



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU

Once (11) de agosto de Dos Mil veintiuno (2021)

PROCESO DE SANEAMIENTO DE TITULACIÓN RAD 2017- 00045- 00

Procede el Despacho en esta oportunidad a dictar sentencia que en derecho corresponda dentro del presente proceso ESPECIAL DE TITULACIÓN DE LA POSESIÓN, cuyo trámite establece la ley 1561 del 2012, promovido por ISABEL MARIA GOMEZ OCHOA, mayor de edad y vecina de Santiago de Tolú- Sucre, actuando a través de apoderado judicial, contra los señores LUISA GENOVEVA DE LA ROSA y JAIME ENRIQUE MANJARREZ JULIO respecto del inmueble ubicado en el barrio La Carrera 11 16 B Bis No 2-40 del área urbana de esta localidad, con ficha catastral N° ° 01-00-00-00-0276—0001-0-00-00-0000, con folio de matrícula inmobiliaria N° 340- 17993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo

A ello se procede toda vez que no se evidencian causales de nulidad que puedan invalidar lo actuado y deban decretarse.

ANTECEDENTES

La señora ISABEL MARIA GOMEZ OCHOA, mayor de edad y vecina de esta localidad, obrando mediante apoderado judicial, promovió la presente demanda invocando la calidad de poseedora del inmueble ubicado en Santiago de Tolú- Sucre, Carrera 11 No 16B- 40 Barrio El Eden, con ficha catastral N° 01-00-00-00-0276—0001-0-00-00-0000 a efectos que se tengan en cuenta las siguientes:

PRETENSIONES

Que una vez cumplidos los requisitos de ley, mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada material, se declare saneada la titulación del inmueble urbano adquirido mediante compraventa por la demandante ISABEL MARIA GOMEZ OCHOA.

Que como consecuencia de lo anterior se ordene inscribir la sentencia en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, para todos los efectos.

HECHOS

Los contenidos en la demanda y que sirven de fundamento a las pretensiones antes referenciadas, son los siguientes.

Que la señora ISABEL MARIA GOMEZ OCHOA adquirió un bien inmueble de parte de los señores LUISA GENOVEVA DE LA ROSA y JAIME ENRIQUE MANJARREZ JULIO.

Que el mencionado negocio jurídico se perfecciono mediante escritura pública No 244 de la Notaria Única de Santiago de Tolú- Sucre el 20 de junio de 2013 y se registró en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el 21 de junio de 2013 como falsa tradición, tal como se evidencia en la anotación 223 de fecha 21 de junio de 2013 en el folio de matrícula inmobiliaria No 340-17993.

Que la demandante ISABEL MARIA GOMEZ OCHOA ha ejercido posesión material del inmueble, actuando con ánimo de señora y dueña, adelantando entre otras, toda clase de mejoras, obras y pago de impuestos.

Que el bien inmueble adquirido por la demandante identificado con código catastral No 01-00-00-00-0276—0001-0-00-00-0000 ubicado en Santiago de Tolú- Sucre le corresponde la matrícula inmobiliaria No 340-17993 con la nomenclatura urbana K 11 No 16B BIS 2-40 y sus linderos y cabida según escritura pública No 244 de 2013 son los siguientes: NORTE Con calle 17 A y mide 20 mts; SUR, con predio de Salvador de la Rosa y mide 20 Mts; ESTE con predio de María Meza y mide 10 Mts y por el OESTE, con la carrera 14 y mide 10 más para un área total de 200 Metros cuadrados; no obstante acorde al levantamiento planimetrico son los siguientes: NORTE, con calle 16B y mide 20 Mts; SUR con el predio de Salvador de la Rosa y mide 20 Mts; ESTE, con predio de Cesar Fernando Buelvas y mide 10 Mts y OESTE con la Carrera 11 y mide 10 Mts.. En consecuencia, de lo anterior la identificación física del inmueble se apoya en el levantamiento planimetrico realizado por la Secretaria de Planeación Municipal de Santiago de Tolú, autoridad competente para ello.

Que bajo la gravedad del juramento manifiestan que el bien no es imprescriptible o de propiedad de entidades de derecho público conforme a los artículos 63, 72,102 y 332 de la Constitución Política cuya posesión, ocupación o transferencia este prohibida o restringida por normas constitucionales o legales. Que sobre el inmueble no se adelanta 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 tierra, que no se encuentra incluido en el registro único de tierras despojadas forzosamente de la ley 387 de 1997.

Que el inmueble objeto del proceso no se encuentra ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación: a) Zonas declaradas como de alto riesgo. B) Zonas o áreas protegidas de conformidad con lo dispuesto en la ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010. C) Áreas de resguardo Indígenas o de propiedad colectiva de comunidades negras u otros grupos étnicos. D) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelanta un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.

Que las construcciones no se encuentran ni total ni parcialmente, en terrenos afectados por obra pública de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

Que el inmueble no se encuentra 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 y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994.

Que el inmueble no se encuentra ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o desplazamiento forzado en los términos de la ley 387 de 1997.

Que el inmueble no se encuentra destinado a actividades ilícitas.

Que en general el inmueble no se encuentra en ninguna de las causales preceptuadas en el artículo 6 de la Ley 1561 de 2012.

Que no existe vínculo matrimonial con sociedad conyugal vigente o de unión marital de hecho, con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida, dado que la demandante contrajo matrimonio con el señor GILDARDO DE JESUS GOEZ AGUDELO quien falleció el 14 de febrero de 2011 constituyendo su estado civil soltera.

Que es un inmueble urbano cuyo avalúo catastral no supera los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes por ser su avalúo de CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUN MIL PESOS (\$43.921.000,00) según consta en la certificación expedida por la Alcaldía Municipal de Santiago de Tolú.

Que el inmueble sometido a este proceso tiene títulos registrados durante un periodo de más de Diez (10) años cuya inscripción corresponde a la llamada falsa tradición.

Que en el folio de matrícula correspondiente no figuran gravámenes y /o medidas cautelares vigentes

ACTUACIÓN PROCESAL

La Demanda en mención fue asignada por reparto a este Despacho el día 21 de Abril de 2017, dictándose auto ordenando recaudar información sobre el inmueble del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio, informe de inmuebles del Comité Local de Atención Integral a la Población Desplazada o en riesgo de desplazamiento, la información administrada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente, la Fiscalía General de la Nación y el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la ley 1561 del 2012, y a efectos de constatar la información respecto de lo indicado en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6° de la citada ley.

Recibida la información requerida y al cumplir la demanda los requisitos de ley, mediante auto del 23 de octubre del 2017 se calificó la demanda admitiéndola y ordenándose imprimirle el trámite establecido en dicha norma, ordenándosele instalación de una valla en el predio donde figuren los datos del proceso, de la cual se debería aportar fotografías o mensajes de datos, también se dispuso informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (INCODER), a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y a la Personería Municipal, para que, si lo consideran pertinente, hicieran las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones, no se ordenó la inscripción de la demanda al predio no contar con folio de matrícula inmobiliaria.

Agotada la ritualidad del proceso se fijó fecha y hora para la realización de la inspección judicial al predio, contándose con la presencia de auxiliar de la justicia perito topógrafo, a efectos de identificar y ubicar el predio objeto del proceso; una vez en el lugar se procedió a ubicar e identificar el bien, contándose con el apoyo del perito topógrafo.

Con la finalidad de verificar la posesión, la señora Juez se dirigió a la vivienda del frente del inmueble objeto de la inspección judicial, siendo recibidos por la señora YANETH SALCEDO, identificada con C.C No 23.215.940 quien manifestó que hace treinta años vivía allí y según tenía entendido que la propietaria del inmueble era la señora a quien le dicen la ÑOÑO, es

decir, la demandante ISABEL GOMEZ, pero que antes era del profesor Manjarrez y que actualmente estaba arrendado un solo apartamento y el otro no.

Del informe rendido por el perito topógrafo, donde señala haberse identificado y ubicado plenamente el bien, aportando plano georreferenciado con las respectivas coordenadas geográficas, experticio en el cual se señala:

“ Que el predio corresponde a la matrícula inmobiliaria No 340- 17993, referencia catastral No 01-00-00-00-0276-0001-0-00-00-00001, ubicado en el Municipio de Santiago de Tolú en la nomenclatura urbana carrea 11 No 16B- 40 Barrio El Edén, cuyos linderos son: NORTE, con calle 16C en medio con propiedad de la señora Beatriz Adriana Gómez y mide 20 Mts; SUR, con la señora María Mario Vitola y Mide 20 Mts; OESTE con la carrera 11 en medio con propiedad del señor Manuel Vicente Ávila Flórez y mide 10 Mts y ESTE, con predio de la señora Isabel Gómez Ochoa y mide 10 metros. El inmueble tiene u área general de 200 Mts Cuadrados y de Construcción 142 Mts Cuadrados. La construcción está distribuida en dos apartamentos o viviendas los cuales constan: Apartamento 01: Terraza, sala, comedor, Cocina integral, un baño, dos habitaciones y patio. Apartamento 02: Terraza, sala, comedor, cocina integral, un baño, dos habitaciones y patio. Ambos apartamentos la construcción en paredes de mampostería pañetadas y en vinilo, pisos de cerámica, cielo raso en machimbre, cubierta en eternit y listones en maderas, los baños todos enchapados y con todos sus accesorios, puerta de entrada metálicas, ventabas de aluminio y vidrio con sus protectores en hierro. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación

CONSIDERACIONES

En el caso sub judice se dan los presupuestos procesales, así

DEMANDA EN FORMA: La que dio origen al proceso reúne los requisitos de ley, por tanto fue admitida en su oportunidad.

COMPETENCIA: La tiene el Despacho por expreso mandato del artículo 8 de la Ley 1561 de 2012 y artículo 23 del Código de Procedimiento Civil.

CAPACIDAD PARA SER PARTE Y CAPACIDAD PROCESAL: La tienen la partes por ser personas naturales, hábil y debidamente representadas.

Igualmente concurren los presupuestos de **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y DERECHO DE POSTULACIÓN**, pues la demandante es la persona que ostentan la posesión del bien.

La ley 1561 del 2012, establece un procedimiento especial para la titulación de la posesión, cuyo objeto es reconocer y titular a la persona que ostenta la posesión material de un bien inmueble urbano o rural de pequeña entidad económica, bien urbano cuya avalúo catastral no sea superior a 250 salarios mínimos legales mensuales y una Unidad Agrícola Familiar en caso de ser rural, siempre y cuando no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato y no haya sido adquirido como resultado de actividades ilícitas, ni recaiga sobre bienes de uso público o fiscales.

La precitada ley tiene como requisitos para la aplicación de dicho proceso, los siguientes:

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.
2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y 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.
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 2^a 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.
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 9^a 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.

Con fundamento en lo anterior, y al estar plenamente identificado y ubicado el inmueble objeto del proceso, así como la posesión material que alega la demandante, se dispondrá la titulación de la posesión material en favor de la señora ISABEL MARIA GOMEZ OCHOA, disponiéndose el registro de esta sentencia, la asignación de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria al predio, desenglobándose del predio de mayor extensión, no habrá condena en costas a la parte demandada, pues la demandante es la persona que ha poseído en forma continua, pública y pacíficamente el predio del cual pretenden su titulación, sobre el cual no existe ninguna reclamación sobre su titularidad, ni se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable identificada dentro del plan de ordenamiento territorial de la localidad, y no es un bien imprescriptible o de uso público, inembargable o no enajenable, y su apropiación, posesión u ocupación no está prohibida por la Constitución y la ley.

Una vez inscrita esta sentencia, para que cumpla con los efectos de modo de adquirir, publicidad, medio de prueba y seguridad jurídica, los particulares no podrán demandar sobre la propiedad o posesión del bien objeto de este pronunciamiento, salvo lo previsto en la ley 1448 del 2011, igualmente esta sentencia no será oponible al Instituto de Desarrollo Rural (INCODER) respecto de los procesos de su competencia, tal como se dispone en el inciso final del artículo 17 de la Ley 1561 del 2012.

En mérito de lo expuesto EL JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU SUCRE administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: Dentro del presente proceso ESPECIAL DE TITULACIÓN DE LA POSESIÓN, promovido por ISABEL MARIA GOMEZ OCHOA contra LUISA GENOVEVA DE LA ROSA y JAIME ENRIQUE MANJARREZ JULIO, acceder a lo solicitado por la demandante, en consecuencia, se dispone TITULAR LA POSESIÓN, en favor de la solicitante, señora ISABEL MARIA GOMEZ OCHOA, identificada con la c.c. 64. 516.414 de San Onofre-Sucre, respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Santiago de Tolú- Sucre, barrio El Edén, con ficha catastral N° 01-00-00-00-0276—0001-0-00-00-0000, al reunir la solicitud los requisitos exigidos por la ley 1561 de 2012.

Bien que corresponde a un lote de terreno en el cual se encuentra una edificación distribuida en dos apartamentos: Apartamento 01 y Apartamento 02, el cual posee un área general de 200 metros cuadrados y de construcción 142 Mts cuadrados

SEGUNDO: Ordenar la inscripción de la presente decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Sincelejo, igualmente la asignación de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria al predio objeto del proceso, desenglobándose del predio de mayor extensión que figura con el folio de matrícula Inmobiliaria 340- 17993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, con ficha catastral N° 01-00-00-00-0276—0001-0-00-00-0000 figurando como su propietaria a la señora ISABEL MARIA GOMEZ OCHOA.

Para el efecto ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

TERCERO: No hay condena en costas por lo analizado.

CUARTO: Contra la presente decisión procede el recurso de apelación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la ley 1561 del 2012.

QUINTO: Una vez inscrita esta sentencia, para que cumpla con los efectos de modo de adquirir, publicidad, medio de prueba y seguridad jurídica, los particulares no podrán demandar sobre la propiedad o posesión del bien objeto de este pronunciamiento, salvo lo previsto en la ley 1448 del 2011, respecto de los procesos de su competencia, tal como se dispone en el inciso final del artículo 17 de la Ley 1561 del 2012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



KAREN PATRICIA GUTIERREZ MONTERROZA

Juez