

Proceso: Verbal para el Saneamiento de la Falsa Tradición  
Demandante: Gustavo Elías Calle Escobar y Otra.  
Demandados: Benigno Antonio Calle y Otros.  
Rad: 2018-00223.

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Anserma, Caldas, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

### Audiencia Pública de Lectura de Sentencia

### SENTENCIA 014 de 2022

Se profiere mediante la presente providencia el fallo que en derecho corresponde, dentro del Proceso Verbal Especial para el Saneamiento de la Falsa Tradición (Ley 1561 de 2012), promovido mediante apoderada judicial por el señor GUSTAVO ELIAS CALLE ESCOBAR C.C. 75.039.549, quien más adelante vendió derechos de posesión a la señora YINETH HERNANDEZ CALLE C.C. 1.088.268.366, en contra de BENIGNO ANTONIO CALLE BEDOYA, HEREDEROS DETERMINADOS DE JUAN JACOBO CALLE VALLEJO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE GABRIEL ANGEL VALENCIA BEDOYA y PERSONAS INDETERMINADAS.

#### ANÁLISIS

Los presupuestos procesales de competencia, capacidad para ser parte, y demanda en forma están suficientemente reunidos. Además, no se halla causal alguna generadora de nulidad que imponga retrotraer lo actuado a etapa anterior.

Pretende el demandante señor GUSTAVO ELIAS CALLE ESCOBAR, se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

“PRIMERO. - Que por lo establecido en la ley 1561 DE 2012 y mediante sentencia, se sanee la TITULACION del siguiente inmueble: Un lote de terreno denominado Puerto Nuevo con un área de tres mil doscientos dieciocho metros cuadrados (3218 m2) aproximadamente, localizado en la vereda San Pedro jurisdicción de Anserma, Caldas, que cuenta con una casa de habitación de dos plantas en construcción de ladrillo y cemento, acuyo primer piso se accede por una puerta metálica, con pisos de madera, paredes en material, estucadas y pintadas, techo en material, ventanas metálicas, tiene sala comedor, cocina, dos habitaciones, baño con enchape y piso en cerámica , al segundo piso se accede por una escaleras en material con baldosas y baranda metálica, los pisos del segundo piso son en cerámica y mineral, paredes en material , estucadas y pintadas, techo en tejas de asbesto cemento y cielorraso en láminas de asbesto cemento, divisiones en aluminio con ventanas metálicas, sala comedor , cocina, dos habitaciones, baño en enchape y alrededor tiene un corredor con piso en cerámica y baranda metálica, cuenta también con cultivos de café y plátano , cuenta con servicios de energía y gas domiciliario, agua de acopio de la vereda, los linderos son: ###por el NORTE con los sucesores de Luis Gildardo Calle (arbustos liberales sirven de lindero natural) en 57 metros aprox. ; por el ORIENTE con la finca Palermo (Lindero una cañada) en 62 metros aprox. ; por el SUR con la finca Palermo (Lindero natural de árboles de matarratón) en 50 metros aprox.; por el ORIENTE con la vía que conduce de la vereda San Pedro con el municipio de Anserma en 64 metros aprox.###.

Proceso: Verbal para el Saneamiento de la Falsa Tradición  
Demandante: Gustavo Elías Calle Escobar y Otra.  
Demandados: Benigno Antonio Calle y Otros.  
Rad: 2018-00223.

SEGUNDO.- Ordenar que se inscriba la decisión en el folio de matrícula inmobiliaria N° 103-4124 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Anserma, Caldas y que se protocolice igualmente en la Notaría que se elija.

TERCERO.- Condenar en costas a quien temerariamente se oponga.”

Frente a las pretensiones del actor no se formuló oposición alguna. El curador de las personas indeterminadas al contestar la demanda, manifestó que se acogía a la decisión que el juzgado adoptara al término de la respectiva etapa probatoria.

## DEFINICIONES

### LA POSESIÓN

La posesión está definida por la Corte Constitucional como: *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”*. De aquí se desprenden sus dos elementos esenciales: *el corpus y el animus.*”

El primero, es el aspecto material que se traduce en actos positivos a los que sólo da derecho la propiedad como la utilización, goce, disfrute y disposición del bien en beneficio propio; que en este caso está probada por el uso que le ha venido dando como de su propiedad y de su familia el señor GUSTAVO ELIAS CALLE ESCOBAR como poseedor.

El segundo elemento, subjetivo, es la conciencia o convencimiento de que se es el dueño de la cosa que se detenta sin reconocer derecho ajeno, cualquiera que sea su naturaleza, que en este caso se advierte por este despacho como probado porque así lo determinó la prueba testimonial ya que todos los declarantes han considerado siempre como propietario al señor CALLE ESCOBAR.

Se tendrá en cuenta en este caso que, el demandante viene gozando de la posesión del citado bien desde el año 2007, lo que lleva a cumplir con uno de los requisitos de la ley que dice que se debe estar usufructuando mínimo 10 años.

### SANEAMIENTO DEL DOMINIO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RURAL.

Manejado el presente proceso bajo la ley 1561 de 2012 cuyo objeto es el de : *“... 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, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles .”* Se cumplieron los requisitos de la misma, el debido proceso y se tienen las facultades para decidir.

### CASO CONCRETO

De las pruebas documentales aportadas, los testimonios recibidos y las diligencias realizadas por el despacho, se tiene que:

**PRIMERO:** Del certificado de tradición del predio con matrícula 103-4124, en encuentra que, el inmueble rural ubicado en la vereda San Pedro del municipio de Anserma, aportado por la parte demandante, se puede constatar en la Anotación Número tres (3) que el predio

Proceso: Verbal para el Saneamiento de la Falsa Tradición  
Demandante: Gustavo Elías Calle Escobar y Otra.  
Demandados: Benigno Antonio Calle y Otros.  
Rad: 2018-00223.

presenta una Falsa Tradición. Y del mismo documento se puede constatar que el señor Gustavo Elías Calle Escobar hizo una compra de mejoras con antecedentes registrales acreditada con la Escritura N° 164 de fecha 22 de febrero de 2007. Lo que lleva a que se cumpla con lo mandado en el Artículo 4 de la referida Ley 1561 de 2012 en cuanto a que debe pasar más de 10 años para posesiones irregulares.

**SEGUNDO:** En el presente proceso no se presentó oposición alguna a las pretensiones del demandante.

**TERCERO:** Se tuvieron en cuenta como pruebas, las siguientes:

**- Documentales:**

Las agregadas con la demanda en el expediente:

- Poder Conferido
- Copia de la cedula de ciudadanía del poderdante
- Copia del Certificado de Tradición del bien inmueble con matrícula N° 103-4124 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas.
- Certificado especial de pertenencia de pleno dominio # 2018-103-1-531
- Certificados de defunción de los señores Jacobo Calle Vallejo y Gildardo Calle Hernández
- Informe Pericial.
- Carta Catastral del Geoportal del IGAC.
- Recibos de pago de impuesto predial.
- Escritura ochocientos cuarenta y cuatro (844) otorgada en la Notaría Única del Círculo de Anserma, Caldas el día cinco (5) de diciembre de dos mil tres (2003).
- Escritura ciento sesenta y cuatro (164) otorgada en la Notaría Única del Círculo de Anserma, Caldas el día veintidós (22) de febrero de dos mil siete (2007).
- Poder conferido por YINETH HERNANDEZ CALLE.
- Documento titulado CONVENCION DE VENTA COMPRAVENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS VINCULADOS A PROCESO DE PERTENENCIA Y SANEAMIENTO DE FALSA TRADICION firmado por Gustavo Elías Calle y Yineth Hernández Calle.
- Cesión de derechos litigiosos.

**- Inspección Judicial y Peritaje**

Con la inspección judicial practicada por el despacho sobre el predio se verificó no solamente que éste guarda correspondencia con el que identifica la demanda y es el mismo al que se refiere el certificado del registrador; sino que se encuentra en área rural, que no se encuentra en área de riesgo inminente, que no está ubicado en zonas o áreas protegidas, 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 de víctimas y que los vecinos y arrendatarios consideran como propietario al señor GUSTAVO ELIAS CALLE ESCOBAR.

Las pruebas recaudadas tienen la virtualidad suficiente de dar por establecida una posesión quieta pacífica e ininterrumpida por más de quince años, teniendo en cuenta la fecha de compra del predio por el demandante.

Proceso: Verbal para el Saneamiento de la Falsa Tradición  
Demandante: Gustavo Elías Calle Escobar y Otra.  
Demandados: Benigno Antonio Calle y Otros.  
Rad: 2018-00223.

**- Testimonial**

Se realizó interrogatorio de parte al señor GUSTAVO ELIAS CALLE ESCOBAR.

En su declaración el propietario, quien dice encontrarse en España, afirmó que es oriundo de Anserma, más específicamente de la vereda San Pedro de estado civil casado residiendo en España hace 22 años, viene a Anserma más o menos cada 6 años.

Acerca del lote al cual le quiere sanear la llamada falsa tradición, dijo que, el adquirió el lote hace bastantes años a sus tíos Hernán Calle y Rubiel Calle, que el mismo mide aproximadamente 3218 metros cuadrados, el predio está cultivado en plátano y café y cuenta con una casa de 2 plantas, recordó que de acuerdo al escrito agregado al expediente le había cedido el 91.65% del mismo a su sobrina Yineth Hernández Calle. Recordó que, la casa la había construido él con sus propios dineros. En cuanto a los demandados dijo que el señor Juan Jacobo Calle era su abuelo que ya falleció, los demás reconoció que eran familiares de él.

Negó que, desde que tiene el lote como propietario, haya tenido demandas o reclamaciones por el mismo. Dijo tener un encargado del manejo del lote que es el cuñado Jorge Ladino, con dinero que él le gira desde el exterior. Expresó que han tenido la tierra en compañía, que Jorge le informa los trabajos que haya hecho o que necesite hacer, niega que el lote sea uno incluido en otro de mayor extensión. Contó que su hermana le hace el favor de pagarle el impuesto predial, pero que el es quien le envía el dinero para que lo haga.

Acerca de la cesión de los derechos litigiosos dijo que lo hizo porque él estaba muy lejos y que únicamente se quedó con la casa. Afirmó que tampoco ha tenido problema con los linderos del lote ni conoce de embargos, secuestros o extinción de dominio sobre el mismo.

La señora YINETH HERNANDEZ CALLE c.c. 1.088.268.366

Recordó que aproximadamente en febrero de 2007 su tío había comprado el predio a sanear, que se los compró a unos tíos Hernán, Lenine, Gildardo y José Rubiel. Hizo una descripción del lote, dijo que era un solar de aproximadamente 3200 metros cuadrado cultivado en café y plátano con una casa de 2 plantas.

Explicó que había hecho un negocio con el tío por el terreno, que él se había quedado con la casa, el valor del negocio había sido de 35 millones de pesos, le había entregado una cuota inicial de 3 millones por los 2949 m2 que le correspondieron a ella y que más adelante en cuotas le iba pagando el resto.

Expresó que cuando compró sabía del proceso que se estaba adelantando en el Juzgado.

**-Testimonios:**

En la audiencia de testimonios declararon los señores MARIA LUCELLY CALLE ESCOBAR C.C. 24.392.411 y JORGE IVAN LADINO CLAVIJO C.C. 4.345.204, ambos estuvieron de acuerdo en que la posesión ejercida por el señor CALLE ESCOBAR había sido quieta tranquila y pacífica. Que todas las personas de la región incluidos los colindantes tienen como dueño y propietario a don GUSTAVO ELIAS y que las mejoras que la ha hecho a la finca han sido pagadas en su totalidad por él además de ser el encargado de pagar impuestos y servicios públicos agregaron que nunca han sabido ni escuchado de demandas o reclamos hechos por nadie en cuanto a la posesión y propiedad de Gustavo Elías.

Proceso: Verbal para el Saneamiento de la Falsa Tradición  
Demandante: Gustavo Elías Calle Escobar y Otra.  
Demandados: Benigno Antonio Calle y Otros.  
Rad: 2018-00223.

### **-Alegatos de Conclusión**

La apoderada de los demandantes MARTHA OFELIA HERRERA ROMAN, dijo que se habían cumplido todos los requisitos que la ley exigía para estos proceso, agregó que se demostró el uso, goce y disposición de la cosa con todos los atributos y facultades que envuelven el dominio, sobre todo teniendo en cuenta que está dentro del marco autorizado y no se viola derecho ajeno alguno además de estar acompañada de la posición legal , expresó que, en el proceso existe una convención de venta de derechos litigiosos celebrada entre el demandante inicial Gustavo Elías Calle y la señora Yineth Hernández quien le compró un porcentaje del terreno que inicialmente poseía el señor Calle Escobar , que había obtenido por compra a la señora Graciela Escobar, según consta en la escritura N° 164 de febrero 22 de 2007, continuó diciendo que, en virtud de esa convención de venta por medio de la cual se le concedió valor a la compra de derechos litigiosos , dijo que de allí salió la información que se le dio al perito que realizó el experticio del terreno perteneciente a esta demanda y que basándose en el se veía que el bien había sido dividido en 3 partes dos para el señor Gustavo y la Otra para Yineth. Siendo el lote de Yineth el de mayor porcentaje del bien originalmente solicitado para sanearle la falsa tradición, ella cuenta con el 91,65% y el con el restante 8,35%.

Explicó que tanto los demandantes en sus interrogatorios de parte, como los testigos son unánimes en expresar tiempos y modos de demostrar los hechos de tiempo modo y lugar en los cuales sus poderdantes individualmente en cada fracción del inmueble, en la forma en que está establecida en el peritazgo, de tal forma que, a pesar de que es un lote de terreno están perfectamente delimitados los lotes a los que cada uno de ellos tiene por propio con sus respectivos linderos, pidió que así como estaba determinado solicitaba que no se concediera el predio de forma conjunta ya que ello representaba dificultades a futuro para el pago de impuestos, explotación y mejoramiento del terreno, y futuras ventas lo que llevaría a un posible futuro proceso divisorio. Expuso que en este proceso se han acumulado pretensiones por tanto pidió que se emitiera un fallo, ordenando que se les otorgue a cada uno de los demandantes los predios que poseen dando aperturas de matrículas inmobiliarias para cada uno de ellos, ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Que de acuerdo al experticio se les adjudique a cada uno lo que realmente posee.

El Curador ad-litem HENRY GIRALDO RIOS

Anotó que, como había dicho en la respuesta de la demanda, no se oponía a la prosperidad de las pretensiones, siempre y cuando se demostraran dentro del proceso tanto los fundamentos de hecho como de derecho en que se apoyan las mismas, y visto el dictamen pericial, escuchado los testimonios y conociendo lo hecho en la inspección judicial, dijo que no encontraba hechos que le hicieran oponerse a las pretensiones de la demanda por lo tanto continuaba con sus mismos pensamientos.

### **CONCLUSIONES**

De los testimonios y las pruebas escritas, se desprende que los actos posesorios anteriormente señalados los ha ejecutado el demandante señor GUSTAVO ELIAS CALLE ESCOBAR de manera continua, permanente, pública, ininterrumpida, sin clandestinidad, comportándose como si el bien fuera de su propiedad, sin reconocer derechos ajenos sobre el mismo; que los testimonios recogidos durante la etapa probatoria, gozan de credibilidad y que fueron voluntarios,

Proceso: Verbal para el Saneamiento de la Falsa Tradición  
Demandante: Gustavo Elías Calle Escobar y Otra.  
Demandados: Benigno Antonio Calle y Otros.  
Rad: 2018-00223.

espontáneos y unísonos a la hora de referirse sobre el tema que se les indagó y que existe un documento de cesión de derechos litigiosos a su sobrina YINETH HERNANDEZ CALLE.

Se concluye entonces que, dentro del proceso, se probó suficientemente la posesión material ejercida por el demandante, sobre el inmueble objeto de usucapión; que el bien de que se trata es prescriptible; que la posesión no ha sido clandestina ni interrumpida, y que el bien está dentro del comercio, y las declaraciones, siendo jurisprudencialmente válidas para probar hechos posesorios, dan fe, que la posesión ha sido ejercida por el actor durante un lapso de tiempo de más de 15 años.

Además, existe identidad entre el bien descrito en la demanda como objeto de la presente pretensión, toda vez que en la inspección judicial respectiva se identificó por su ubicación, ocupación, linderos y características, como corresponde a esta clase de bienes.

En cuanto a la petición de la apoderada de los demandantes de que en la sentencia se ordene la creación de matrícula inmobiliaria nueva por la compra de derechos litigiosos que hizo la señora Yineth Hernández Calle al demandante Gustavo Elías Calle Escobar, debemos recordar lo que dice el artículo 1969 del código civil, "Se cede un derecho litigioso cuando el objeto directo de la cesión es el evento incierto de la litis, del que no se hace responsable el cedente."

"Uno es el derecho litigioso y otra muy distinta la cosa litigiosa, porque mientras que el primero se entronca con la existencia de un proceso judicial como consecuencia de la resistencia a la pretensión, la segunda constituye el objeto de esa pretensión. En este orden de ideas, la cesión del derecho litigioso debe considerarse dentro de la orbita procesal señalada, como el acto por medio del cual una de las partes del proceso cede en favor de otra persona, total o parcialmente, la posición de sujeto de la relación jurídica procesal, y con ella la posibilidad de ejercer las facultades y derechos, que de allí se derivan con miras a conseguir una decisión final favorable, que en manera alguna garantiza la cesión." (Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil y agraria, Sentencia de Marzo 14 de 2001 expediente 5647)

En consecuencia, como este es un proceso de saneamiento de la falsa tradición, cuyo fin es el de sanear la matrícula ya existente, no el de crear nuevas matrículas no se concederá esa petición.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Anserma, Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### FALLA:

**PRIMERO: ORDENAR EL SANEAMIENTO DE LA FALSA TRADICIÓN** sobre el bien inmueble rural propiedad del señor GUSTAVO ELIAS CALLE ESCOBAR C.C. 75.039.549 expedida en Anserma, Caldas, de nombre "Puerto Nuevo", ubicado en la vereda San Pedro del Municipio de Anserma, Caldas, distinguido con el código catastral 00-00-0001-0260-000 y folio de matrícula inmobiliaria N° 103-4124 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas, correspondiente a un lote de terreno con un área de tres mil doscientos dieciocho metros cuadrados (3218 m2) aproximadamente, que cuenta con una casa de habitación de dos plantas en construcción de ladrillo y cemento, cuyos linderos son: ### por el NORTE con los sucesores de Luis Gildardo Calle (arbustos liberales sirven de lindero natural) en 57 metros aprox. ; por el ORIENTE con la finca Palermo (Lindero una cañada) en 62 metros aprox. ; por el SUR con la finca Palermo (Lindero natural de árboles de matarratón) en 50

Proceso: Verbal para el Saneamiento de la Falsa Tradición  
Demandante: Gustavo Elías Calle Escobar y Otra.  
Demandados: Benigno Antonio Calle y Otros.  
Rad: 2018-00223.

metros aprox.; por el ORIENTE con la vía que conduce de la vereda San Pedro con el municipio de Anserma en 64 metros aprox.###.

**SEGUNDO: DECLARAR** al señor GUSTAVO ELIAS CALLE ESCOBAR C.C. 75.039.549 expedida en Anserma, Caldas, propietario del derecho real de dominio sobre el inmueble RURAL con certificado de tradición N° 103-4124 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad.

**TERCERO: ORDENAR** al Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas **INSCRIBIR** la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, para el efecto se libraré el oficio correspondiente.

**CUARTO: ORDENAR EL LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR** de inscripción de la demanda (Anotación N° 8) que recae sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-4124, para el efecto se libraré el oficio correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas.

**QUINTO: NO CONDENAR** en costas pues no hubo oposición a la demanda.

**SEXTO:** Contra la presente resolución **NO PROCEDEN** recursos por ser de única instancia.

**SEPTIMO:** Después de cumplidos los anteriores ordenamientos se ordena **ARCHIVAR** el proceso.

  
AGUSTIN VÉLEZ SAENZ  
JUEZ

