



República de Colombia
Rama Judicial – Distrito Judicial de Cundinamarca

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

Once (11) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Declarativo Saneamiento de Titulación
Demandante(s): Luis Adriano Ortiz Parra y Otro
Demandado(s): Elogio Zarate y Otros
Radicación: 25095408900120190005201

ASUNTO QUE TRATAR

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia proferida el once (11) de octubre de 2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Bituima Cundinamarca, la cual declaró saneada la titulación a favor de los demandantes, según lo solicitado con la demanda.

I. ANTECEDENTES

Actuando a través de apoderada judicial, inicialmente el señor LUIS ADRIANO ORTIZ PARRA, formuló demanda especial de saneamiento de titulación, contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE EULOGIO ZARATE Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, a través de la cual solicitó se declarara el saneamiento de titulación, junto con todas sus mejoras, usos, costumbres, servidumbres y servicios del bien inmueble que se encuentra ubicado en el área rural del Municipio de Bituima – Cundinamarca, denominado “LOTE EL MUCHAL”, folio de matrícula inmobiliaria No. 156-114128 y cedula catastral No. 00-02-0004-0020-000, con una extensión aproximada de 8.000 metros cuadrados.

Como soporte fáctico de las pretensiones indicó, en síntesis, lo siguiente:

1. Que el bien inmueble objeto de litigio, se encuentra ubicado en el área rural del Municipio de Bituima, Cundinamarca, denominado “LOTE EL MUCHAL”, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 156-114128 y cedula catastral No. 00-02-0004-0020-000, el cual cuenta con una extensión aproximada de ocho mil metros cuadrados y se alindera de la siguiente manera: *“por el Oriente: Vía Panamericana, por el Occidente: terrenos del mismo propietario, por el Norte: Chiquinquirá Palacios, Por el Sur: Lucrecia Quigua de Carvajal. Desde un chorro que atraviesa el banqueo que conduce de Bituima a Vianí y que llaman el Chorreron, por todo este chorro arriba hasta su nacimiento, y siguiendo en línea recta, de para arriba, pasando por una peñita, hasta el pie de un peñón alto; de aquí, por todo el pie del mismo peñón y volviéndolo a la derecha, se sigue para abajo por un surco de fique, buscando el filete de una peña de este punto, siguiendo por una cerca de alambre, hasta el citado banqueo; y por, este al chorro citado como primer lindero”*.

2. Que el señor LUIS ADRIANO ORTIZ PARRA, ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño desde el día cinco (05) de agosto 1986, excediendo con ello diez (10) años continuos e interrumpidos, requeridos por la ley como requisito indispensable para la adquisición de dominio por el modo de prescripción extraordinaria.

3. Que la posesión no ha sido perturbada y que el demandante es reconocido como único dueño del inmueble por los vecinos de la región, además el inmueble ha sido objeto de mejoras, reparaciones locativas, y se ha efectuado el pago de los impuestos, ejerciendo ánimo de señor y dueño.

Con posterioridad a la admisión de la demanda la apoderada de la parte demandante presentó reforma de la misma, incluyendo como demandante al señor HÉRNAN SERNA VALENCIA, quien ejerce ánimo de señor y dueño sobre un área de 836 m2, desde el día 18 de marzo de 2015, terreno que adquirió con “justo título” a través de una promesa de compraventa.

Los señores MARINA ZARATE y LUIS CARLOS ZARATE, en calidad de personas indeterminadas, a través de apoderado contestaron la demanda, proponiendo las excepciones de mérito que denominaron: *“No se cumple la tarifa legal exigida en el artículo 11 literal A de la ley 1561 de 2012, en el entendido de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial”, “Se avizora de bulto la nulidad absoluta de escritura pública número 1647 del círculo de Facatativá, con la que se dio visto de legalidad en su momento al predio objeto de la Litis por muchísimas razones ya deprecadas en este libelo contestatario y por la potísima razón que NO se puede firmar a ruego por un obitado por razones obvias como así se hizo en la firma de la ya mencionada escritura No. 1647 del círculo de Facatativá adiada 15 de noviembre de 1957 donde se firmó a ruego por el señor EULOGIO ZARATE q.e.p.d.”, “El documento arrimado denominado “VENTA DE UNA FINCA”, con el que supuestamente se adquirió la finca el muchal por parte del señor LUIS ADRIANO ORTIZ tiene muchos yerros que se avizoran de bulto, pero los más importantes su señoría es en que de dicho documento NO da fe ninguna autoridad notarial de su autenticidad, coma tampoco, al menos una huella de los celebrantes, que permita inferir y dar la tarifa legal de un documento serio de fondo para la celebración de un contrato de compraventa.”, “Existencia de los perjuicios causados, al elevar un contrato de compraventa a escritura pública (escritura No. 1647 del círculo de Facatativá adiada 15 de noviembre de 1957), con el máximo de yerros ya deprecados en la contestación de la demanda y en especial en el punto 2 de estas excepciones, vulnero los derechos de mis representados toda vez que en su momento se debió hacer la sucesión y o una escritura pública viciada que dio lugar a la falsa tradición existente y como ya se dijo soslayo los derechos de mis representados” y “excepción genérica o innominada”.*

II. SENTENCIA APELADA

A través de la providencia que es objeto de alzada el *a quo* declaró saneada la titulación a favor del señor HERNÁN SERNA VALENCIA y LUIS ADRIANO ORTIZ PARRA.

Inicialmente recordó que, la finalidad del proceso verbal especial establecido en la ley 1561 de 2012, que no es otra que de una manera más pronta se resuelva la situación de los poseedores de inmuebles urbanos o rurales, cuando los mismos sean de pequeña entidad económica, además de otorgar seguridad jurídica a las personas que tengan títulos que se encuentren registrados como la llamada falsa tradición para que puedan a través de este proceso sanearlos.

Indicó que los demandantes LUIS ADRIANO ORTIZ PARRA y HERNAN SERNA VALENCIA, se encuentran plenamente legitimados para solicitar el saneamiento de titulación.

Por otra parte, se estableció mediante los testimonios de los señores PEDRO PABLO Y HERLINDA ARENAS, que los demandantes han poseído materialmente el predio de manera, quieta, pacífica y continúa, durante un lapso superior a diez (10) años, sumado a ello el inmueble objeto del proceso conforme a lo previsto en las reglas y principios de la Legislación Agraria, no se encuentra sometido al régimen de propiedad parcelaria establecida en la Ley 1152 de 2007.

Concluyendo que se encontraban cumplidos los requisitos contemplados en la Ley 1561 de 2012, para declarar el *"Saneamiento de la Titulación de la Propiedad Inmueble"*.

III. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Contra la anterior determinación el apoderado de los señores MARINA ZARATE y LUIS CARLOS ZARATE, presentó recurso de apelación al considerar, en síntesis, que el despacho tomo una determinación errada, pues no se manifestó sobre el documento aportado en el cual se mencionó que el inmueble se obtuvo de forma irregular *"por una extracción"*, que si bien sus poderdantes no allegaron prueba del despojo de su propiedad las reglas de la experiencia indican que para la época regía la ley del talión, afirmó además que existió *"violación al debido proceso concatenado con el principio de legalidad, por considerar en contravía de los principios de contradicción e imparcialidad"*, por cuanto el Juez de conocimiento omitió dar cumplimiento a lo estipulado en el numeral 7° del artículo 372 del Código General del Proceso, pues no se realizó un interrogatorio exhaustivo a los demandados y esta prueba era necesaria para que el despacho pudiera avizorar las causales del abandono del predio por parte de los demandados, y en razón a lo anterior solicitó que se declare *"la nulidad de todo lo actuado a partir de la diligencia de inspección ocular"* o en su defecto *"declarar la nulidad de la demanda"* como quiera que no fueron tenidos en cuenta los elementos materiales probatorios y evidencia física para demostrar que sus representados están legitimados en causa por activa"

IV. CONSIDERACIONES

4.1. Competencia.

Toda vez que la sentencia atacada es susceptible del recurso de apelación (artículo 321 del Código General del Proceso) y que no se evidencia ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado, procederá el despacho a resolver de fondo la alzada, limitando el examen de la decisión a los reparos que de manera particular y concreta fueron formulados por el apelante en atención a lo previsto en el artículo 328 del Código General del Proceso.

4.2. Problema jurídico.

Atendiendo los precisos términos en que fue planteada la apelación el problema jurídico a resolver consiste en establecer si, en el presente caso, existió violación al debido proceso como lo considera el apelante

4.3. Del saneamiento de la titulación

Según lo tiene previsto el artículo 2° de la Ley 1561 de 2012, se otorgará el título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre el inmueble, previo el cumplimiento de ciertos requisitos, como lo son: i) Que el inmueble sometido a este proceso tenga título o títulos registrados durante un periodo igual o superior a cinco (5) años y cuya inscripción corresponda a la llamada falsa tradición; ii) Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, durante el término establecido en la presente Ley, cinco (5) años para las posesiones regulares y diez (10) años para las posesiones irregulares; iii) Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas. (...) iv) Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas: Declaradas como de alto riesgo no mitigable en el POT, zonas o áreas protegidas, áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos y zonas de canteras que hayan sufrido grave deterioro físico. v) Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente en terrenos afectados por obra pública (...) vi) Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos. (...). vii) Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento (...) o 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 refiere el Decreto 2007 de 2001, y viii) Que no esté destinado a actividades ilícitas.

4.4. Análisis del caso en concreto

En el presente caso, el apelante considera que el *a quo* vulneró el debido proceso al no realizar un “*interrogatorio exhaustivo*” a sus representados, pues esta era una prueba necesaria para determinar las causales de abandono del predio y en consideración a ello

solicita se declare *“la nulidad de todo lo actuado a partir de la diligencia de inspección ocular”* o en su defecto *“declarar la nulidad de la demanda”*.

Anticipa el despacho que habrá de confirmarse la sentencia apelada toda vez que los cargos que el recurrente plantea resultan insuficientes para enervar las conclusiones y análisis de la sentencia, como pasa a mostrarse.

Olvida el profesional del derecho el trámite y los requisitos establecidos para alegar la nulidad, y de conformidad a lo previsto en el numeral 1° del artículo 136 del Código General del Proceso, la nulidad planteada debe considerarse saneada, pues *“la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla”*.

Por otra parte, se debe resaltar que, a través de la prueba testimonial recaudada, se logró probar la posesión con ánimo de señores y dueños por parte de los demandantes y que ello no podría desvirtuarse ni siquiera a través de un exhaustivo interrogatorio a las partes, pues tal como lo manifestó el mismo apoderado de los demandados con ello solo se podría determinar *“las causales de abandono del predio”*.

Contrario a lo manifestado por el recurrente no existió violación al debido proceso, pues si bien, no se hizo un interrogatorio exhaustivo, la Ley 1561 de 2012 en el numeral 3° del artículo 9° estipula como *“Poder especial del Juez”* el *“Desechar actuaciones y diligencias inútiles y rechazar solicitudes, incidentes y pruebas improcedentes o inconducentes, recursos que no estén legalmente autorizados y todo medio de carácter dilatorio”*, y de acuerdo a lo indicado por el mismo apoderado, el interrogatorio no conduciría a desvirtuar la posesión probada por los demandantes, solo llevaría a establecer las causales por las cuales los demandados abandonaron el predio.

Para esta Juzgadora se quedan sin sustento los reproches que se le hicieron a la decisión de primer grado. Así que las pretensiones de la demanda estaban llamadas a prosperar, como fue decidido en primera instancia.

Por todo lo anterior, se confirmará la sentencia apelada al no haber sido desvirtuados los fundamentos en que esta se soporta.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ (CUNDINAMARCA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha el once (11) de octubre de 2021, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Bituima, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte apelante (num. 1° art. 365 C.G. del P.). Líquidense por la Secretaría del juzgado de primer grado. Como agencias en derecho de segunda instancia se fija la suma de \$500.000.

TERCERO: COMUNICAR lo aquí decidido al Juzgado Promiscuo Municipal de Bituima.

CUARTO: DEVUÉLVASE el expediente, previas las anotaciones que sean del caso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

(con firma electrónica)

JOHANNA FIGUEREDO ENCISO

Juez (Sentencia decide apelación)

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
FACATATIVÁ**

La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 23, hoy 12 de abril de 2023 a la hora de las 8:00 A.M.

LUZ AIDA BUSTOS ESPINOSA
Secretaria

Firmado Por:

Johana Figueredo Enciso

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Facatativa - Cundinamarca

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: **b1172d18c3d63e0b003d2d3e9fa87a7365166eb23d3cc00ea3a1796c33cceb09**

Documento generado en 11/04/2023 07:19:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>