

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR

Arjona –Bolívar, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Procede el despacho en esta oportunidad a dictar sentencia dentro del **PROCESO VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD** promovido por el señor **RICHARD HADIT FIGUEROA PINEDO** con C.C. No. 3.829.901, a través de apoderada judicial, abogada TATIANA PÉREZ HERAZO.

I.- ANTECEDENTES:

El señor RICHARD HADIT FIGUEROA PINEDO, a través de apoderado judicial, formuló demanda de **PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ESPECIAL PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD**, aduciendo que entró en posesión del inmueble lote de terreno o solar urbano y la mejora en el construida, ubicada en jurisdicción del municipio de Arjona – Bolívar, Carrera 49, No. 49 - 154, objeto de este proceso desde hace aproximadamente cinco (5) años, el cual fue adquirido por compra que realizara a los herederos de quien en vida respondía al nombre de CARLOS MANUEL HERNÁNDEZ DIMAS (QEPD), quienes afirmó también venían en posesión del mentado inmueble por más de diez (10) años, posesión que fue declarada conforme se hizo constar en la escritura pública No. 435 del 11 de julio de 2014 otorgada ante la Notaría Única de Arjona, registrada en la oficina de registros e instrumentos públicos de Cartagena bajo la matrícula inmobiliaria No. 060-281638 y referencia catastral No. 010100450024000, tal y como consta en copias visibles a folios 6 al 10 del expediente.

Aseguró que ha ejercido la posesión como dueño absoluto del inmueble de buena fe, de forma pública e ininterrumpida, por cuanto no ha sido perturbada por ninguna persona o autoridad competente, al punto que ha delimitado el mismo con cerca, sembrado árboles, asumido el pago de los impuestos y que, en general, ha realizado actos propios de señor y dueño.

Indicó que el inmueble objeto de este proceso no se encuentra inmerso en ninguna de las circunstancias previstas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6º de la Ley 1561 de 2012 y que ha transcurrido el tiempo legalmente establecido a fin de obtener el otorgamiento del título de propiedad del mencionado bien inmueble, por lo que solicitó, atendiendo las pruebas aportadas para tal propósito, que se acceda a esta se ordene a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA, el registro respectivo en el Folio de Matrícula inmobiliaria o la asignación de un nuevo número de folio, de ser necesario, así como que se condenara en costas a los opositores que se hicieran parte del presente trámite.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL:

Radicada la demanda correspondiente y, previo a calificar sobre su admisión, inadmisión o rechazo, este Juzgado mediante auto del 6 de diciembre de 2016 dispuso, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, consultar al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), a la Fiscalía General de la Nación y al Plan de Ordenamiento Territorial y el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, la naturaleza del bien inmueble cuyo título pretende sanearse, esto es, si estaba o no inmerso en alguna de las circunstancias previstas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6º de la Ley 1561 de 2012, con el propósito de determinar si era susceptible de ser objeto de este proceso especial.

Admitida la demanda, por auto del 11 de mayo de 2017, esta agencia judicial ordenó, en el mismo proveído, informar por el medio más expedito de la existencia de este 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 TIERRA DESPOJADAS, AL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC) Y A LA PERSONERÍA MUNICIPAL O DISTRITAL, lo que en efecto se hizo mediante oficio No. 638, mientras que a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** se le comunicó con oficio No. 639, a efectos de que realizara la respectiva inscripción de la demanda.

Posteriormente, en providencia del 22 de mayo de 2017, se ordenó integrar el contradictorio, como quiera que en respuesta recibida del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, esta entidad señaló al señor CARLOS MANUEL HERNÁNDEZ DIMAS como titular de derechos de dominio del bien inmueble objeto de este proceso, esto en aplicación de lo señalado en el artículo 61 del CG del P, vinculado a quien se dispuso notificar en la forma indicada en los artículos 290, 292 y 301 ibídem.

Surtido el emplazamiento dispuesto en el auto admisorio de la demanda, a través del periódico El Universal y la Emisora Comunitaria Arjona – Stereo e incluida la información de este trámite en el Registro Nacional de Emplazados, en cumplimiento de lo indicado en los numerales 5 y 6 del artículo 108 y el artículo 293, ambos del CG del P, así como el Acuerdo PSAA-1410118 del 4 de marzo de 2014, mediante auto del 23 de septiembre de 2019, se nombró como curadora Ad-Litem a la abogada ONEDIS ANGULO OCHOA, en representación de los demandados determinados e indeterminados, quien contestó la demanda ateniéndose a las pruebas que obran en el proceso, no se opuso a las pretensiones de la misma y no solicitó nuevas pruebas.

Por auto del 4 de noviembre de 2019 se señaló fecha para llevar a cabo inspección judicial de que trata el artículo 15 de la Ley 1561 de 2012, que luego del fracaso de varias fechas, pudo llevarse a cabo el 11 de julio de 2022, diligencia a la que concurrió el demandante y su apoderada judicial, así como los señores Guillermo Tinoco Pérez y Rafael Hernando Llerena Martínez, testigos citados en este trámite.

En el transcurso de la diligencia de inspección judicial al bien inmueble a sanear, se constató el estado del bien y se verificaron los linderos y medidas del mismo, sin que en el desarrollo de la misma se presentara oposición alguna.

III.- ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Apoderada demandante – Tatiana Vanessa Pérez Herazo

Los alegatos de conclusión de la apoderada de la parte demandante giran en torno a 4 puntos que, luego de hacer un breve resumen de en qué consiste el proceso de falsa tradición, así como de los requisitos para que pueda titularse en favor de un tercer un bien inmueble, así desarrolló:

Primer punto: Consideró que debe tenerse en cuenta la escritura pública No. 435 de 2014 emanada de la Notaría Única del Circulo de Arjona. Agregó que el inmueble a titular proviene de una compraventa de derechos herenciales realizada por el demandante con los herederos del señor CARLOS MANUEL HERNÁNDEZ DIMAS, los compradores recibieron a satisfacción el monto acordado, por lo que se elevó la escritura arriba indicado. Hizo referencia al certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el que se hace constar la inscripción de la posesión para efectos de la falsa tradición.

Segundo punto: Advirtió que otro punto a tener en cuenta para dictar sentencia favorable a los intereses de su poderdante, son las respuestas de las distintas entidades en los que se pudo constatar que el inmueble objeto de este asunto no está inmerso en ninguna de las causales previstas en la Ley 1561 de 2012.

Tercer punto: Señaló que las personas indeterminadas convocadas en este asunto fueron debidamente incluidas en el Registro Único de Personas Emplazadas, emplazamiento que también fue realizado a través de publicación en el periódico El Universal y transmisión en la emisora Arjona – Stereo y apuntó que se instaló la valla ordenada por el despacho, en lugar visible del inmueble.

Cuarto punto: Finalmente, se refirió a la diligencia de inspección judicial, en la que se dejó registro de las condiciones actuales del inmueble, atendiendo a que el proceso empezó con un lote desmontado y, por el paso del tiempo, ya el demandante le ha hecho

construcciones. Recalcó que en la mentada diligencia no hubo oposición alguna y que la misma transcurrió en total normalidad. También hizo mención de los testimonios rendidos en este asunto, resaltando que estos dieron no solo detalles de la razón por la cual conocen al demandante, sino incluso del pacto acordado con los herederos del poseedor anterior CARLOS MANUEL HERNÁNDEZ DIMAS, de quien eran vecinos.

Curadora Ad Litem - Onedis Mercedes Angulo Ochoa

La Curadora Ad Litem manifestó que existe un FMI 060-281638 donde figura el demandante como poseedor regular y que todas las actuaciones y pruebas recaudadas dentro del proceso llevan a establecer que este es el poseedor material del bien.

Indicó que con la valla, más los edictos publicados no se hizo presente nadie que se opusiera, así como que de los testimonios en los que ella también interrogó a los testigos se puede dilucidar que lo conocen y que viene ejerciendo la posesión material, máxime cuando era un lote y con las fotografías aportadas al proceso ya hay unas construcciones y unas mejoras que se le atribuyen al demandante.

Concluyó señalando que no hay reparos por la parte demandada en que se dicte sentencia a favor del demandante le RICHARD HADIT FIGUEROA PINEDO.

IV.- CONSIDERACIONES:

Es pertinente dejar sentado, en primer lugar, que este Juzgado Promiscuo Municipal es competente para conocer de este proceso especial, en virtud de lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1561 del 2012.

Ahora bien, teniendo en cuenta las afirmaciones contenidas en la demanda instaurada, los documentos que fueron anexados con la misma y el acontecer fáctico de este trámite, debe entonces determinarse si en el presente asunto sí se cumplen los presupuestos establecidos en la Ley 1561 de 2012, a fin de acceder a la pretensión incoada por el demandante, que se contrae a que se declare el saneamiento de la falsa tradición sobre el inmueble que actualmente se encuentra en su posesión.

Debe precisarse que, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 ibídem, concordante con el artículo 82 del CG del P, en el sub examine concurren los presupuestos procesales necesarios para adelantar en debida forma el presente trámite, se presentó la demanda en forma y el demandante cuenta con legitimación por activa y capacidad para ser parte, lo que posibilita entonces el estudio sobre la procedencia de las pretensiones del demandante que nos ocupa, sin que se la que se identifica con el objeto de la citada ley, a lo que se procederá, habida cuenta de que no se advierte error para invalidar total o parcialmente la actuación.

Tenemos pues, de cara a lo expuesto por el demandante, que **la prescripción invocada es la especial -para el saneamiento de la propiedad-**, en la que se hace necesario que se aporte al proceso un certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde se haga constar que el bien inmueble se encuentra inscrito como falsa tradición o posesión inscrita, como efectivamente fue aportado por quien presenta esta demanda, tal y como se acreditó a folio 10 de este expediente.

Debe recordarse que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de otros, como en este caso, por haberse poseído las cosas y no haber ejercido el titular del derecho las acciones correspondientes durante cierto lapso de tiempo y que, además, deben concurrir los requisitos legales contemplados en el artículo 2512 del CC.

También debe tenerse claro que en este tipo de procesos, destinados a sanear el dominio de pequeñas propiedades que, como en el caso sub examine, el inmueble urbano cuenta con un avalúo catastral que no supera los 250 salarios mínimos legales mensuales al momento de presentación de la demanda, es decir, los ciento setenta y dos millones trescientos sesenta y tres mil quinientos pesos m/cte. (\$ 172.363.500,00), por lo que las pretensiones deprecadas en la demanda instaurada pueden tramitarse a través de acciones contempladas en disposiciones adicionales, como el previsto en el pluricitado artículo 8 de la Ley 1561 de 2012, mediante la cual se establecen como requisitos para la reclamada prescripción especial o saneamiento de falsa tradición inscrita: a) La posesión material

actual el demandante; b) Que la posesión se haya prolongado por lo menos cinco -5- años, continuos; c) que la posesión se ejercite ininterrumpidamente y d) que el bien poseído sea prescriptible; en concordancia con las contempladas en el artículo 18 numeral 3 del CG del P.

Así las cosas, al prescribiente que invoca entonces la prescripción especial o saneamiento de la titulación de la propiedad le corresponde, por medio de hechos positivos propios de dueño, demostrar que en el bien cuyo dominio pretende ha realizado actos de posesión, tales como aseo, mantenimiento, cercado, mejoras, instalación de servicios públicos, pago de gastos e impuestos, se requiere además que durante dicha posesión haya sacado provecho del inmueble, como por ejemplo construyendo en este edificaciones, explotándolo y, en general, realizando actos inequívocos de señor y dueño. Igualmente, que esta posesión se haya dado por un tiempo determinado, mínimo cinco (5) años continuos, además de que el bien sobre el que recaigan las pretensiones cuyo avalúo no exceda los 250 S.M.M.L.V. si se trata, como en este caso, de un inmueble de naturaleza urbana.

Analizados los presupuestos normativos reseñados como indispensables para la estimación de la pretensión de pertenencia y de cara al acervo probatorio recaudado; se tiene que el demandante ciertamente es poseedor material actual del predio cuyo dominio alega, pues así quedó demostrado en la inspección judicial practicada por este Juzgado, en el predio ubicado en este Municipio de Arjona - Bolívar que según se verificó, se trata de un lote de terreno localizado en la Calle Juncal, Carrera 49, No. 49-154, que en la mentada diligencia así se describió: cuenta con dos construcciones separadas por un callejón en medio de ellos con un portón central, una de estas se encuentra de frente a mano izquierda en el que se encuentra un local comercial, este tiene una puerta de vidrio que permite ver el interior, con una cortina metálica –en el momento recogida- por encontrarse el establecimiento de comercio abierto al público, consta de un salón grande, paredes repelladas y pintadas, pisos embaldosados, techo de plafón y un pequeño espacio que sirve de vestier, cuenta con servicio de energía eléctrica, este local actualmente se encuentra arrendado como local comercial, funciona la tienda de ropa denominada Amoris. En la parte superior de este local se observa construcción en obra negra, sin concluir, aún sin servicios públicos, en parte de la fachada se ve instalada la valla con los datos del proceso de referencia. En la parte derecha del inmueble, callejón en medio como ya se indicó, se advierte una casa en el primer piso, una ventana en aluminio, dos puertas contiguas en aluminio, todas con caretas blancas de hierro, fachada repellada, al interior encontramos un salón grande, con un baño, paredes repelladas y pintadas, piso embaldosado, techo de plafón, cuenta con servicio de energía eléctrica, agua e internet, en este lugar funciona un café internet. Inmediatamente al lado hay una puerta de aluminio, sin reja, que da acceso a un segundo piso aún en construcción, en obra negra. Entrando por el portón central por el que se ingresa a una especie de patio, en el que no hay construcción alguna, el piso es de tierra, cercado con láminas metálicas, unidas con listones de madera, corresponde a la parte trasera del local comercial ubicado, de frente a mano izquierda, desde ese lugar puede verse el patio del inmueble ubicado, de frente, a mano derecha, una pequeña parte del mismo esta con cemento, la otra en tierra y al fondo un encerramiento en block de lo que parece ser un depósito de herramientas y materiales de construcción, uso que confirma el demandante.

No obstante, la ley exige otros presupuestos necesarios para que se configure la llamada prescripción especial o titulación de la propiedad material sobre inmueble bien inmueble urbano, siendo uno de ellos el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena en donde se indica la referencia catastral, así como el número de folio de matrícula inmobiliaria con el que fue inscrita la anotación de falsa tradición, liquidación de la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Arjona – Bolívar que da cuenta sobre la existencia del inmueble y su avalúo, en que se referencia además su ubicación por nomenclatura.

Se encuentra demostrado en el plenario, conforme lo exige la norma, que la posesión se ha prolongado por más de 5 años continuos, tal y como lo prueba la copia de la escritura pública No. 435 del 11 de julio de 2014 de Declaratoria de Posesión conforme a la Ley 1183 de 2008, otorgada por la Notaría Única de Arjona – Bolívar a favor del señor RICHARD HADIT FIGUEROA PINEDO, quien en este documento público manifestó venir ejerciendo la posesión tranquila, pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de este asunto y que se encontraba a paz y salvo, al momento de su constitución, con el pago del impuesto predial correspondiente a la vigencia del año 2014.

Se desprende de ese medio probatorio, así como de lo encontrado en el inmueble en la diligencia de inspección judicial y las declaraciones de testigos vertidas en este asunto, que la posesión alegada por el demandante ha sido ejercida en forma continua, de manera pública, tranquila, regular y pacífica, sin que nadie en ningún tiempo se la haya disputado, hipótesis que se refuerza por el hecho de que tampoco nadie hubiera comparecido al proceso pretendiendo derechos sobre el predio, a pesar de los avisos dirigidos a comunicar a los colindantes del presente asunto, así como a las personas indeterminadas a las que se les emplazó.

Precisamente, dentro del material probatorio recopilado en este asunto, se tienen las declaraciones juramentadas recepcionadas a los señores GUILLERMO TINOCO PÉREZ y RAFAEL HERNANDO LLERENA MARTÍNEZ, quienes fueron coincidentes en manifestar a este despacho que identifican al demandante como dueño y poseedor desde hace más de cinco años el bien inmueble objeto de prescripción, ejerciendo actos de poseedor y dueño, algunos de los cuales describieron, por cuanto él es quien ha hecho las construcciones que actualmente se encuentran en el inmueble, que adquirió el mismo por compra de derechos herenciales de los hijos del señor CARLOS MANUEL HERNÁNDEZ DIMAS (QEPD), así como que en el tiempo que ha estado en el inmueble su posesión nunca ha sido perturbada por persona o autoridad alguna.

Por otra parte, ha quedado demostrado el predio objeto de este asunto no es imprescriptible, ni pertenece a una entidad de derecho público, así ha quedado acreditado en las respuestas de las distintas entidades a las que se les requirió información al respecto, circunstancias que eventualmente pudieron enervar la pretensión adquisitiva de dominio por prescripción o **EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD** de acuerdo a lo normado en la Ley 1561 de 2012, quedando por sentado que el inmueble que se pretende prescribir no es de uso público, no es objeto de algún proceso de prescripción, ni se trata de tierras especiales.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona-Bolívar, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARESE al señor **RICHARD HADIT FIGUEROA PINEDO**, identificado con C.C. No. 3.829.901, ha adquirido a través del **PROCESO VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD**, el bien inmueble urbano ubicado en la jurisdicción del municipio de Arjona-Bolívar, Calle Juncal o Carrera 49 No. 49-154, identificado con la referencia catastral No. No. 010100450024000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 060-281638, cuyos linderos y medidas son: POR EL FRENTE, con calle 49 de por medio con Carlos Guardo y mide 12.7 metros; POR EL FONDO, con predio de Manuel Guardo y mide 19 metros; POR LA DERECHA ENTRANDO, con predio de Domingo Martínez y mide 38 metros y por la IZQUIERDA ENTRANDO, con predio de Petrona Crespo y mide 36.04 metros, con un área total de 759 metros cuadrados.

SEGUNDO: Se ordena la cancelación de la Inscripción de la demanda sobre el folio con matrícula inmobiliaria No. 060-281638 comunicada a la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cartagena. Líbrense, por secretaría, el oficio correspondiente.

TERCERO: Inscríbase la presente sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena para lo cual, una vez en firme el fallo, se expedirá copia auténtica del mismo al prescribiente para tal fin.

CUARTO: Sin condena en costas, por no haber parte opositora en esta demanda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ISAÍAS HINCAPIÉ MONCADA

Juez

