

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
SIMACOTA - SANTANDER

Simacota, veintitrés (23) de mayo del dos mil veintitrés (2023)

ACCION PUBLICIANA  
RDO: 687454089001-2019-00173-00

ASUNTO: SENTENCIA ANTICIPADA

PRESUPUESTOS

Se encuentra al Despacho el presente proceso verbal sumario de ACCION PUBLICIANA propuesto por **EFRAIN SUAREZ** a través de apoderado judicial, contra **SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO** quien a su vez viene siendo representado por su respectiva apoderada judicial; y como litisconsorte por pasiva **ANA ISABEL RUIZ BUSTOS**.

Una vez realizado el estudio del presente proceso y analizado en su conjunto el dossier de pruebas recaudadas, ya habiendo sido realizada la audiencia inicial de que trata el art. 372 del C.G.P., se advierte la necesidad de proferir una sentencia anticipada, al configurarse los presupuestos legales que para el caso se estipulan.

El inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, prevé, más que como posibilidad, como deber del Juez, que en cualquier estado del proceso se dicte sentencia anticipada total o parcial en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. **Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.**

Respecto al tema de la sentencia anticipada, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en STC 333-2020 MP Octavio Augusto Tejeito Duque, señaló: *“De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que dictar sentencia anticipada, porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y por tanto, es de obligatorio cumplimiento”.*

Téngase en cuenta que, en palabras de la Corte Constitucional, son "deberes procesales aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, unas veces al Juez, otras a las partes y aún a los terceros, y su incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido".

Ahora, en cuanto a la forma de emitir el fallo, toma relevancia lo dicho más adelante en el mismo fallo: (...) *"En torno a ese aspecto corresponde diferenciar el momento en el que el juzgador se persuade de que no hay pruebas por practicar, ya que si alcanza este convencimiento en la fase introductoria del proceso, es decir, antes de convocar a audiencia inicial, no es indispensable programar la vista pública, sino dictar el fallo anticipado de forma escrita."*

Si bien, el estudio de la Corte refiere a la causal segunda del artículo 278 del C.G.P., aplica con mayor razón su raciocino al sub-lite, donde se observa la carencia de legitimación en la causa de quien instaura la acción, aunado a la imposibilidad por parte del actor a hacerse a la propiedad del bien inmueble por la vía de la prescripción al tratarse de un bien de naturaleza baldía de propiedad de la Nación, de ahí que probada dicha situación, aun cuando se adelantó la vista pública, resultaría inocuo agotar las demás etapas previstas para dicha audiencia, por lo cual éste despacho considera procedente y oportuno emitir la sentencia de forma escrita.

Dilucidado lo anterior, se tiene que la legitimación en la causa como un presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio. La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos, de que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado.

En este punto respecto de la legitimación en la causa para demandar la acción publiciana, se debe tener en cuenta que dicha *legitimación para ejercer la acción, presupone un interés jurídico, protegido por la ley, quien, está habilitado para demandar a quien perturbe su posesión regular con vocación para alcanzar la propiedad por el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio.*

*Más para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la acción publiciana, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio*

se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio, esto es, un menoscabo tangible de sus derechos.

## ANTECEDENTES

El día 19 de septiembre de 2019, se interpone la demanda verbal de acción publiciana, por el señor **EFRAIN SUAREZ**, a través de apoderado judicial contra **SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO**, la cual se fundamentó en los siguientes hechos:

*Manifiesta el demandante **EFRAIN SUAREZ** que Mediante promesa de compraventa suscrita el día siete de Noviembre del año dos mil dos, le compro al señor **MIGUEL TORO**, una esquina de terreno, que se desmembró, con ocasión de la construcción de la vía carretable, de un predio de mayor extensión llamado **ALTO BONITO**, que perteneció al señor **ALEXIS SANCHEZ**; indica el demandante que este documento se hizo ante testigos y no autenticaron firmas por cuanto en la zona operaban grupos al margen de la ley los cuales impedían cualquier transacción económica so pena de sufrir extorciones.*

*Se indica en el escrito genitor que el predio objeto de demanda se denomina "La YE" localizado en el cruce de cuatro bocas, vereda vizcaína alta, del municipio de Simacota, lote terreno rural según la cedula catastral del IGAC No. 0002005025800 el cual tiene un área de 800 metros cuadrados en el cual hay construida una vivienda que ocupa 80 metros. Refiere que esta área está plenamente establecida en la ficha predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC desde el día 9 de enero de 1997, encontrándose dicho predio alinderado desde hace más de 20 años por la entidad encargada oficialmente de esta actividad.*

*Refiere el demandante que dicha área de terreno desde el mismo momento en el cual la compro al **MIGUEL TORO** estaba perfectamente demarcado y con estantillos de madera que lo delimitaban, en algunas partes el alambre de púas que marcaba los linderos estaba grapado a arboles tal como lo prueba con la fotografías 1. Y 2.*

*Indica el accionante que durante la vigencia de la administración del Dr. Alvaro Uribe a través de ministerio de agricultura - INCODER, **EFRAIN SUAREZ** solicito la titulación de su pequeño predio, exigiéndosele por parte de dicho organismo, una serie de documentos, los cuales fueron aportados, expidieron una resolución, pero , debiendo pagar \$109.000, pero que por sus condiciones económicas demoro en hacer dicho pago, y al aprestarse a hacer el pago para legalizar, los funcionarios del INCODER le quitaron los papeles y le manifestaron que este predio era reserva forestal.*

*Manifiesta el actor que evidencia sus reclamaciones, la Resolución No. 0082 del 27 de Abril de 2012 en donde se establece: "En consecuencia y previa revisión jurídica al expediente se concluye que el solicitante EFRAIN SUAREZ no es sujeto de titulación toda vez que con base en las disposiciones legales transcritas y como el predio CRUCE DE CUATRO BOCAS solicitado en adjudicación se encuentra ubicado dentro de la zona de reserva forestal de la ley 2 de 1959, por lo tanto se procederá a expedir el acto administrativo de no adjudicación por las consideraciones expuestas.*

*Refiere el demandante que de lo expresado en el hecho anterior se desprende que desde hace mucho tiempo ha ejercido la posesión material con ánimo de señor y dueño sobre el predio "LA YE", CRUCE DE CUATRO BOCAS, cuya cuota aparte del mismo el demandado le quiere esquilmar.*

*Señala el demandante que resulta irónico que si la zona que él ha pretendido su titulación es de reserva forestal. ¿Por qué la del demandado en la finca colindante llamada LAS GAVIOTAS tumbo 20 hectáreas de cedro y lo dedico para la ganadería ocasionando que nacientes y acuíferos se secan y desde ese momento se erosionara el terreno?*

***Afirma el demandante que el señor SERGIO LOPEZ quito los tinales que sostenían las cercas que demarcaban el terreno y se apropió indebidamente del área de terreno que hoy se reivindica, para un total de área ocupada de aproximadamente 362,92 metros cuadrados- área de terreno objeto de este pleito la cual está determinada comprendida y que hace parte del inmueble de mayor extensión describiendo sus linderos, predio o inmueble sobre el cual ejerce actos de señor y dueño desde el 7 de noviembre de 2002 por medio de contrato de compraventa a MIGUEL TORO del predio de mayor extensión del cual hace parte la cuota que el reivindica y que a la fecha puede ganar por prescripción. Predio denominado LA YE localizado en el punto CRUCE DE CUATRO BOCAS, Vereda Vizcaína Alta del Municipio de Simacota.***

*Manifiesta el demandante que el predio que le ha sido invadido, movida la cerca que lo delimitaba por el señor SERGIO LOPEZ estaba plenamente determinado tal como lo demuestra no solo el croquis oficial, sino las cercas y tinales que en fotografías que se allegan como pruebas – ANEXO CARTA CATASTRAL DEL PREDIO DE EFRAIN SUAREZ. 050258-02-0005 del IGAC.*

*Indica la activa que el predio invadido por el señor SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO, había sido ocupado indebidamente por el señor FREDY ANTONIO CARRASQUILLA al parecer pariente de aquel.*

*Por otra parte, refiere el escrito de demanda que el señor SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO para legitimarse en su arbitrariedad acudió a la inspección rural de policía del bajo Simacota, corregimiento puerto nuevo, a hacer reclamaciones por fuera de la ley, y que dicha funcionaria vulneró los derechos del demandante, pues existía un ACTA DE DILIGENCIA ACUERDO en donde las partes EFRAIN SUAREZ y SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO, habían llegado a un acuerdo consistente en que: 1- el señor EFRAIN SUAREZ se compromete a traer el croquis que la finca que pertenecía al señor ALEXIS SANCHEZ, la cual será solicitada a la Oficina de Agustín Codazzi de Barrancabermeja. – 2- así mismo el señor EFRAIN SUAREZ se compromete a dejar las cosas como están so pena de incurrir en infracción del art. 77 del CNPC, ley 1801 de 2016. Indicándose por la inspectora de policía que dicho acuerdo constituye un acto de cosa juzgada y presta mérito ejecutivo de conformidad con las normas legales. Acuerdo suscrito por las partes el 20 de marzo del 2018.*

*Indica el demandante que la cuestión policiva termina cuando la inspectora de policía rural del municipio de Simacota le concede amparo posesorio al demandado SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO, conculcándole cualquier derecho al hoy demandante sobre el bien que demanda su reivindicación.*

*Refiere el demandante que ante el desconocimiento de sus derechos constitucionales y legales, presento acción de tutela para que le restablezcan sus derechos conculcados. Acción que corresponde a este despacho Rdo. No. 2018-0017.*

*Apelada la decisión el juzgado primero penal del circuito del socorro, quien declara la nulidad de lo actuado y hace la salvedad que los elementos materiales probatorios allegados y recaudados en esta actuación conservan su validez.*

*Indica el demandante que por el predio objeto de Litis denominado LA YE, ha pagado los impuestos, y ha ejercido la posesión material, quieta, publica, y pacífica, tal como lo establece el señor alcalde municipal de Simacota*

#### **PRETENSIONES**

Como pretensiones solicita que se declare que le pertenece la posesión plena y

absoluta y que, por tanto, es el único poseedor real y material de la cuota parte del inmueble en área aproximada de 362,92 metros cuadrados, predio denominado LA YE, localizado en el punto CRUCE DE CUATRO BOCAS Vereda Vizcaína Alta del Municipio de Simacota determinado en el hecho 8 de la demanda, predio o inmueble sobre el cual ejerce actos de señor y dueño desde el 7 de noviembre de 2002, en virtud de contrato de compraventa a MIGUEL TORO y que a la fecha puede ganar por prescripción.

Así mismo solicita que en razón de la declaración anterior, se ordene al señor SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO, poseedor actual de mala fe, sin justo título, ni derecho alguno, a restituir en favor del señor EFRAIN SUAREZ la cuota parte del inmueble determinado en la primera declaración y el cual está establecido en el hecho 6 de la demanda.

De igual manera solicita se condene al señor SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO al pago en favor del señor EFRAIN SUAREZ por concepto de daños patrimoniales en la modalidad de lucro cesante en los términos del art. 206 del CGP, la suma de 45 salarios mínimos legales mensuales vigentes, es decir la suma de \$37.265.220, que es el perjuicio que se le ha causado por la ocupación permanente de la cuota parte del terreno que se reivindica.

Por concepto de daños extrapatrimoniales: Perjuicio moral, la suma de 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes derivados del sufrimiento físico y psíquico que padece el demandante ante el abuso que ha cometido el demandado de quitarle su pequeña propiedad fruto del esfuerzo de toda su vida, para el cual no aplica el juramento estimatorio

Al tiempo, solicita se declare que el demandado SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO es poseedor de mala fe para efectos de las pretensiones económicas que este llegare a impetrar o pretender a su favor.

Finalmente solicita se condene al demandado al pago de las agencias en derecho y los costos económicos que ocasione el proceso.

#### **ACTUACION PROCESAL**

Mediante proveído datado 25 de septiembre del 2019, se admitió la demanda, por el trámite del proceso VERBAL, propuesto por el señor EFRAIN SUAREZ en contra del señor SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO, ordenando su notificación a la parte demandada.

El demandado SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO, fue notificado personalmente en la secretaria del juzgado el día 25 de octubre del 2019, concediéndosele el término de ley para contestar la demanda.

En memorial adiado 26 de noviembre de 2019, el señor SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO mediante apoderada judicial, dio contestación a la demanda proponiendo las excepciones de mérito que denominó: **"FALTA DE LEGITIMACION EN ACTIVA - INEPTITUD SUSTANCIAL DE LA DEMANDA – INEXISTENCIA DE ACCION PUBLICIANA – INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION"**. Argumentando que el demandante EFRAIN SUAREZ lo que compro fue unas mejoras tal como lo indica la promesa de compraventa aportada como prueba, consistente en una casa de habitación, no siendo clara la fecha de creación del documento, y que lo que pretende el accionante es avanzarse en 800 metros; indica que el demandante no es poseedor sino ocupante, no cumpliendo con la condición de poseedor regular.

Que hay ineptitud de demanda pues se trata de actos de naturaleza procesal referente a deslinde y amojonamiento y no a la acción publiciana, y al tratarse de levantamiento de cercas correspondió por competencia a la inspección de policía de puerto nuevo bajo Simacota, quien ya se pronunció al respecto.

Que en tratándose de acción publiciana, conforme lo preceptúa el artículo 950 del C.C., se restringe al poseedor regular en vía de prescribir, y que esta posesión regular se configura de una parte con la existencia de la posesión y que su adquisición sea regular, es decir, surgida con buena fe inicial y con justo título que supone tres requisitos: 1- existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justeza de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o este se estima jurídicamente inexistente. Y en el presente caso, el INCODER negó el derecho reclamado por el demandante. 2- naturaleza traslativa (venta, permuta, donación, remate, etc) o declarativa (sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios) de dominio, porque solo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión, aun cuando no adquiera el derecho de propiedad, por lo que no es procedente que se declare la acción publiciana.

Refiere la pasiva que no existe una obligación expresa, clara y exigible que permita pagar los supuestos daños patrimoniales a un ocupante como lucro cesante por un valor que supera el valor del predio, que el perjuicio moral reclamado debe ser pagado es por el demandante al demandado, al no dejarlo trabajar, y al tumbar las

*cercas, tal como lo dispuso la inspección rural de policía de puerto nuevo que si hace tránsito a cosa juzgada.*

Del escrito de excepciones se corrió traslado a la parte demandante quien se refirió a la excepción previa planteada, sin hacer referencia a las excepciones de fondo.

Por medio de auto del 21 de julio del 2020, se requirió al apoderado de la parte demandante para que informara el nombre del predio de mayor extensión del cual hace parte el predio objeto de Litis denominado LA YE, así como su número de matrícula inmobiliaria, y que allegara el respectivo certificado de tradición y libertad actualizado.

Así mismo se ofició a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas – al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – a la Superintendencia de Notariado y Registro – a la Agencia Nacional de Tierras, para que hicieran las respectivas declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones con relación al predio objeto de Litis.

Por medio de auto del 18 de agosto del 2020, el despacho requirió al apoderado de la parte demandante para que allegara el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión denominado ALTO BONITO del cual se informó en la demanda que hace parte el predio objeto de Litis, toda vez que el togado había indicado que no le era posible allegar dicho folio de matrícula, dado que carecía de los datos personales sin los cuales la oficina de registro de instrumentos públicos del socorro no lo expediría.

Posteriormente por medio de auto del 18 de diciembre del 2020, se ordenó integrar el litisconsorcio necesario por pasiva con la señora ANA ISABEL RUIZ BUSTOS quien figura como propietaria del predio ALTO BONITO, concediéndosele el termino de ley para que compareciera al proceso.

De igual manera se ordenó requerir a las entidades respectivas para que se pronunciaran respecto a lo solicitado por el despacho en los oficios No. 641 – 640 – 639 – 638 del 22 de julio del 2020.

Por medio de auto del 5 de abril del 2021, se resolvió dar por notificada por conducta concluyente a la señora ANA ISABEL RUIZ BUSTOS, concediéndosele el termino de ley para que procediera a retirar copias del traslado de la demanda, dejando transcurrir los términos sin hacer pronunciamiento alguno frente a los hechos y pretensiones deprecadas.

El día 7 de julio del 2022, el auxiliar de la justicia designado allego dictamen pericial al correo electrónico del juzgado, del cual se corrió traslado a las partes el día 8 de julio del 2022.

El día 11 de octubre del 2022, se llevó a cabo la audiencia inicial de instrucción y juzgamiento de los artículos 372 y 373 del CGP, iniciando con la práctica de la inspección judicial, la cual se evacuo en principio por economía procesal, y fue desarrollada con el acompañamiento del perito designado por el juzgado.

El día 10 de noviembre del 2022, se continuo con el trámite de la audiencia de instrucción y juzgamiento, sin embargo por problemas de conectividad del demandante y por solicitud del apoderado de la parte actora, se procedió a aplazar la realización de las audiencias en comento para el día 25 de noviembre del 2022, donde se evacuo la práctica de interrogatorios de parte y se dispuso suspender la misma por cuanto se contaba con todos los elementos de prueba necesarios para proferir la sentencia que en derecho corresponde de manera anticipada.

### **CONSIDERACIONES**

Sea lo primero indicar que al no apreciarse nulidad que vicie lo actuado, se procede a decidir de mérito la controversia sometida a la jurisdicción. Lo anterior, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de: capacidad para ser parte o capacidad sustancial; capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran reunidos los presupuestos de competencia y demanda en forma. Siendo ello así, no hay lugar a reparo alguno.

Para dilucidar la presente controversia, se debe tener en cuenta que la ley ampara por razones de equidad al poseedor regular mediante la acción publiciana, consagrada en el artículo 951 del Código Civil, en el caso en el que el poseedor regular no ha cumplido íntegramente el lapso necesario para la usucapión ordinaria y se ve privado de la posesión. No habiéndose consumado todavía la usucapión, no ha adquirido por este medio el dominio de la cosa y, por tanto, no puede ejercitar la acción reivindicatoria que sólo corresponde al dueño. La Corte Suprema de Justicia Sala Civil en sentencia 14 de diciembre de 2000 Exp. 5388 M.P. Manuel Ardila Velásquez, ha señalado los cuatro presupuestos de la acción publiciana, que determinan un fallo estimativo de las pretensiones, a saber, posesión regular del bien en cabeza del demandante, posesión actual por el demandado, identidad del bien poseído con el que es perseguido por el demandante, y cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular como objeto del proceso. Particularmente, en dicha sentencia se expresó: "La acción publiciana se le concede exclusivamente al poseedor regular de la cosa que se halla en el caso de poderla adquirir por

prescripción ordinaria, y no a quien ya la ha adquirido por este modo originario porque su relación se encuentra sujeta a lo preceptuado por el artículo 950 del mismo Código. Luego, lo preceptuado por el artículo 951 del Código Civil se restringe al poseedor regular en vía de prescribir. Ahora bien, esta posesión regular se configura, de una parte, con la existencia de la posesión; y, de la otra, con que su adquisición sea regular, esto es, surgida con buena fe inicial y con justo título (agregando a renglón seguido que, aun cuando es cierto que la ley no define el justo título), en términos generales puede decirse que es aquél constituido conforme a la ley y susceptible de originar la posesión para el cual nace, lo que supone tres requisitos, a saber: a) Existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justeza de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o éste se estima jurídicamente inexistente. b) Naturaleza traslativa (venta, permuta, donación, remate, etcétera) o declarativa (sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etcétera) de dominio, porque sólo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión aun cuando no adquiera el derecho de propiedad.". De acuerdo a lo anotado, abordó el estudio del artículo 951 del C.C., que trata de la acción ejusdem, postulado que prescribe, «"no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho"», para sustentar que, «nada habría por recuperar de existir una posesión de mayor entidad jurídica.». Así las cosas estableció, que para que existiera posesión sobre un predio; de forma legal, doctrinal y jurisprudencialmente, debían conjurar dos elementos a saber: «por un lado, el corpus, que se traduce en el ejercicio material del derecho, y de otro lado, el animus, que se refiere a la voluntad de considerarse titular del derecho.». De cara al recuento anterior, se procede a evaluar el material probatorio obrante dentro del proceso, encontrando los siguientes: por la parte demandante:

- 1- Promesa de compraventa de una casa de habitación celebrado entre MIGUEL TORO como promitente vendedor y EFRAIN SUAREZ como promitente comprador, casa de habitación que consta de dos dormitorios, una sala construida en pisos de cemento, paredes de tabla, techo de paja y una cocina igualmente construida con los mismos materiales y otra cocina construida en ladrillo cocido, pisos de cemento, techo de eternit, con servicios de luz eléctrica y agua de acueducto veredal., estos inmuebles están construidos en zona de la carretera a Santa Helena del Opón. Por lo cual el promitente vendedor manifiesta que solo vende la mejora. Los inmuebles mencionados están ubicados en el cruce de 4 bocas corregimiento de puerto nuevo, municipio de Simacota, departamento de Santander. Indicándose en el documento que el negocio se efectuó el 7 de noviembre del 2002.

- 2- Ficha predial o cedula catastral expedida por el IGAC No. 000200050258000 correspondiente al predio denominado LA YE, de la vereda VIZCAINA ALTA del municipio de Simacota.
- 3- Copia de fotografías indicativas de lindero original, los cuales se manifiesta fueron violentados por el demandado SERGIO LOPEZ.
- 4- Copia de resolución No. 0082 del 27 de abril de 2012, expedida por el INCODER.
- 5- Acta de diligencia acuerdo mutuo de voluntades expedido por la inspectora de policía rural de Simacota, de fecha 20 de enero del 2018, suscrito por SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO y por EFRAIN SUAREZ..
- 6- Sentencia de tutela proferida por el juzgado primero penal del circuito de socorro, de fecha 19 de julio del 201
- 7- Recibo de pago de impuesto predial unificado del predio denominado LA YE, de fecha 1 de marzo del 2018.
- 8- Certificación expedida por el alcalde municipal de Simacota, de fecha 28 de septiembre del 2018, donde se indica que EFRAIN SUAREZ es poseedor material del predio denominado LA YE, con numero predial 000200050258000, ubicado en la vereda VIZCAINA ALTA del municipio de Simacota, con una extensión aproximada de 800 metros cuadrados, según recibo de pago de impuesto predial unificado, referencia de pago No. 0000184907 y ficha predial expedida por el IGAC, indicando que la posesión la ejerce desde el año 2002 de conformidad con los documentos que se anexan con la certificación.

Por la parte demandada se tienen los siguientes elementos de prueba:

- 1- Fotocopia de la escritura pública No. 1397 del 31 de mayo del 2016
- 2- Fotocopia del plano de la finca LAS GAVIOTAS
- 3- Formato único de noticia criminal del 8 de mayo del 2019, querrella interpuesta ante la fiscalía por SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO contra JESUS ENRIQUE SUAREZ NAVARRO y EFRAIN SUAREZ por el delito de daño en bien ajeno.
- 4- Fotocopia de los daños a las cercas de propiedad del demandado.
- 5- Copia del fallo de tutela proferido por el juzgado promiscuo municipal de Simacota del 6 de agosto del 2018.
- 6- Certificado de libertad y tradición No. 321-13375 de la oficina de registro de instrumentos públicos de socorro del predio LAS GAVIOTAS
- 7- Acta de diligencia de acuerdo mutuo de voluntades del 20 de enero del 2018.
- 8- Acta de audiencia pública proceso verbal abreviado del 10 de mayo del 2018, concediendo el amparo policivo a SERGIO ANDRES LOPEZ, expedido por

la Inspección de Policía Rural de Simacota.

9- declaraciones de testigos ante la inspección de policía.

Además de las pruebas anteriormente analizadas, se cuenta con la experticia presentada por el auxiliar de la justicia designado por el despacho, de la cual sobresale lo siguiente:

“(.....) y al ESTE y SUR, LAS GAVIOTAS, 321-13375, 68-745-00-02-0005-0256-000, quien fue adjudicado como baldío por el INCORA con Resolución 1634 de 1984 INCORA BUCARAMANGA, y en cuya resolución se indican como linderos al Oeste y Noreste, zona donde se presenta el litigio, en 786 metros trochas y carretera a cuatro bocas al medio, y 448 metros trochas y carretera cuatro bocas al medio, con campos Alfonso o campo Daniel Alfonso rueda, quien fue titular de derecho real de dominio del predio ALTO BONITO ubicado al otro costado de la vía, por lo que consideramos que la zona en litigio, si podría pertenecer a este inmueble, LAS GAVIOTAS identificado con matrícula inmobiliaria 321-13375 y número único predial 68-745-00-02-0005-0256-000, situación que variaría considerablemente el curso de la demanda, pues este inmueble no ha sido de propiedad de MIGUEL ANGEL TORO PAMPLONA, ni de ALEXIS SANCHEZ CASTRO....”

#### CONCLUSIONES:

- 1- LA zona en litigio según lo indicado en la demanda, no cuenta con título de dominio.
- 2- La zona en litigio según lo indicado en la demanda, no cuenta con certificado de tradición.
- 3- La mera inscripción en catastro no permite darle vida jurídica al bien inmueble que se pretende reivindicar.
- 4- La zona en litigio según lo indicado en la demanda, no cuenta con soporte jurídico alguno que indique características para considerarlo bien inmueble, como lo son linderos y ubicación.
- 5- La zona en litigio, según lo indicado en la demanda, se considera presuntamente baldía y debería dársele tratamiento especial por parte de la Agencia Nacional de Tierras ANT.
- 6- La zona en litigio se encuentra afectada por áreas forestales protectoras, lo que obstaculizaría el proceso de creación jurídica del bien inmueble, debiendo vincular a la Corporación Autónoma de Santander CAS.
- 7- La zona en litigio se encuentra en zona de reserva de vía secundaria, por lo que se debería vincular al Departamento de Santander, ente encargado de la vía y su zona de reserva.
- 8- La zona en litigio, de conformidad con la Resolución 1634 de 1984 INCORA

matricula inmobiliaria-321-13375.y numero.único predial NUPRE.68-745-00-02-0005-0256-000.

Tenemos entonces que el documento donde consta el acto de promesa de Compraventa celebrado por la parte demandante (Folio 10), el cual se allega al proceso con el fin de demostrar el hecho de la posesión regular que alega, y corresponde al acto jurídico que en su momento realizó el demandante, y para él constituye justo título; sin embargo, se trata de la compra de *unas mejoras tal como se observa en la promesa de compraventa aportada como prueba, consistente en una casa de habitación* que consta de dos dormitorios, una sala construida en pisos de cemento, paredes de tabla, techo de paja y una cocina igualmente construida con los mismos materiales y otra cocina construida en ladrillo cocido, pisos de cemento, techo de eternit, con servicios de luz eléctrica y agua de acueducto veredal., este inmueble está construido en zona de la carretera a santa Helena del Opón. Por lo cual el promitente vendedor manifiesta que solo vende la mejora. El inmueble mencionado está ubicado en el cruce de 4 bocas corregimiento de puerto nuevo, municipio de Simacota, departamento de Santander. Por lo anterior, y teniendo en cuenta que el objeto de la compraventa se refiere única y exclusivamente a una mejora, y no como lo pretende el demandante, a la franja de terreno de 800 metros, la cual al parecer es un baldío y en zona de reserva forestal, *ello permite concluir que el mentado documento promesa de compraventa, no constituye justo título para los fines perseguidos por el actor.*

En conclusión tenemos que el documento privado aportado por el demandante, promesa de compraventa, no acredita la posesión regular del predio objeto de Litis, pues como se ha venido argumentando, el mentado documento solo prueba la compra de una mejora consistente en una casa de habitación, indicando concretamente que dicha venta se realiza de esa manera por cuanto el bien se encuentra en zona de reserva forestal, dejando sin piso las pretensiones esgrimidas por la activa al adolecer de legitimación en la causa por activa; a esta conclusión se llega al encontrar que la promesa de compraventa no viene a constituir justo título y por ello, la posesión del demandante no sería regular, y en consecuencia no está llamada a prosperar la acción publiciana.

Para el Despacho resulta evidente con las pruebas allegadas al proceso, que el demandante EFRAIN SUAREZ no logro demostrar posesión regular sobre el predio objeto de Litis, y por otra parte encamino la demanda aduciendo una supuesta posesión sobre un terreno de naturaleza baldía que se encuentra en zona de reserva forestal, indicando que el predio en mención fue desmembrado

de propiedad de la litisconsorte necesaria por pasiva, la señora ANA ISABEL RUIZ BUSTOS, contrario a lo manifestado en el escrito de demanda, pues asegura el demandante que dicho predio es de propiedad del demandado SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO, quien en realidad es el propietario del predio denominado LAS GAVIOTAS, colindante con el predio objeto de Litis, y, aunado a lo anterior, no fue identificado debidamente el predio en litigio ni el predio aducido como de mayor extensión.

Retomando la línea probatoria con la que se cuenta, tal como se indicó en precedencia, se advierte por el juzgado que en el presente caso no se configura la legitimación en la causa por activa, elemento necesario y fundamental para la prosperidad de la acción publiciana, esto obedece a que el demandante EFRAIN SUAREZ, no cuenta con justo título que demuestre posesión regular sobre el predio que pretende usucapir; el documento presentado como base para reclamar la protección judicial, es una promesa de compraventa sobre una mejora, tal como se extrae de su texto, pues el promitente vendedor puntualizo y resalto que el negocio jurídico se realizaba exclusivamente respecto a una mejora, la cual se describe perfectamente y no da lugar a dudas en el sentido que no se indica en el documento que se haya incluido el tramo de terreno pretendido por el demandante, motivo por el cual este documento no resulta apto para la finalidad perseguida por el actor.

Aunado a lo anterior, se tiene que de la respuesta allegada por la Agencia Nacional de Tierras al requerimiento realizado por el juzgado, indico que: "En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, se establece que el predio NO posee número de matrícula inmobiliaria, ni antecedentes de titulares de derecho real de dominio, y por ende no está demostrado que el predio en cuestión haya salido de la esfera de dominio del Estado; por lo que se establece que es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras."

"lo anterior implica la declaratoria de terminación anticipada de este proceso, de conformidad con el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, toda vez que los predios baldíos son imprescriptibles..."

A su turno, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro – Santander, allego certificación en la que se indica: "que una vez realizada la búsqueda tanto en libros de antiguo sistema, como en el Sistema de Información Registral folio magnético, acorde a los datos aportados por la Agencia Nacional de Tierras, en su radicado No. 20213100611821, no se encontró antecedentes

registrales de los predios que se relacionan a continuación: CODIGO CATASTRAL 15-172-00-02-00-00-005-0258-0-00-00-000”.

En este contexto resulta claro que los bienes baldíos son aquellos cuya titularidad está en cabeza del Estado, y se encuentran situados dentro de los límites del mismo, y en virtud de esa calidad, los particulares pueden hacerse dueños de éstos sólo y exclusivamente por adjudicación administrativa, para lo cual deberán acreditar ciertos requisitos contemplados en la ley, no siendo posible adquirirlos por otro modo como la usucapión.

Así las cosas, al no existir título que respalde la posesión regular del demandante sobre el predio objeto de demanda, es claro que no se configura la legitimación en la causa por activa, requisito indispensable para la prosperidad de la acción publiciana, tal como se ha venido argumentando a lo largo de esta providencia, no quedando otro camino al despacho que denegar las pretensiones deprecadas por el actor, máxime si se tiene en cuenta la información expedida por la Agencia Nacional de Tierras en el sentido que el predio en cuestión NO posee número de matrícula inmobiliaria, ni antecedentes de titulares de derecho real de dominio, y por ende no está demostrado que el predio en cuestión haya salido de la esfera de dominio del Estado; por lo que se establece que es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras, a través del trámite especial ante dicha entidad, no cumpliendo con el requisito que el bien sea susceptible de adquirir por prescripción ordinaria, al ser el mismo baldío.

Lo anterior, es suficiente para despachar desfavorablemente las pretensiones de la presente demanda, y resulta inane entrar a estudiar las demás excepciones propuestas por la parte demandada, ya que al no acreditarse la existencia de un justo título, no puede salir avante la acción publiciana, reservada solo para el poseedor regular, además de tratarse de un predio de naturaleza baldía, donde no es procedente a través de la jurisdicción ordinaria reclamar derecho alguno.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Simacota administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa del señor EFRAIN SUAREZ, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de éste proveído.

**SEGUNDO:** Ordenar la terminación del presente proceso verbal sumario de ACCION PUBLICIANA instaurado por EFRAIN SUAREZ, a través de apoderado judicial, contra SERGIO ANDRES LOPEZ NAVARRO.

**TERCERO:** Condenar al DEMANDANTE, a pagar las costas del proceso. Por secretaría tásense. Téngase como agencias en derecho la suma de \$1.863.261.00, de conformidad al Art. 5 del Acuerdo No PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

**CUARTO:** En firme éste Decisión archívese el diligenciamiento, previa desanotación en los libros auxiliares del Juzgado

**NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE**

El Juez,

**MARTIN GERARDO GARCIA GUARIN**