



**SECRETARIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.
Sincelejo, Sucre, 26 de Junio de 2023**

Informo al señor Juez, que la anterior demanda proveniente de la oficina Judicial de esta ciudad, en reparto verificado en esa misma oficina el conocimiento le correspondió a este Juzgado 70-001-40-03-002-2023-00316-00. A su despacho.

Libro Radicador No. 1 de 2023.
Radicado bajo el No. 2023-00316-00
Folio No. 316.

DALILAH ROSA CONTRERAS ARROYO
Secretaria.

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.
Sincelejo, Sucre, 26 de Junio de 2023.**

Visto el anterior informe de la secretaria, se ordena:

Aprehéndase el conocimiento de la presente demanda, radíquese en el libro respectivo y vuelva al despacho para proveer.

CÚMPLASE

RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO
Juez



JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO

Doce (12) de Julio de Dos Mil Veintitrés (2.023).

Verbal Especial de Saneamiento de la Titulación.

Radicado No. 70-001-40-03-002-2023-00316-00.

La parte demandante **LUIS SANTIAGO RUIZ PÉREZ**, quien actúa a través de Apoderado Judicial, incoa demanda Verbal Especial de Saneamiento de la Titulación contra los señores **MARIA DEL PILAR RUIZ PEREZ, IDALIA ROSA RUIZ PEREZ, JORGE EMILIO RUIZ PEREZ, MARIA DEL SOCORRO RUIZ PEREZ, ZULLY ELISA RUIZ PEREZ, JACKELINE TORRES RUIZ, HEREDEROS INDETERMINADOS** del señor **BILIARDO JOSE RUIZ PEREZ (Q.E.P.D)**, por cuanto nunca tuvo mujer e hijos; **HEREDEROS DETERMINADOS** del señor **GERMAN FRANCISCO RUIZ PEREZ (Q.E.P.D)**, señores **JORGE EMILIO RUIZ CARDENAS** y **BEATRIZ EUGENIA RUIZ CARDENAS**, con el propósito, se declare saneada la titulación del bien inmueble urbano singularizado con matrícula inmobiliaria No. **340-13241**, ubicado en la Calle 22 No. 25-47/55, sector "La Peñitas" de esta localidad, referencia catastral No. 01-01-0704-0009-000, adquirido mediante Escritura Pública Nro.479 del 19 de mayo de 2004.

En efecto, cuando se acciona el aparato jurisdiccional, al menos en material civil, generalmente se tienen establecidos si se quiere decir, unos requisitos genéricos, de tal forma que de no cumplirse con alguno de ellos, la providencia que habrá de dictar el juez es la de inadmisión del libelo demandatorio. Así, el artículo 82 del Código General del Proceso, contempla varios requisitos a saber, que en sentir de la Judicatura, no merecen transcripción por encontrarse claramente en el Estatuto Procesal.

A su turno, y en tratándose particularmente de procesos de pertenencia, la misma Ley 1564 de 2012, en su artículo 375, estipula las reglas aplicables a esta clase de litigios, en donde claramente se señalan varias aristas que deben tenerse en cuenta, que no son necesarias replicarlas por cuanto están notablemente señaladas por el legislador en la disposición en comento. Y, en lo que respecta a los procesos verbales especiales para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y sanear la falsa tradición, aparece regulado en la Ley 1561 de 2012.

Hay que tener en cuenta que a través de la Ley 1561 de 2011, el legislador estableció un proceso especial a través del cual se otorga título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos que no superen los 250 smlmv, y rurales cuando no excedan una Unidad Agrícola Familiar (UAF), de pequeña entidad económica, y sanear la titulación de la falsa tradición; queriendo ello significar que quien posea un inmueble de pequeña entidad económica cuyo avalúo catastral no supere 250 smlmv1 puede optar por iniciar el proceso a que se contrae la ley 1561 de 2012 o en su defecto, acudir a las disposiciones consagradas en el estatuto procesal para adquirir la propiedad a través de la prescripción o usucapión, pero ninguna excluye a la otra, salvo que el predio poseído sobrepase el avalúo referido, el poseedor deberá acudir indefectiblemente al proceso verbal de prescripción de que trata el artículo 375 del CGP, de lo contrario, puede acudir a uno u otro proceso cumpliendo eso sí los requisitos establecidos en la norma para cada uno de ellos.



En este punto, el Magistrado Marco Antonio Álvarez Gómez, miembro de las Comisiones Redactora y Revisora del Código General del Proceso, en una publicación llamada "CUESTIONES Y OPINIONES" "Acercamiento práctico al Código General del Proceso" del año 2017, elucidó:

"1. Para determinar la competencia de los jueces municipales en procesos de pertenencia sobre inmuebles urbanos, debe tenerse en cuenta la cuantía establecida en la ley 1561 de 2012, ¿o la prevista en el CGP? Respuesta: Depende. Si el demandante se acoge a la ley 1561 de 2012, la cuantía será la establecida en esa normatividad, específicamente que su avalúo catastral –si lo tiene- o comercial –en defecto- no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 SMLMV). Pero si aquel manifestó que se plegaba al proceso de pertenencia regulado por el Código General del Proceso, el juez deberá reparar en el avalúo catastral (CGP, art. 26, num. 3) y en las cuantías a las que se refiere el artículo 25 de esa codificación [...]"¹

En el mismo tenor, el tratadista Ramiro Bejarano Guzmán en un artículo plasmado en la revista "Ámbito Jurídico" sobre ese preciso tópico acotó:

"Es cierto que la Ley 1561 no destinó un artículo especial para señalar que el saneamiento de la falsa tradición también se predicaría de inmuebles urbanos no mayores de una UAF o predios urbanos cuyo valor no exceda de 250 salarios mínimos mensuales, pero de allí no se puede colegir que eso signifique que toda persona que pretenda sanear la falsa tradición de cualquier inmueble pueda acudir al proceso verbal especial.

Revisando los antecedentes de la Ley 1561 –tarea en la que me auxiliaron las jóvenes profesoras del Externado doctoras Daniela Corchuelo y Mónica León–, se advierte que el proyecto original presentado al Congreso, en su artículo 6º, intitulado "asuntos", preveía que "se tramitarán y decidirán mediante el proceso verbal especial de formalización previsto en la presente ley tanto los procesos relacionados con la prescripción agraria de pequeños fundos rurales, como la prescripción ordinaria y extraordinaria de predios rurales" y, además, el "saneamiento de la falsa tradición en la propiedad inmueble a que se refiere la Ley 1182 de 2008". Es decir, la intención del legislador inicialmente plasmada en el proyecto fue la de fusionar en un solo proceso verbal especial tanto la declaración de pertenencia, como el saneamiento de la falsa tradición de pequeños inmuebles. Por esa razón, la Ley 1561 derogó expresamente, en su artículo 27, la Ley 1182, que permitía sanear la falsa tradición con restricciones respecto de los inmuebles, característica que, por supuesto, calzaba perfectamente con la limitante de obtener la pertenencia en un proceso verbal especial solo de predios urbanos o rurales que no excedieran de la extensión o valor definidos en la ley.

Y no otra puede ser la conclusión, porque el artículo 1º de la Ley 1182, que también preveía un proceso especial para sanear la falsa tradición, lo circunscribía a "aquellos poseedores de bienes inmuebles cuya extensión en el sector urbano no sea superior a media hectárea y en el sector rural no sea superior a diez (10) hectáreas...".

Adicionalmente, cuando el inciso 2º del artículo 2º de la Ley 1561 prevé que el título se saneará, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en esa ley, ello incluye las exigencias de los artículos 3º y 4º que establecen la limitante de la extensión y valor de los predios rural y urbano, respectivamente.

En suma, el proceso verbal especial de la Ley 1561 para sanear la falsa tradición solamente es viable respecto de inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no exceda de 250 salarios mínimos mensuales o de predios rurales no mayores de una UAF. Si se trata de otros inmuebles, el proceso fatalmente deberá adelantarse mediante un proceso verbal no especial del previsto en la Ley 1395 del 2010 o el del Código General del Proceso, según lo que esté vigente".

Aterrizando en el caso bajo estudio, se observa que a la presente demanda, la parte actora allegó certificado del impuesto predial donde se verifica el avalúo catastral del

¹ <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/1545778/6575727/INVEST+CGP+CUESTIONES+Y+OPINIONES+DEF.pdf/320427a7-6ffa-4377-9c25-70853e09b58b>.



inmueble objeto de saneamiento, individualizado con matrícula inmobiliaria No. 340-13241 que lo es por el valor de **CUATROCIENTOS VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL PESOS (\$421.415.000)**, suma que prima facie sobrepasa la limitante establecida en la Ley 1561 del 11 de julio de 2012 "*Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones*" para que esta Judicatura conozca de este tipo de litigios, dado que rebasa prístinamente el quantum que arroja los 250 smlmv, así:

"ART 4º ley 1561 de 2012. POSEEDORES DE INMUEBLES URBANOS. *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)*". (Resalto fuera del texto)

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).

Corolario de lo anterior, se predica el rechazo in limine del presente libelo de saneamiento de titulación por superar el avalúo del bien objeto de litigio, iterese los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv) establecidos en la Ley 1561 de 2012 a las personas que demanden con base en la misma, siendo lo mas acertado, en caso de cumplir con los requisitos de ley presentar la demanda bajo los lineamientos establecidos en el Código General del Proceso para los procesos de pertenencia.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE:

PRIMERO: Rechácese de plano la presente demanda Verbal Especial de Saneamiento de Titulación incoada por **LUIS SANTIAGO RUIZ PÉREZ**, quien actúa a través de Apoderado Judicial, contra los señores **MARIA DEL PILAR RUIZ PEREZ, IDALIA ROSA RUIZ PEREZ, JORGE EMILIO RUIZ PEREZ, MARIA DEL SOCORRO RUIZ PEREZ, ZULLY ELISA RUIZ PEREZ, JACKELINE TORRES RUIZ, HEREDEROS INDETERMINADOS** del señor **BILIARDO JOSE RUIZ PEREZ (Q.E.P.D)**, por cuanto nunca tuvo mujer e hijos; **HEREDEROS DETERMINADOS** del señor **GERMAN FRANCISCO RUIZ PEREZ (Q.E.P.D)**, señores **JORGE EMILIO RUIZ CARDENAS** y **BEATRIZ EUGENIA RUIZ CARDENAS,,** por las extractadas consideraciones arriba anotadas.

SEGUNDO: Por Secretaría, cancélese su radicación y hágase las anotaciones en el libro respectivo.

TERCERO: Téngase al Abogado **DAVID MEJIA CASTILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.132.062 de Magangue-Bolívar, y T. P. No. 83.678, del C. S. de la J.,



como Apoderado Judicial del señor **LUIS SANTIAGO RUIZ PÉREZ**, en los términos y para los efectos a que se contrae el poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Ricardo Julio Ricardo Montalvo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Sincelejo - 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: **be16889fe2faeb586444a76b29706afde327f9d7e6e43e213e411dc296b04ab6**

Documento generado en 12/07/2023 08:58:36 AM

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