



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU

Santiago de tolú (Sucre), Veintitrés (23) de junio del año dos mil Veintidós (2022)

EXPEDIENTE N° 2019-00083-00

PROCESO: VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN DE PROPIEDAD- FALSA TRADICION.

DEMANDANTES: ENEIDER DE JESUS GIRALDO QUINTERO y CLAUDIA MARCELA CIRO RAMIREZ.

DEMANDADO: LUIS ALFONSO OCHOA SIERRA y demás PERSONAS INDETERMINADAS

1. ASUNTO:

Procede el Despacho a dictar sentencia en el proceso verbal Especial de la referencia, previo el análisis de los siguientes:

En escrito presentado el día 12 de Agosto de 2019, los señores ENEIDER DE JESUS GIRALDO QUINTERO y CLAUDIA MARCELA CIRO RAMIREZ, por conducto de apoderado judicial, promovieron demanda de saneamiento de la titulación de la propiedad, en contra de LUIS ALFONSO OCHOA SIERRA e INDETERMINADOS, para que previo los trámites del procedimiento especial regulado por la ley 1561 de 2012, se declare por este juzgado, el saneamiento del bien identificado con matrícula inmobiliaria numero N° 340- 16612, ubicado en la calle 13 No 2-35 comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: **NORTE**, con predio del señor Gustavo paez y mide 12.80 mts; por el SUR, con la calle 13 y mide 13.20 MtsPor el ESTE, con predio también del señor Gustavo Páez y mide 20 Mts y por el OESTE con predios del señor Enrique Barrera y mide 19.50 Mts.

2. ANTECEDENTES:

2.1. HECHOS RELEVANTES

Del líbello se extraen los siguientes:

2.1.1 Los señores ENEIDER DE JESUS GIRALDO QUINTERO y CLAUDIA MARCELA CIRO RAMIREZ, adquirieron mediante compraventa un solar o lote de terreno con casa de habitación distinguido con matrícula inmobiliaria 340- 16612 y cedula catastral 01-00-0027-0007—000 ubicado en el Municipio de Santiago de Tolú en la calle 13 No 2- 35.

2.1.2 Que para tal efecto, suscribieron Escritura Pública de Compraventa N° 881 del 14 de Marzo de 2011 en la Notaria 19 del Circulo de Medellín y se registró en la oficina de Registro

de Instrumentos Públicos de Sincelejo el 17 de Mayo de 2011 como Falsa Tradición-Compraventa Posesión. Así mismo el señor Luis Alfonso Ochoa adquirió el inmueble mediante escritura pública No 1132 del 12 de abril de 1985 de la Notaria 11 del Circulo de Medellín

2.1.3 Los demandantes adquirió por compraventa al señor Vicent Meza García, siendo que este venía con la posesión del inmueble desde mucho antes al año 1949. Que debido a la compraventa registrada con especificación de falsa tradición los demandantes figuran en el certificado de libertad y tradición de la >Matricula Inmobiliaria No 340-16612 con dominio incompleto sobre el inmueble descrito.

2.1.4 Que desde el mismo momento de la suscripción de la escritura de compraventa entraron en posesión material del inmueble y desde entonces han ejercido la posesión material en forma pública, pacífica y continua durante el termino de 8 años es decir desde el año 2011 al 2019.

2.1.5 Que el inmueble objeto de la presente demanda no se encuentra en las circunstancias previstas en los numerales 1,2,3,4,5,6,7 y 8 del artículo 6° de la ley 1561 de 2012.

2.1.6 Los señores ENEIDER DE JESUS GIRALDO QUINTERO y CLUDIA MARCELA CIRO RAMIREZ identificados con C.C No 98.572.122 y 63.595.270 respectivamente conviven en unión marital de hecho bajo el mismo techo desde el mes de noviembre de 2002.

2.2 PRETENSIONES

2.2.1 Que se declare saneada la titulación del inmueble antes mencionado, el cual fue adquirido mediante compraventa por los poderdantes señores ENEIDER DE JESUS GIRALDO QUINTERO y CLAUDIA MARCELA CIRO RAMIREZ, con sus mejoras y anexidades existentes, usos, costumbres y servidumbres legalmente constituidas; bien ubicado en el municipio de Tolu al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No 340-16612 y se encuentra ubicado en la Calle 13 No 2-35, y son sus linderos y cabida los siguientes: **NORTE**, con predio del señor Gustavo paez y mide 12.80 mts; por el **SUR**, con la calle 13 y mide 13.20 Mts; Por el **ESTE**, con predio también del señor Gustavo paez y mide 20 Mts y por el **OESTE** con predios del señor Enrique Barrera y mide 19.50 Mts

2.2.2 Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene inscribir la sentencia en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, para que cumpla todos los efectos de modo de adquirir, publicidad, medio de prueba y seguridad jurídica.

2.2.3 Que se emplace a los colindantes del predio distinguido con matricula No 340-16612 y cedula catastral No 01-00-0027—0007-000.

3. ACTUACIONES PROCESALES

- 3.1 Admisión de la demanda: 19 de mayo de 2021/ (folios 55 a 58)
- 3.2 Edicto emplazatorio a personas indeterminadas: 09 de septiembre de 2018 (folio
- 3.3 Auto ordena emplazamiento al demandado (fls 74 a 75)
- 3.4 Auto que fija fecha para inspección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la ley 1561 de 2012: 24 de enero de 2019 (folio 117)
- 3.5. Auto ordena designar curador al demandado Luis Alfonso Ochoa Sierra Fls 87-88
- 3.5 Diligencia de inspección judicial: 18 de marzo de 2022 (folio 95)

4. CONSIDERACIONES

El fenómeno de saneamiento de la titularidad de la pequeña propiedad de los inmuebles afectados con anotación de falsa tradición en el Registro inmobiliario fue regulado por el legislador en la ley 1561 de 2012. En efecto el objeto de esta ley según lo señala en su artículo 1 es 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, por medio de un procedimiento especial breve y sumario regulado en la misma ley, los títulos que conlleven la llamada falsa tradición, de aquellos poseedores de bienes inmuebles cuya extensión en el sector rural no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) o por quien cumpla las respectivas funciones. Para efectos de la presente ley, también se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente. La Ley otorgó la competencia para estos trámites especiales a los Jueces Civiles Municipales y Promiscuos Municipales.

El artículo 2°. De la mencionada ley clasifica quienes pueden ser sujetos del derecho de saneamiento al expresar que: “Se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley.

Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley.

Parágrafo. *Si uno de los cónyuges con sociedad conyugal vigente o compañeros permanentes con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida, accede al proceso especial previsto en la presente ley, el juez proferirá el fallo a favor de ambos cónyuges o compañeros permanentes.” De igual manera el artículo 4° de la ley en cita, establece quienes pueden ser considerados Poseedores de inmuebles urbanos, al indicar: “Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).*

En el evento 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 smlmv).

Parágrafo. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989”.

No se podrán sanear los bienes que se encuentren incursos en las limitaciones establecidas en el artículo 6 de la ley en cita, es decir:

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, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por los términos establecidos en la presente 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 qué 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 mitigable 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 o distrital, de conformidad con la política nacional para estos fines.

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 establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la 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 este 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.

Dicho lo anterior, sería entonces del caso a entrar a examinar los requisitos de que trata la ley 1561 de 2012, por medio de la cual se establece un proceso especial para el saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble.

4.1 CASO EN CONCRETO

Descendiendo al caso en estudio, de las respuestas emitidas por las autoridades judiciales requeridas, el inmueble a sanear no se encuentra inmerso en ninguno de las prohibiciones para la declaratoria de saneamiento. También se pudo constatar con la inspección judicial practicada en el inmueble el día 18 de marzo del 2022, que el predio que se pretende usucapir y sanear corresponde al inspeccionado, toda vez que, los linderos y medidas señalados en la demanda se identifican con los detectados durante el desarrollo de la prueba ocular, en la que se estableció que se trata de un inmueble urbano, ubicado en la calle 13 No 2-35, barrio calle nueva, identificada con el código catastral N° 01-0027- 0007- 00000 del municipio de Santiago de Tolú- sucre, destinada a la vivienda de personas, con medidas y linderos así: NORTE: con propiedad de herederos de Gustavo Páez con medida de 12.80 mts; SUR con calle 13 en medio con predio del señor Alejandro Ortega Ramírez y el señor Luis Rojas con medida de 13.20 mts; ESTE, colinda con hederos de Gustavo Páez con medida de 20 Mts y OESTE, con predios de Elías Torres, con medida de 19.50 Mts.

Dicho inmueble es un lote o solar que en su frente tiene un cerramiento con láminas de zinc y listones en madera al igual de su colindancia a la derecha entrando. En su interior encontramos 16 columnas en concreto rígido y varillas al igual de sus respectivas zapatas, se encuentran unos árboles de plátano, enmontado y con basuras. No cuenta con servicios públicos y se encuentra deshabitado. Cuenta con un cuidandero que nos recibió quien se

identificó con el nombre de NELSON DIAZ NAVARRO, señalando que sus patrones el señor ENEIDER le paga por cuidar y mantener el predio.

El inmueble antes descrito, está ubicado en la calle 13 No 2-356 del Municipio de Tolú, barrio calle nueva, y se identifica con cédula catastral No. **01-000027-0007—0-00- 00-000** según la certificación de la secretaria de planeacion municipal aportado por el demandante.

El demandante aportó carta catastral del bien elaborada por el Instituto Agustín Codazzi-IGAC, en la que se corrobora su ubicación, linderos y medidas.

De igual forma les consta que los demandantes son reconocidos como dueños del inmueble, que nunca ha conocido a nadie que le perturbe la posesión o que reclame como dueño, sostienen que la demandante siempre ha ejercido una posesión pacífica, quieta y tranquila, que jamás han tenido problema alguno con la posesión; que el bien objeto de litigio no es imprescriptible o de propiedad del estado, tampoco está incurso en las restricciones que impiden el saneamiento reguladas por el artículo 6 de la ley 1561 de 2012, de igual manera se comprobó que tiene tradición inscrita como consta en las anotaciones 79, 137 y 161 del certificado de tradición y libertad N° 340-45288, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, dicho inmueble está según el avalúo catastral que figura en el certificado catastral especial, paz y salvo del impuesto predial que reposa a folios 40 y 42 dentro de los márgenes de los 250 SMLMV, establecidos en la norma. De lo anterior se concluye que se reúnen los requisitos para declarar saneada la falsa tradición que sobre el inmueble urbano arriba descrito, declarándola que es propietaria absoluta del mencionado bien. Igualmente se ordenará que se inscriba la propiedad en el competente registro de instrumentos públicos. Por lo que, ante ese cúmulo probatorio se considera que están plenamente demostrados los linderos y medidas del bien que se pretende SANEAR, además, de que se trata del mismo bien referido en la demanda.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MU** **SANTIAGO DE TOLU**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR saneada a favor de los señores ENEIDER DE JESUS GIRALDO QUINTERO identificado con C.C No 98.572.122 y CLAUDIA MARCELA CIRO RAMIREZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 23. 43.595.270, la falsa tradición por título incompleto que tienen sobre el inmueble urbano, ubicado en la calle 13 No 2-35, barrio calle nueva, identificada con el código catastral N° **01-000027-0007—0-00- 00-000** del municipio de Santiago de Tolú, con medidas y linderos así: NORTE: con propiedad de herederos de Gustavo paez con medida de 12.80 mts; SUR con calle 13 en medio con predio del señor Alejandro Ortega Ramírez y el señor Luis Rojas con medida de 13.20 mts; ESTE, colinda con hederos de Gustavo paez con medida de 20 Mts y OESTE, con predios de Elias Torres, con medida de 19.50 Mts. Area total 265 metros cuadrados.

SEGUNDO: DECLARAR que los señores ENEIDER DE JESUS GIRALDO QUINTERO identificado con C.C No 98.572.122 y CLAUDIA MARCELA CIRO RAMIREZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 23. 43.595.270, tienen el dominio pleno y absoluto del bien inmueble urbano, ubicado en la calle 13 No 2- 35,

barrio calle nueva, del municipio de Santiago de Tolú- sucre, identificada con el código catastral N° 01-000027-0007-0-00-000000 y folio matricula N° 340- 16612, inmueble deshabitado, con medidas y linderos así: NORTE: con propiedad de herederos de Gustavo Páez con medida de 12.80 mts; SUR con calle 13 en medio con predio del señor Alejandro Ortega Ramírez y el señor Luis Rojas con medida de 13.20 mts; ESTE, colinda con hederos de Gustavo paez con medida de 20 Mts y OESTE, con predios de Elías Torres, con medida de 19.50 Mts. Área total 265 metros cuadrados

TERCERO: Ordenar la inscripción de la presente decisión en el folio de matrícula 340-16612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Sincelejo, como modo de adquirir, una vez se encuentre en firme.

CUARTO: Cancélese la inscripción de esta demanda. Ofíciase.

QUINTO: Sin condena en costas por no existir oposición.

SEXTO: Fíjese como honorarios definitivos al perito la suma de \$200.000,00.

SEPTIMO: Declárase terminado este proceso. Archívese y desanótese.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



KAREN PATRICIA GUTIERREZ MONTERROZA
JUEZ

Firmado Por:

Karen Patricia Gutierrez Monterroza
Juez

Juzgado Municipal
Juzgado 01 Promiscuo Municipal
Santiago De Tolu - Sucre

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: **fbc19228c118df387878777770eee17f6d8fdd9c71c369ff53a61c97b29b3064**

Documento generado en 23/06/2022 04:30:42 PM

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