



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU**  
Santiago de tolú (Sucre), dieciocho (18) de octubre del año dos mil Veintidos (2022)

**EXPEDIENTE N° 7082040890012018-00115-00**

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

**DEMANDANTE:** MARIA DE JESUS GARCIA TORRES

**DEMANDADOS:** VICTOR GONZALEZ HERAZO Y PERSONAS INDETERMINADAS.

**1. ASUNTO:**

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

En escrito presentado el día 3 de Septiembre de 2018, la señora MARIA DE JESUS GARCIA TORRES, por conducto de apoderado judicial, promovieron demanda de saneamiento de la titulación de la propiedad, en contra de VICTOR GONZALEZ HERAZO y PERSONAS INDETERMINADAS, 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- 14568, ubicado en la carrera 5 No 15-19 comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: **NORTE**, con propiedad del señor JESUS GARCIA y mide 16 metros; **SUR**, con propiedad de la señora ROSA MARIA AVILA y mide 16 metros; **ESTE**, con predio de MANUEL CASTILLO, y mide 32 metros y **OESTE**, con predio de SALUSTIANO TORRES y mide 32 metros

**2. ANTECEDENTES:**

**2.1. HECHOS RELEVANTES**

Del líbello se extraen los siguientes:

- El inmueble objeto de esta acción ubicado en la carrera 5 No 15-19 de la nomenclatura urbana de esta localidad hace parte de un predio de mayor extensión ubicado y alinderado de la siguiente manera: Ubicado en una de las esquinas que forma la calle 15 con la Cra 5 determinado por el titulo de propiedad así: El solar sobre las calles de las flores 25 mts con 10 cms sobre la calle pequeña del mismo nombre 25 y con el costado que limita con la casa y solar del finado Ascencion perez solo 21 metros. Area 314 metros cuadrados
- Mediante la escritura publica Numero 40 de fecha 15 de Febrero de 1983, la demandante Maria de Jesus Garcia Torres, adquiere los derechos herenciales que le corresponden al señor VICTOR GONZALEZ HERQAZO, en la sucesión liquida de su padre el señor Jose De Jesus Gonzalez, radicados en un inmueble que se halla ubicado en la Cra 15 con cra 5
- El 21 de Febrero de 1983 el señor Victor Gonzalez Herazo, firma documento privado donde corrobora que ha vendido su derecho herencial a la demandante MARIA DE

JESUS GARCIA TORRES. Con este documento se delimita la propiedad de la siguiente manera: NORTE con propiedad de Victor Cabarcas y mide 13 metros, SUR, con propiedad de la señora EDELMIRA GONZALEZ HERAZO y mide 13 metros. ESTE con la carrera 5 y mide 8 metros; OESTE con propiedad del señor Manuel Del Cristo Torres Gonzalez y mide 8 metros, estos derechos fueron adquiridos por la señora MARIA DE JESUS GARCIA TORRES, como consta en la escritura publica numero 40 de fecha 15 de febrero de 1983 de la Notaria Unica del Circulo de Tolu., registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Publicos de la ciudad de Sincelejo Sucre bajo el numero de matroicula inmobiliaria 340-14568 cobn numero catastral 01-00-0067-0019-000 con la especificación de falsa tradición o titular de dominio incompleto.

- La señora MARIA DE JESUS GARCIA TORRES, mediante escritura publica No 116 de fecha 14 de Abril del 2003, hace una declaración de construcción donde con sus propios recursos ha construido una edificación de dos plantas construida en material de cemento. La construcción tiene un área de 100 metros cuadrados y un área libre de 4 metros
- La demandante ha adquirido derecho a solicitar en su favor declaración judicial de saneamiento del titulo con falsa tradición por el tiempo en que compro y entro en posesión material desde el 15 de Febrero de 1983.
- Los actos de señora y dueña que ha ejercido la demandante por 35 años se han mantenido hasta la fecha de esta demanda.
- La señora MARIA DE JESUS GARCIA TORRES, ha ejercido la posesión de manera libre, no clandestina, pacífica e ininterrumpida desde hace 35 años
- Por haber transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el mencionado bien por saneamiento de la titulación, se me ha conferido poder especial para iniciar la acción respectiva.

## 2.2 PRETENSIONES

Declarese que pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicado en la Carrera 5ª No 15- 19 del Municipio de Tolu, con matricula inmobiliaria No 340-14568 y con numero catastral 01-00-067-019 alinderado y descrito en el hecho primero de la demanda a la demandante MARIA DE JESUS GARCIA TORRES, mayor de edad, domiciliada y residente en Tolu, identificada con C.C No 23.213.385 expedida en Tolu por haberlo poseído de manera publica, tranquila, sin violencia ni clandestinidad por 35 años continuos

- Que como consecuencia de lo anterior, se ordene el saneamiento del titulo que conlleva FALSA TRADICION Y/O DOMINIO INCOMPLETO del inmueble objeto del litigio eliminando dicha anotación del registro de libertad y tradición..
- Como medida cautelar, inscribir la demanda en el folio de matricula inmobiliaria del predio objeto de la posesión.
- Que se ordene la inscripción de la sentencia en la oficina de registro de Instrumentos Publicos para los fines legales pertinentes.
- Se emplace al señor VICTOR GONZALEZ HERAZO Y/O a sus herederos así como también a personas indeterminadas

### 2.3 ACTUACIONES PROCESALES

- Admisión de la demanda: 03 de octubre de 2018/ (folios 42 y 43)
- Edicto emplazatorio a personas indeterminadas: 04 de noviembre de 2018 (folios 56 y 57)
- Auto ordena emplazamiento al demandado ( fls 72)
- Auto designa curador al demandado y herederos Indeterminados ( folio 77 y 78)
- Auto que fija fecha para inspección de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la ley 1561 de 2012: 09 de Mayo de 2022 (folio 797)
- Auto señala nueva fecha para inspección ( folio 85).
- Auto señala nueva fecha para llevar a cabo la inspección el día 11 de Agosto de 2022 ( folio 88)
- Diligencia de inspección judicial: 11 de Agosto de 2022 (folio 91- 92)

### 3. 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 smmlv).*

*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 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 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.

### **3.1 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 5 No 15- 19 identificada con el código catastral N° 01-00- 00-0067- 00019—0-00-00-0000 del municipio de Santiago de Tolusuca, destinada a la vivienda de personas, con medidas y linderos así: NORTE: con propiedad de Adrian Sotomayor Gonzalez y mide 13 metros; SUR, con predio de Yasioles Benites Martinez y mide 13 metros; ESTE, con Carrera 5ª de por medio con predio de la señora Margarita Cabarcas Tous y mide 8 metros y por el OESTE, con predio de Lina Torres y mide 8 metros.

El inmueble tiene una construcción de dos pisos distribuidos en dos apartamentos uno en el primer piso que consta de Una terraza, sala comedor, dos alcobas y un baño, una cocina, patio de área de labores y la segunda planta, consta de una terraza con balcón, sala -comedor, tres alcobas, dos baños, una cocina y área de labores. Toda la construcción esta hecha en paredes de mampostería pañetada en vinilo, Area total de la construcción 159 mts cuadrados.

El inmueble antes descrito, está ubicado en la carrera 5 No 15- 19 del Municipio de Tolu, barrio calle nueva, y se identifica con cédula catastral No. 01-00- 00-0067- 00019—0-00-00-0000 según la certificación de la secretaria de planeación 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 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 PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **R E S U E L V E**

**PRIMERO: DECLARAR** saneada a favor de la señora MARIA DE JESUS GARCIA TORRES identificada con C.C No 23.213.385, la falsa tradición por título incompleto que tienen sobre el inmueble urbano, ubicado en la carrera 5 No 15- 19, identificada con el código catastral N° 01-00- 00-0067- 00019—0-00-00-0000 del municipio de Santiago de Tolu- sucre, , con medidas y linderos así: NORTE: con propiedad de Adrian Sotomayor Gonzalez y mide 13 metros; SUR, con predio de Yasioles Benites Martinez y mide 13 metros; ESTE, con Carrera 5ª de por medio con predio de la señora Margarita Cabarcas Tous y mide 8 metros y por el OESTE, con predio de Lina Torres y mide 8 metros. Area total de inmueble 104 metros cuadrados

**SEGUNDO: DECLARAR** que la señora MARIA DE JESUS GARCIA TORRES identificada con C.C No 23.213.385, tienen el dominio pleno y absoluto del bien inmueble urbano, ubicado en la ubicado carrera 5 No 15- 19, identificada con el código catastral N° 01-00- 00-0067- 00019—0-00-00-0000 del municipio de Santiago de Tolu- sucre, , con medidas y linderos así: NORTE: con propiedad de Adrian Sotomayor Gonzalez y mide 13 metros; SUR, con predio de Yasioles Benites Martinez y mide 13 metros; ESTE, con Carrera 5ª de por medio con predio de la señora Margarita Cabarcas Tous y mide 8 metros y por el OESTE, con predio de Lina Torres y mide 8 metros. Area total de inmueble 104 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. Oficiése.

**QUINTO :** Sin condena en costas por no existir oposición.

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

**SEPTIMO:** Declarase 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: **c5b083e2ecebd6f5d867c381b226525256126b0d5e889c6c32fe7bfc7f06c329**

Documento generado en 18/10/2022 11:39:49 AM

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