitir el sentido del fallo y se pasa a explicar.

De ahí, entonces, que si el período para consolidar la prescripción y por ende el saneamiento de la falsa tradición, transcurrió desde el año 1996, se concluye que para esta última data no estaba vigente la presunción consagrada en el artículo 1° de la Ley 200 de 1936 sobre el carácter privado del inmueble en virtud de lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

De ese modo, atendiendo que en el régimen de prescripción adquisitiva invocado para pretender el saneamiento de la falsa tradición, ese modo de adquirir el derecho de dominio se configuró bajo el imperio de la Ley 160 de 1994, no era posible, considerar al demandante amparado por la presunción mencionada que lo eximía de probar que el bien era de propiedad privada, circunstancia que no fue probada.

De acuerdo a lo anterior, involucrados como se encuentran, los intereses de la Nación y la defensa del patrimonio público ante circunstancias que en este caso tornan improcedente proferir la sentencia que pueda ser positiva a los intereses del actor, por la falta de certeza sobre la naturaleza jurídica del inmueble objeto de la *litis*.

Según el artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; está integrada por un elemento externo, que es la aprehensión física o material de la cosa (*Corpus*), y otro intrínseco o psicológico, que consistente en la intención o voluntad de tenerla como si fuera el dueño (*Ánimus Dómini*), éste presupuesto por escapar a la percepción de los sentidos es preciso deducirlo de la comprobación plena e inequívoca de hechos externos que sirvan para construirlo como indicio.

Ahora bien, el lapso durante el cual debe demostrar el demandante que ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, varía dependiendo si aquella se inició como consecuencia de un justo título, o no se cuenta con él. En el primero de esos casos, a partir de la vigencia de la ley 791 de 2012, el plazo es de un lustro, y en el segundo, de dos de ellos.

En el litigio que ahora ocupa la atención del Juzgado, no se encuentra satisfecho lo atinente a la calidad de poseedor del demandante, pues al tratarse de un bien que se reputa baldío, no puede ser adquirido por adjudicación, saneamiento, ni figura alguna, agregando además que los predios ribereños tienen unas restricciones de dominio privado, debido a previsiones de control ambiental.

Así, no concurren los presupuestos exigidos por la normatividad vigente, al no ser un bien que pueda ser considerado de dominio privado y la falsa tradición y prescripción adquisitiva que se alegan, no fueron consolidadas en los 15 años previos a la Ley 160 de 1994.

¹ GÓMEZ, José J. Op. Cit.

La Corte Constitucional, en punto de la carga de la prueba, citando a la Corte Suprema de Justicia^{[2][2]}, ha establecido la diferencia entre deberes, obligaciones y cargas procesales, en los siguientes términos:

“Son deberes procesales aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, unas veces al Juez (Art. 37 C. de P. C.), otras a las partes y aun a los terceros (Art. 71 ib.), y su incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido (arts. 39, 72 y 73 ibídem y Decreto 250 de 1970 y 196 de 1971). Se caracterizan porque emanan, precisamente, de las normas procesales, que son de derecho público, y, por lo tanto, de imperativo cumplimiento en términos del artículo 6° del Código.

Las obligaciones procesales son, en cambio, aquellas prestaciones de contenido patrimonial impuestas a las partes con ocasión del proceso, como las surgidas de la condena en costas que, según lo explica Couture, obedecen al concepto de responsabilidad procesal derivada del abuso del derecho de acción o del derecho de defensa. “El daño que se cause con ese abuso, dice, genera una obligación de reparación, que se hace efectiva mediante la condenación en costas”. (“Fundamentos del Derecho Procesal Civil”, número 130).

Finalmente, las cargas procesales son aquellas situaciones instituidas por la ley que comportan o demandan una conducta de realización facultativa, normalmente **establecida en interés del propio sujeto y cuya omisión trae aparejadas para él consecuencias desfavorables, como la preclusión de una oportunidad o un derecho procesal e inclusive hasta la pérdida del derecho sustancial debatido en el proceso.** (Negrillas del Juzgado)

Como se ve, las cargas procesales se caracterizan porque el sujeto a quien se las impone la ley conserva la facultad de cumplirlas o no, sin que el Juez o persona alguna pueda compelerlo coercitivamente a ello, todo lo contrario de lo que sucede con las obligaciones; de no, tal omisión le puede acarrear consecuencias desfavorables. Así, por ejemplo probar los supuestos de hecho para no recibir una sentencia adversa”. (Subrayado fuera del texto).

Una característica de las cargas procesales es entonces su carácter potestativo (a diferencia de la obligación procesal), de modo que no se puede constreñir a cumplirla. Una característica es que la omisión de su realización “*puede traer consecuencias desfavorables para éste, las cuales pueden ir desde la preclusión de una oportunidad o un derecho procesal hasta la pérdida del derecho material*”^[3]. En palabras ya clásicas, “*la carga funciona, diríamos, à double face; por un lado el litigante tiene la facultad de contestar, de probar, de alegar; en ese sentido es una conducta de realización facultativa; pero tiene al*

² [1] Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Horacio Montoya Gil, auto del 17 de septiembre de 1985, que resolvió una reposición, Gaceta Judicial TOMO CLXXX – No. 2419, Bogotá, Colombia, Año de 1985, pág. 427.

[2] Corte Constitucional, Sentencias C-1512 de 2000, C-1104 de 2001, C-662 de 2004, C-275 de 2006, C-227 de 2009 y C-279 de 2013, entre otras.

[3] Corte Constitucional, Sentencia C-1512 de 2000.

[4] Couture, Eduardo J., Fundamentos del Derecho Procesal Civil, 3ª edición, Roque Depalma Editor, Buenos Aires, 1958, p. 211 a 213.

[5] Corte Constitucional, Sentencia C-662 de 2004.

[6] Corte Constitucional, Sentencia C-083 de 2015: “En efecto, favorecer el desconocimiento general de las responsabilidades procesales, no puede ser nunca un objetivo constitucional último, en la medida en que un propósito semejante atentaría contra los derechos y las garantías que dentro de los mismos procedimientos se pretenden proteger, lo que no sólo afectaría las actividades propias del aparato judicial (C-1104 de 2001), -inmovilizándolo eventualmente-, sino que comprometería las expectativas ciudadanas de un juicio legítimo, justo y con garantías”.

»CSJ. Sentencia de 31 de octubre de 1994, exp. 4306, citada posteriormente en el fallo de 28 de agosto de 2000, exp. 5448.

»Sentencia del 19 de octubre de 2005. M.P. Pedro Octavio Munar Cadena. Expediente No. 0245

mismo tiempo algo así como el riesgo de no contestar, de no probar, de no alegar. El riesgo consiste en que, si no lo hace oportunamente, se falla en el juicio sin escuchar sus defensas, sin recibir sus pruebas o sin saber sus conclusiones. Así configurada, la carga es un imperativo del propio interés⁴⁴.

5.3.- La Corte ha señalado en forma insistente que evadir el cumplimiento de las cargas procesales no es un criterio avalado por la jurisprudencia constitucional, *“en la medida en que el desconocimiento de las responsabilidades de las partes en el proceso atentaría contra los mismos derechos que dentro de él se pretenden proteger y llevaría por el contrario a la inmovilización del aparato encargado de administrar justicia”*. Autorizar libremente el incumplimiento de las cargas procesales *“llevaría al absurdo de permitir que se propenda por perseguir intereses a través de la jurisdicción sin limitaciones ni restricciones procesales, incluso alegando la propia culpa o negligencia⁴⁵”,* lo que desde luego rechaza la jurisprudencia constitucional⁶.

Así las cosas, concluye esta Judicatura que no está satisfecha la carga de la prueba de la correcta individualización del predio, pues no coinciden las medidas en ninguno de los documentos y dictámenes aportados (certificado del IGAC, dictamen pericial y matrícula inmobiliaria)

Por si todo lo anterior no fuera suficiente, revisado cuidadosamente el folio de matrícula inmobiliaria No. 228-705 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sitio Nuevo, se constató que allí no se registra ningún acto de traslación de dominio real, solo se reputan falsas tradiciones, lo cual, de conformidad con la jurisprudencia constitucional y de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, debe concluirse que es un bien baldío.

En efecto, la escritura de compraventa de derechos herenciales adosada como prueba en el referido registro consta únicamente como ello, cesión de derechos herenciales, conocida como venta o compraventa de prebendas de ese linaje. Nótese que Dichos convenios no generan traslación de dominio, sino de unos derechos eventuales sobre el mismo.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia del 19 de octubre de 2005. M.P. Pedro Octavio Munar Cadena. Expediente No. 0245:

3. De otro lado, no sobra recordar que esta Corporación en sentencia del 31 de julio de 2002 (expediente No.5812) puntualizó que “en cumplimiento, entonces, de su deber de examinar que el bien materia de la pretensión sea prescriptible, el Juez no puede dejar de lado, cuando la declaración de pertenencia apunta sobre un predio urbano, el contenido del artículo 7° de la ley 200 de 1936, con arreglo al cual ‘acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial urbana, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a esta ley, en que consten tradiciones de dominio, por un lapso no menor del término que señalen las leyes para la prescripción extraordinaria...’; de donde se desprende que dicho requisito de procedibilidad de la declaración judicial solicitada, debe emerger de la actividad probatoria desplegada por el demandante, mayormente cuando, como aquí sucede, está de por medio la oposición ejercida por una entidad de derecho sobre la base de ser ejido municipal el bien materia de la pretensión, oposición que en este caso particular encuentra respaldo en la presunción de dominio que consagra el art. 675 del C.C.

“... Antes de la vigencia del Decreto 1400 de 1970, como para entonces era posible que la usucapión recayera sobre bienes fiscales de las entidades de derecho público, no era preciso que se exigiera por el juez ante quien se elevara una declaración de pertenencia (cuando mediara inclusive una oposición Estatal), la prueba de que el bien pretendido había salido del patrimonio oficial, sino tan sólo del hecho de su posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo requerido en la Ley por parte del usucapiente extraordinario, pues la imprescriptibilidad se examinaba únicamente a la luz de que el bien estuviera en el comercio, particularmente bajo el reparo fundamental de no ser él de uso público. Empero, cuando hoy, según lo ha reconocido la Corte a vuelta de examinar el artículo 407-4 del C. de P.C., ni siquiera dichos bienes fiscales son susceptibles del modo de la prescripción, sí es absolutamente imperioso fijar, adicionalmente, cumplida atención en el artículo 675 del C. C. (cuando medie una oposición oficial como la que aquí se da) para reflexionar en torno a la presunción legal allí

consagrada en favor del Estado, por cuanto mirada la situación desde esa perspectiva ello ratifica, con más veras, que tratándose de predios urbanos, es al particular interesado en la acción petitoria de dominio a quien corresponde acreditar la prescriptibilidad del bien y desvirtuar, cuando sea del caso, aquella presunción, acreditando, como ya se dijo, en los términos del artículo 7° de la Ley 200 de 1936, que el bien correspondiente quedó sustraído de la propiedad oficial y es, en consecuencia, de dominio particular, y por ende susceptible de ganarse por usucapión.” (Negrillas del Juzgado)

En esta oportunidad, resalta el despacho que el bien cuyo saneamiento se pretende, incluso se encuentra transitado por lo que podría considerarse una servidumbre de paso del acueducto municipal de Remolino, Magdalena, dejando en entredicho el elemento determinante de la naturaleza privada del inmueble.

Por todo lo anterior, itera el juzgado, no se encuentran satisfechos ni concurrentes los presupuestos exigidos para la configuración del saneamiento de la falsa tradición deprecada.

En virtud de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Remolino, Magdalena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda, conforme a los hechos y consideraciones expuestos en precedencia.

SEGUNDO: CANCELESE la inscripción de la demanda dispuesta en este proceso a folio de matrícula inmobiliaria No. 228-705. **OFÍCIESE** a la Registraduría de Instrumentos Públicos de Sitionuevo, Magdalena, en tal sentido.

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandante y a favor de los demandados. Tásense y liquídense por secretaria. Como agencias en derecho se fija la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000), equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

CUARTO: Esta decisión se notifica por estado.

QUINTO: En la forma prevista en el Artículo 373, numeral 5, inciso tercero, **OFICIAR** a LA SALA ADMINISTRATIVA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, dejando constancia expresa de las razones por las que se ha proferido la decisión escrita.

SEXTO: NOTIFÍQUESE a las partes por el medio más expedito.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ALEXANDRA ZAPATA CONSUEGRA
JUEZ

Firmado Por:

**Alexandra Zapata Consuegra
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 01 Promiscuo Municipal
Remolino - Magdalena**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a4f48de1d9c02ced35e2b237d43c51f2fa47522a3cadf8f7df93b18588a9656f**
Documento generado en 07/03/2022 09:54:03 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**