

Ref: Sentencia
Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020
Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada
Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
VILLAGÓMEZ - CUNDINAMARCA

Radicado No.: 258710014089-2020-00043
Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada
Apoderado: Miller Pulido Olaya
Demandado: Herederos determinados e indeterminados de la
señora Jovita Díaz Rodríguez y personas indeterminadas.
Tramite: SENTENCIA.
Proceso: Especial Saneamiento de Titulación de Inmueble Ley 1561 de
2012

Villagómez (Cundinamarca), diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022).

TEMA DE DECISIÓN

Hoy diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022) se da inicio a la audiencia de instrucción y juzgamiento, tramitado en legal forma el proceso de la referencia, como quiera que no se observa causal de nulidad alguna que invalide lo actuado y al no presentarse objeción alguna por las demás partes procesales con la realización de la diligencia de inspección judicial, el interrogatorio, los testimonios y los documentos aportados por el apoderado de la parte actora, toda vez que el predio visitado corresponde al mismo señalado en la demanda, procede este Despacho Judicial a proferir la sentencia que en derecho corresponda de conformidad con el artículo 17 de la ley 1561 de 2012, luego de determinar la identificación y ubicación plena del inmueble en la diligencia, así como la titularidad de la falsa tradición que alega el demandante, sin que se hubiesen presentado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, se proferirá sentencia de primera instancia de saneamiento de titulación sobre el inmueble.

ANTECEDENTES

Hechos y pretensiones.

Primero: La señora Clara Luz Aguilar Ahumada mediante documento privado adquirió el derecho de poseer el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 170-22368 y cédula catastral número 01-00-00-00-0019-0003-0-00-00-0000 al señor Luis Miguel Díaz Rodríguez, quien ostentó el derecho por un periodo de diez años, haciendo entrega real y material del predio, con sus anexidades, usos y costumbres, sin reserva, ni limitaciones, en el mes de abril de dos mil dieciocho

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

(2018), ejerciendo la posesión de manera permanente durante el tiempo requerido para lograr la usucapir del mismo.

Estos actos posesorios acumulados se han ejercido durante un periodo de tiempo superior a los diez años, siendo de manera ininterrumpida ni civil, ni naturalmente, ejerciendo actos de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, realizando mejoramiento del mismo, como mejoras de construcción, mejoras de techos, conexión de servicios públicos de agua, luz, pago de impuesto predial y encerramiento del predio, entre otros.

En el presente caso, opera el fenómeno de la posesión derivada y la acumulación de posesiones por el hecho de la transferencia mediante un negocio jurídico válido de los derechos de la posesión, quienes son los que en estricto sentido los que se transmiten.

SEGUNDO: Durante todo el tiempo, la señora Clara Luz Aguilar Ahumada, ha ejercido hechos positivos, permitidos por el derecho de dominio, entre ellos, realizar mejoras al inmueble y el pago de impuestos.

TERCERO: La posesión de la demandante, ha sido pública, quieta, pacífica e ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno sobre el inmueble desde el veinticuatro (24) de abril de dos mil dieciocho (2018) como consta en el contrato de compraventa del derecho de posesión, esto es, desde cuando lo recibió de manera real y material de su sucesor, señor Luis Miguel Díaz Rodríguez, quien lo poseyó desde el año dos mil dieciocho (2018).

De los actos posesorios de la demandante, se destaca:

ANIMUS: La señora Clara Luz Aguilar Ahumada ejerce de forma no clandestina y conscientes actos de señorío sobre el inmueble, teniéndose por tal ante las personas con las cuales socializa su situación respecto del inmueble, ejerciendo su voluntad de tener la cosa para sí y no a nombre de otro.

CORPUS: La cosa objeto de la presente solicitud de titulación de la posesión bajo la modalidad especial de que trata la Ley 1561 de 2012, ha sido sometida en forma lícita a la voluntad de la demandante y sus antecesoras quien le vendió sus derechos, ejerciéndose actos sensibles a los sentidos, como disponer el inmueble para vivienda, realizando mejoras en el mismo y el pago del impuesto predial, entre otros.

CUARTO: La señora Jovita Díaz Rodríguez, quien aparece inscrita como titular del derecho real de dominio, falleció el día diecinueve (19) de mayo de dos mil ocho (2008)

QUINTO: Bajo la gravedad del juramento, se da a conocer que el proceso de sucesión de la titular no se ha iniciado.

SEXTO: Bajo la gravedad del juramento se afirma, que se desconoce el nombre de los posibles herederos.

SÉPTIMO: El inmueble tiene un avalúo catastral inferior a los 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

OCTAVO: Que el inmueble sobre el cual se pretende lograr la declaración solicitada es un inmueble no baldío, que está en el comercio, que es un bien susceptible de prescripción adquisitiva de dominio y que no está en notoria zona de alto riesgo no mitigable según el EOT del municipio de Villagómez, tampoco se localiza en zona o área protegida, en resguardo indígena alguno o en propiedad colectiva o en zona de cantera con gran deterioro físico; sobre el mismo no se adelanta proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias, ni se encuentra incluido en el registro único de tierras despojadas y abandonadas forzosamente, tampoco está gravado mediante afectación por obra pública, no se está adelantando sobre el mismo proceso de extinción de dominio, ni está en zona declarada de inminente riesgo de desplazamiento forzado.

El estado civil de la demandante es casada con el señor Rigoberto Valbuena P., como consta en el certificado de partida de matrimonio católico, con sociedad conyugal vigente.

Pretensiones:

PRIMERO: Que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se declare que la señora Clara Luz Aguilar Ahumada, identificada con la cédula de ciudadanía No 35.497.416, adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio y en consecuencia constituye modo traslativo del derecho real de dominio, los actos posesorios públicos, quietos, pacíficos e ininterrumpidos efectuados por la señora Clara Luz Aguilar Ahumada y que han recaído sobre el inmueble localizado en el sector urbano, casa lote, en el municipio de Villagómez, Cundinamarca, demarcado con el número 4-00 de la calle 6A y 6-38 de la carrera 4 y se encuentra alindado de la siguiente manera: por un costado linda con propiedad de Efrén Casallas, camino de herradura vía que conduce a Vereda Mitacas, por el otro lado linda con la parte este del inmueble de Estefanía Mahecha de Gómez. Por otro lado, linda con Misaelina vda de Hernández de la escritura pública 1295 del 16 de diciembre de 1994, tiene una cavidad de 396 m², identificado con la matrícula inmobiliaria 170-22368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho y con cédula catastral del municipio de Villagómez, Cundinamarca, número 01-00-00-00-0019-0003-0-00-00-0000, con un área construida de 197 metros, el cual consta de una construcción en ladrillo y bloque, constituida de la siguiente manera: en el segundo piso existen tres alcobas, baño y cocina, con pisos rústicos, cinco (5) puertas en madera, seis (6) ventanas y en el primer piso un local, una alcoba, piso rústico, un tanque de agua, cocina, seis (6) puertas en madera, con sus respectivos servicios públicos de agua y energía. Dentro el predio de mayor extensión con un área de terreno de dos mil ochocientos treinta y seis (2836) metros, expedido por la Secretaría de Hacienda municipal.

SEGUNDO: Que, como consecuencia de la primera declaración judicial, se declaren extintos por la ocurrencia del fenómeno de la prescripción extintiva del derecho real de dominio, todos los derechos reales de personas diferentes a la demandante y que refieran o recaigan sobre el mismo inmueble declarado usucapión, esto a

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

excepción de los amparados bajo los eventos del artículo 19 de la Ley 1561 de 2012.

TERCERO: Que se ordene la inscripción de la sentencia contentiva de la decisión declarativa solicitada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho, Cundinamarca y por tratarse de eventos de segregación de parte del inmueble de mayor extensión por compra que hizo Teodoro Díaz Rodríguez a Parroquia de Santa María de Villagómez, según escritura No 537 del 31 de Julio de 1962 de la Notaria única de Pacho, esto teniendo en cuenta la complementación de la tradición del mencionado bien inmueble y considerando lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 1579 de 2012, se ordene la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria que comprenda totalmente el área objeto de titulación una sola unidad inmobiliaria.

CUARTO: Que se profiera condena en costas del proceso de oposición.

Identificación del Predio.

Se encuentra ubicado en el sector urbano –Casa Lote- en el municipio de Villagómez, Cundinamarca, demarcado con el número 4-00 de la calle 6A y 6-38 de la carrera 4, alinderado de la siguiente manera:

“Por un costado linda con propiedad de Efrén Casallas, camino de herradura vía que conduce a Mitacas de por medio; por otro costado, linda con la parte éste del inmueble que fue vendida Estefanía Mahecha de Gómez; Por el otro costado, linda con propiedad de Misaelina viuda de Hernández; por el último costado con la calle sexta (6ª) que conduce al parque principal y parte con Casa Cural” linderos descritos en la escritura pública 1295 del 16 de diciembre de 1994”.

Tiene una cavidad de tres mil setecientos ochenta y seis metros cuadrados (3.786 Mts2), se identifica con la matrícula inmobiliaria No 170-22368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho, Cundinamarca y con la cédula catastral del Municipio de Villagómez, Cundinamarca 01-00-00-00-0019-0003-0-00-00-0000, con un área construida de ciento noventa y siete (197 Mts2) metros cuadrados, la cual consta de una construcción de ladrillo y bloque, de dos pisos, en el segundo, cuenta con tres (3) alcobas, baño, cocina, con pisos rústicos, cinco (5) puertas de madera, seis (6) ventanas y en el primer piso un local, una alcoba, piso rústico, un tanque de agua, cocina, seis (6) puertas en madera, con sus respectivos servicios públicos de agua y energía.

Área del Predio

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

Se establece por parte del Juzgado que verificadas las mediciones, estas están ajustadas al plano catastral, esto es, tres mil setecientos ochenta y seis metros cuadrados (3.786 Mts²), con un área construida de ciento noventa y siete metros cuadrados (197 Mts²).

Destinación del Predio.

Por lo observado y percibido por el despacho en la presente inspección judicial, el predio se halla destinado a actividades lícitas, esto es, para vivienda y en el patio para labores agrícolas, con pequeños cultivos conocidos como pan coger, yuca, plátano y otros.

Mejoras del Inmueble.

Se trata de una casa de habitación en ruinas, la cual consta de una construcción de ladrillo y bloque, de dos pisos, en el segundo, cuenta con tres (3) alcobas, baño, cocina, con pisos rústicos, cinco (5) puertas de madera, seis (6) ventanas y en el primer piso un local, una alcoba, piso rústico, un tanque de agua, cocina, seis (6) puertas en madera, con sus respectivos servicios públicos de agua y energía.

El Despacho deja constancia, que la oposición presentada en audiencia de inspección judicial fechada el 13 de julio de 2021, fue resuelta por el superior con auto del 01 de marzo de 2022, en el que se confirma la decisión confutada al interior del presente asunto.

Del Curador Ad- Litem.

Dentro del término concedido, dio contestación a la demanda, en la que expone las siguientes declaraciones:

1.- "No me opongo, empero, ruego en favor de la parte representada, que se obligue verificar si la parte activa, por tratarse de la propiedad raíz tan trascendente, cualquier mutación en su titularidad y, con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva su comprobación requiere, de manera certera, la concurrencia de los siguientes componentes axiológicos:

A) Que se acredite la posesión material actual en el prescribiente demandante.

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

B) *Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida.*

C) *Que haya identidad de la cosa a usucapir.*

D) *Que esta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.*

Lo anterior conforme a lo exigido y recordado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, luego de explicar que, de conformidad con lo anterior, "toda fluctuación o equivocidad y toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción tornan imposible su declaración".

No en vano, agregó, la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. En caso contrario, no podrá erigirse en perceptor de derechos.

Por lo anterior y de ocurrir en caso de que, si la posesión material de un inmueble es equívoca o ambigua no permite fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues, de aceptarse, llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, mediante cierta dosis de incertidumbre.

Por esto, recordó que, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de las cosas con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente "animus domini rem sibi habendi", requiere que sea cierto y claro (M.P. Luis Armando Tolosa) Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201), oct. 9/17".

TRÁMITE PROCESAL.

El siete (07) de diciembre de Dos Mil Veinte (2020), fue radicada en este Juzgado la demanda de Titulación de la Posesión por la señora Clara Luz Aguilar Ahumada a través de apoderado judicial.

Por auto del nueve (09) de diciembre de Dos Mil Veinte (2020) este Despacho ordenó requerir la información previa a las entidades descritas en el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012 FI 39.

Mediante auto del diecisiete (17) de febrero de dos mil veintiuno (2021) fue admitida la demanda, disponiéndose, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, la notificación personal de los herederos determinados, los colindantes y el emplazamiento de los herederos indeterminados, la información del auto admisorio, la instalación de una valla y la designación de un curador ad litem para los herederos indeterminados. FIs 94 y 95.

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

En cumplimiento a lo ordenado en auto anterior, se informó del auto admisorio de la demanda a las autoridades conforme al artículo 14 de la mencionada ley.

Así mismo se emplazó a la demandada Jovita Díaz Rodríguez, herederos determinados e indeterminados, personas indeterminadas, sin que se hubiese presentado observación alguna ni oposición con respecto a las pretensiones del saneamiento del Título del inmueble. Folio 124.

Por auto del catorce (14) de abril de Dos Mil Veintiuno (2021), se ordenó la inclusión del edicto emplazatorio en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, el cual se realizó el seis (06) de marzo de Dos Mil Veinte (2020). Folio 138.

El veintiséis (26) de mayo de Dos Mil Veintiuno (2021), el Despacho designó como Curador Ad-Litem al Doctor Cesar Alfonso Díaz Aguirre, quien toma posesión el ocho (08) de Junio, procediendo por secretaria a correrle traslado de la demanda. El representante de la parte pasiva contestó la demanda en los términos ya expuestos.

Una vez vencido el término de traslado de la demanda, por auto del treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021), se dispuso admitir como pruebas documentales:

1. Demanda.
2. Poder
3. Paz y Salvo de impuesto expedido por la secretaria de hacienda del Municipio de Villagómez.
4. Planos topográficos.
5. Copia del Folio de matrícula inmobiliaria No 170-27663
6. Registro civil de matrimonio de la demandante.
7. Certificados especiales expedidos para proceso de pertenencia por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
8. Registro de defunción de la demandante.
9. Contrato de promesa de compraventa.
10. Certificado catastral especial.
11. Oficio No SH-V-109-2019 de 30 de mayo de 2018.
12. Escritura Pública No 1295 del 16 de diciembre de 1994 de la Notaria Única de Pacho.
13. Documentos y anexos con el que se allegan constancias de publicación del edicto emplazatorio.
14. Material Fotográfico de la valla.
15. Contestación de las entidades requeridas.

Como pruebas testimoniales, se decretaron los testimonios de:

1. Luis Miguel Díaz Rodríguez.
2. Luis Alfonso Buitrago Aguilar.
3. Adolfo Aníbal Muñoz Martínez.

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

4. Fabio Andrés Moya.
5. Eufanio Casallas
6. José Antonio Valbuena Pachón.

Se decretó la práctica de diligencia de Inspección Judicial, para lo cual se designó al perito José Manuel Niño Vanegas.

Como pruebas de oficio, se decretaron:

1. Interrogatorio de parte de la demandante Clara Luz Aguilar Ahumada.
2. Testimonio de los colindantes:
 - a. Efrén Casallas.
 - b. Estefanía Mahecha de Gómez.
 - c. Misaleina viuda de Hernández.

Se dispuso como fecha el día trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021), para llevar a cabo audiencia de práctica de pruebas y sentencia.

El 13 de julio fue adelantada la audiencia allí, la cual en su trámite fue objeto de oposición, la cual fue resuelta por el superior con auto fechado el 01 de marzo de 2022, disponiéndose su obediencia y la fijación de la nueva fecha para proceder con la continuación de la misma.

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS LEGALES PROBATORIOS.

Problemas jurídicos planteados.

Ante el recuento fáctico y probatorio anterior se impone plantearnos el siguiente problema:

- 1.- Con los argumentos probatorios, tanto documentales como testimoniales, se deberá tener a la demandante como plena propietaria por haber adquirido el dominio de un inmueble por el transcurso del tiempo?

Presupuestos Procesales.

En el proceso no se presenta causal de nulidad alguna que invalide lo actuado o conduzca a sentencia inhibitoria, por tanto, se encuentran reunidos los requisitos establecidos en la Ley 1561 de 2012, que atañen al válido desenvolvimiento del proceso hasta culminar en sentencia, respecto de la demanda en forma, de la competencia de este Despacho por jurisdicción y competencia, naturaleza del asunto y capacidad legal de las partes, presupuestos legales en los que se destaca lo siguiente:

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

**Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.**

- 1.- La demandante invoca la posesión material del bien objeto del proceso, indicándola haberla ejercido de forma pública, pacífica y continua, por más de diez (10) años.

- 2.- La señora Jovita Díaz Rodríguez, aparece inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No 170-22368 (anotación 01), como titular por compra realizada a Teodora Díaz Rodríguez del inmueble referido, sustentada en la Escritura Pública No 1295 del 16 de diciembre de 1994, expedida en la Notaria Única de Pacho Cundinamarca.

- 3.- Como lo dispone el art. 11 literal a) de la ley 1561 de 2012, la demanda se dirige contra la señora contra herederos indeterminados de la señora Jovita Díaz Rodríguez, por cuanto es la persona natural titular de derechos reales principales sobre el inmueble que se sanea, y demás personas indeterminadas, véase la anotación 01 del folio de matrícula inmobiliaria 170-22368.

- 4.- De acuerdo con las pruebas testimoniales y documentales, como lo son el certificado de matrícula inmobiliaria No 170-22368 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho Cundinamarca, la escritura pública 1295 del 12 de diciembre de 1994 expedida en la Notaria Única de Pacho Cundinamarca, planos aportados, así mismo, conforme al artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, información previa a la calificación de la demanda por parte de las entidades municipales de Villagómez (Planeación Municipal y Secretaria de Gobierno), enlace de informes de inmuebles de los comités locales de atención integral a la población desplazada o en riesgo de desplazamiento, la Agencia Nacional de Tierras (ant), el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Unidad Operativa de Catastro, la Unidad Administrativa Especial Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, Fiscalía General de la Nación, Unidad Nacional de Lavado de Activos, Unidad Nacional de Antinarcóticos, Unidad de Persecución de bienes para la Reparación de las Víctimas, entre otras, se establece que el predio urbano se identificó, se determinó en la demanda y no se encuentra in curso en las causales de impedimento previstas en los numerales 1,2,3,4,5,6,7 y 8 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012.

- 5.- El inmueble adquirido, no es de aquellos imprescriptibles o de uso público, inembargable, o no enajenables ni de los señalados en los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política, y en general, cuya apropiación, posesión u ocupación, se haya prohibida o restringida por la Constitución o la Ley.

- 6.- Contra 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 tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

7.- El inmueble no se encuentra ubicado en las zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997 y sus reglamentos y demás normas que la adicionan o modifican o en similares zonas urbanas.

8.- El inmueble no hace parte de urbanización o desarrollos que no cuenten con los requisitos legales.

9.- Igualmente, el inmueble objeto del presente proceso, no se encuentra ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

- Zona declarada como de alto riesgo no mitigable identificada en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollan y complementan, o aquellas que se definen por estudios geotécnicos que en cualquier momento adopte oficialmente la Administración Municipal de Villagómez, Cundinamarca.

- Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010.

- Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.

- Zona de cantera que haya sufrido grave deterioro físico.

- Ni es una construcción que se encuentra total o parcialmente en terrenos afectados en los términos del artículo 37 de la Ly 9ª de 1989.

10.- El inmueble no se encuentra destinado a actividades ilícitas.

11.- Una vez revisado el Folio de Matrícula inmobiliaria, se determina que no obran gravámenes o medidas cautelares vigentes.

12.- Se establece que el inmueble de la referencia es un predio urbano, cuya destinación principal es la vivienda.

13.- Tal como se consignó en la demanda y se verificó en la diligencia de inspección judicial, el predio materia de titulación tiene una extensión de tres mil setecientos ochenta y seis metros cuadrados (3.786 Mts²),

14.- La titular de este Despacho en la diligencia de inspección judicial, pudo constatar la alinderación del predio en comento, linderos que fueron actualizados por la parte demandante, los cuales identifican e individualizan plenamente el

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

**Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.**

inmueble sobre el cual se pretende el Saneamiento del Título. Igualmente, con las pruebas aportadas al proceso, se demostró lo consignado en la demanda respecto que el predio ha estado en posesión material, pública, pacífica y continua de la señora Clara Luz Aguilar Ahumada. Aunado a lo anterior, se indica que no hubo oposición alguna u objeciones de los vecinos en contra del derecho de la demandante al Saneamiento de la Titulación del predio.

El artículo 2 de la Ley 1561 de 2012 faculta a quienes tengan título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, para que presenten demanda especial de Saneamiento de Titulación.

DE LAS PRUEBAS TESTIMONIALES

De los testimonios solicitados por la actora Clara Luz Aguilar, se recibieron el del señor Luis Miguel Díaz Rodríguez, Luis Alfonso Buitrago Aguilar, Adolfo Anibal Muñoz Martínez, Eufanio Casallas Rodríguez y José Antonio Valbuena Pachón, ante su inasistencia la parte actora desiste del testimonio del señor Fabio Andrés Moya.

Valoración de los testimonios.

Los testigos son vecinos de la demandante que han residido por varios años en el Municipio de Villagómez a no más de cuatro cuerdas del inmueble objeto del litigio, luego por tratarse de un micro cosmos que es el casco urbano del Municipio de Villagómez, se tienen algún trato o información de las personas que residen en él.

Al analizar y valorar los dichos por ellos expuestos, no se halla en su exposición que estén tergiversando algún aspecto de los hechos de la demanda, de una u otra forma les consta de la posesión quieta pacífica y pública ejercida por la señora Clara Luz Aguilar Ahumada y de haberla adquirido del señor Luis Miguel Díaz Rodríguez.

Este último es enfático en exponer como su hermana Jovita le dejó en posesión del bien inmueble objeto de la solicitud de la titulación, es decir, desde el 2008, lo que lo llevó a vender dicha posesión que empezó quieta, pacífica y pública desde esa calenda a la señora Clara Luz Aguilar Ahumada, quien la adquirió mediante un documento privado el 23 de abril de 2018, lo que sumando las posesiones, como lo ordena el art. 778 del C.C., nos da más de diez años, tiempo suficiente para afirmar un posesión ordinaria y optar por su titulación.

Por lo demás, a los testigos mencionados les constan los actos de señora y dueña que sobre el predio urbano ha ejercido la demandante, sin que nadie le haya disputado dicho poder de hecho sobre la cosa.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN DE LAS PARTES

El apoderado de la parte actora dentro de la Titulación de la posesión, solicita se

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

acogan las pretensiones de su demanda, en consecuencia se decreta por el Despacho la titularidad del predio identificado con Matricula Inmobiliaria 170-22368, por cuanto la demandante Clara Luz Aguilar Ahumada es una verdadera poseedora por más de diez (10) años como lo indica el Código General del proceso y la Ley 1561 de 2012.

El Ministerio Público y el curador ad-litem, aducen que no existe violación al debido procesos, que se dieron las garantías procesales, que la demandante cumple con los requisitos exigidos por la ley 1561 del 2012 y el Código General del Proceso, esto es, una posesión quieta, pública pacífica e ininterrumpida, por más de diez (10) años.

DE LA POSESIÓN.

La Constitución de 1991 clasifica los derechos en fundamentales, sociales, económicos y culturales y colectivos y del ambiente. La propiedad no está incluida en el título primero de la Constitución como derecho fundamental, sino que hace parte del título segundo, es decir, de los derechos sociales, económicos y culturales. Sin embargo, la propiedad está relacionada con varios derechos fundamentales, entre los cuales podrían citarse el reconocimiento de la personalidad jurídica, el libre desarrollo de la personalidad y la vida e inclusive la vivienda, como se advirtió en precedencia, en tanto el derecho a la propiedad puede reflejar creatividad y es un medio de subsistencia que coadyuva el desarrollo de la propia personalidad.

En razón de la categoría que corresponde al derecho de propiedad y frente a la necesidad de extenderlo, ojala para todos los colombianos, en aras de materializar el interés general que consagra el artículo 1 de la Constitución Política, el artículo 64 de la misma impone al Estado el deber de promover el acceso progresivo de los trabajadores agrarios a la propiedad de la tierra con el propósito de que cuenten con un instrumento de trabajo útil y eficaz para las actividades que regularmente realizan. En el derecho colombiano se sigue la teoría del título y el modo en materia de derecho de propiedad de bienes inmuebles. La tradición de estos se realiza con la inscripción de los actos respectivos en las oficinas de registro de instrumentos públicos.

El artículo 7° del Decreto 1250 de 1970 creó una nueva figura en el Derecho de la Propiedad Inmueble en Colombia, al determinar que en las secciones o columnas de las que consta el Folio de Matricula inmobiliaria, la sexta se destina a la inscripción de títulos que conlleven la falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

Falsa tradición que según el tratadista Miguel Dancur Baldovino, se entiende como la inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos, que se hace a favor de una persona a quien otra que carece de dominio o propiedad sobre un inmueble o

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia por cualquiera de los medios establecidos en la ley. Esta inscripción se lleva en la sexta columna o sección del folio de matrícula correspondiente. Los títulos con falsa tradición (que son muchísimos en nuestro país), no transfieren propiedad, impidiendo a quien los adquiere efectuar en el caso de bienes inmuebles, actos de señor y dueño en los términos del artículo 669 del Código Civil, tales como englobarlo, segregarlo, gravarlo con hipoteca, darlo en prenda general de acreedores, limitarlo con servidumbres, usufructos, propiedad horizontal, embargarlo, etc.

En efecto, la propiedad irregular no permite al propietario el ejercicio íntegro de su derecho, pues la adquisición viciada continúa viciada en el nuevo propietario y los distintos actos que el segundo realice no eliminan o purgan la irregularidad. Sencillamente, quien ostenta falsa tradición, cumpliendo los requisitos que se exigen en esta ley, puede elevar su condición de propietario irregular a la condición de propietario legítimo. Dicho con otras palabras, el Estado le abriría un camino al propietario de inmuebles con falsa tradición para que la normalice, y de este modo no habría sino reconocer oficial y legalmente un hecho.

No obstante, es procedente visualizar con detenimiento el objeto, visión y misión de la Ley 1561 de 2012, con base en la coyuntura social, la evolución y el desarrollo de la normatividad colombiana sobre el derecho a la propiedad, respetando su estructura, esto es, investigar el espíritu que impulso a la creación y funcionamiento de este especialísimo proceso.

A este respecto, el impulsor de la Ley 1561 de 2012, el senador Eduardo Enríquez Maya, en su exposición de motivos recordó: "RELACIÓN ENTRE DERECHO DE PROPIEDAD Y LEY 1561 DE 2012. Por virtud del derecho de propiedad, el Estado reconoce a las personas la titularidad de derechos y la facultad de disponer de un bien corporal o intelectual, potestad cuyo ejercicio lícito impone a los demás asociados la obligación de respetarla, abstenerse de perturbarla y realizar actos de señor y dueños sobre la misma cosa. La jurisprudencia y la doctrina universales han señalado que, como derecho real, la propiedad puede hacerse efectiva erga omnes, porque el sujeto activo es el titular del derecho, la colectividad es el sujeto pasivo y el Estado la autoridad que lo respalda.

... En ese contexto, la propiedad no fue concebida solamente como un derecho subjetivo, es decir, como un derecho jurídicamente protegido en beneficio exclusivo del propietario, sino que, en la reforma constitucional de 1936, se le atribuyó una categoría especial, la función social. Ahora no se entiende la propiedad sin esa función, pues dentro de la filosofía que inspira la fórmula jurídica política del Estado social de derecho, la concesión de un derecho siempre se vincula a la imposición de un deber para su titular, sobre la base de que el derecho y la obligación son correlativos, es decir, son conceptos que tienen mutua implicación o una relación dialéctica recíproca y además, entre los fines esenciales del Estado se enumeran el

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

servicio a la comunidad, la promoción de la prosperidad y la prestación de los servicios públicos, tal como aparece establecido en los artículos 2 y 365 de la Constitución Política de Colombia.

Más adelante agrega:

"Razón de ser de la Ley 1561 de 2012- La última de ellas, la ley 1561 de 2012, cuya finalidad es crear una alternativa jurídica para superar la carencia de título de propiedad sobre la tierra se centra en dos situaciones irregulares: la primera, los títulos de propiedad con la llamada falsa tradición y la segunda, el altísimo índice de posesiones regulares e irregulares respecto de las cuales no se ha tramitado el proceso de pertenencia para obtener un título de propiedad, a pesar de cumplir todos los requisitos para lograrlo".

"Conviene citar en este punto la información suministrada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural, según la cual "la informalidad en el campo llega a un 40% de los predios rurales"2 C., 2011. Además, de acuerdo con el Instituto de Ciencia Política Hernán Echavarría Olózaga, "entre los pequeños productores, la informalidad supera aquel 40%" 3. En lo urbano, señala el experto en derecho registral, doctor Leonardo Calderón, que de los más de 25 millones de folios de matrículas inmobiliarias existentes, al 2004 se calculaba que entre un 15 a 20% de ellos presentaban falsa tradición, es decir de 3.5 a 4.5 millones de inmuebles en aquella situación irregular. Como puede verse de estos datos, la situación que atraviesa Colombia es en verdad anormal, irregular y preocupante, lo que hace urgente e inaplazable la formulación de soluciones. Si queremos encontrar el rostro del desarrollo debemos derrotar la pobreza y despejar así caminos hacia la reconciliación y la paz".

Ahora bien, si exploramos en nuestro país las soluciones existentes para las situaciones descritas, encontramos que el proceso de pertenencia es la senda jurídica para conseguir título de propiedad cuando se han cumplido las exigencias legales de la prescripción, resulta difícil y a veces imposible para los pequeños campesinos y poseedores informales de inmuebles tanto en lo rural como en lo urbano. La dificultad empieza con el conocimiento de esos procesos pues son de competencia del juez civil del circuito. Y con tan solo 201 Jueces Civiles del Circuito para 1103 municipios. De esa manera no es posible adelantar la primera instancia del proceso de pertenencia en la misma localidad donde se encuentra el inmueble, aspecto que

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

**Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.**

queda tratado de igual manera en el Código General del Proceso. Y la segunda instancia se sigue tramitando ante los Tribunales Superiores del Distrito, radicados generalmente en la capital de departamento, implicando para el pequeño poseedor y campesino otra traba para la propiedad.

Los costos del panorama anterior, y el promedio de tiempo necesario para obtener una sentencia de pertenencia que ronda los 3, 4 o más años, genera a simple vista motivos adicionales por los cuales la informalidad permanece y continúa presente en el territorio colombiano. Aspectos sociológicos reforzados por el uso continuado como lo es la creencia de la carta venta como título de propiedad o la no culminación de procesos sucesorales que terminan en posesiones, y, conduciendo inexorablemente a repetir un círculo vicioso en las generaciones que reciben la tierra en ese estado, son factores que juegan en contra de la política pública de formalización que se quiere y requiere el país”.

“Es por lo anterior que la ley 1561 de 2012 comprende dos temas: el primero, el saneamiento de la falsa tradición, cuyo antecedente es la Ley 1182 de 2008 que creó un proceso para tal fin; ahora se recoge esa experiencia y se la articula con la visión de formalización que el Gobierno Nacional está implementando como política pública tanto en lo urbano como en lo rural. Ahora, se amplía el espectro de la titulación de la posesión material”.

Figura jurídica que brinda solidez cuando está acompañada de la posesión material, esto es, “... la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que tenga en su lugar y a nombre de él”. Art. 762 del Código Civil., y que, para probar dicho nexo, se requiere un contrato como la compraventa, la permuta, donación o aporte de Sociedad, para el caso que nos ocupa se observa en la (anotación 01) del Folio de Matrícula Inmobiliaria No 170-22368 que la señora Jovita Díaz Rodríguez adquirió por Escritura Pública No 1295 del 16 de diciembre de 1994 por compra realizada a la señora Teodora Díaz Rodríguez el inmueble objeto de saneamiento.

Como se observa en la exposición de motivos antecedente, es criterio de esta falladora que nos hallamos ante un proceso ágil, expedito y especialísimo, en el cual se propende una solución rápida al ciudadano de parte del Estado, en cuanto su derecho de propiedad sea saneado sin formalismos dilatantes.

En el caso concreto, tal como ya se reseñó en acápite precedentes, el acervo documental exigido en la Ley 1561 de 2012 se allegó demostrando con estas

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

pruebas ilustrativas que el predio urbano identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 170-22368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho Cundinamarca, no está dentro del catálogo de impedimentos que harían equívoco el saneamiento de la situación del predio.

Igualmente, las pruebas practicadas en la inspección judicial refuerzan lo percibido por la Juez en la Inspección Judicial, demuestran fehacientemente que la señora Clara Luz Aguilar Ahumada es titular de buena fe, por lo que se impone la viabilidad de ordenar el saneamiento de la titulación del inmueble, como en consecuencia así se procederá.

Con fundamento en las anteriores argumentaciones, el Despacho acogerá las pretensiones de la parte actora, toda vez que se determinó la ubicación plena del inmueble, el mismo fue identificado, no se presentaron excepciones en la contestación de la demanda por parte del Curador Ad Litem, y las oposiciones a las pretensiones de la demanda fueron despachadas desfavorablemente, ordenando la Titulación de la Posesión del Inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 170-22368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho Cundinamarca y cédula catastral número 01-00-00-0019-0003-0-00-00-0000 con una cavidad de tres mil setecientos ochenta y seis metros cuadrados (3.786 Mts²), y un área construida de ciento noventa y siete (197 Mts²) metros cuadrados., cuyos linderos actualizados ya fueron descritos, por tanto, se deberá ordenar el levantamiento de la medida cautelar y la inscripción de la sentencia en nuevo folio de matrícula inmobiliaria, haciendo tránsito a cosa juzgada material con efectos "erga omnes" para lo cual, se oficiará a la Oficina de Instrumentos Públicos de Pacho Cundinamarca.

Respecto de las oposiciones que el día de la diligencia de la inspección judicial hicieron los señores Josuè Rodrigo Almonacid Díaz, Daniel Remigio Almonacid, José Jaime Pachòn Díaz y Gerardo Santos Almonacid Díaz, cabe advertir que no versò sobre los aspectos sustanciales previstos en el art. 16 de la Ley 1561 de 2012, esto es, sobre la propiedad, posesión, violación de normas jurídicas, desplazamiento forzado, despojo o abandono forzado, situaciones que además se deben acompañar de la respectiva prueba. Solo se adujo allí el parentesco de los fallidos opositores con la propietaria inscrita del bien, es decir, con doña Jovita Díaz Rodríguez, empero, no se argumentò más ni se probò debidamente su inconformismo con la posesión alegada por la demandante y su causahabiente.

Es necesario por parte del Despacho anotar que, conforme al artículo 2 de la Ley 1561 de 2012 que en su parágrafo determina: "Si uno de los cónyuges con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida, accede al proceso especial previsto en la presente ley, el juez proferirá el fallo a favor de ambos cónyuges o compañeros permanentes". La demandante manifiesta bajo la gravedad de juramento que actualmente tiene una sociedad conyugal vigente con el señor Rigoberto Valbuena.

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

En razón y mérito de lo expuesto anteriormente, el Juzgado Promiscuo Municipal de Villagómez, Cundinamarca, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero. - Declarar saneada la titulación de la posesión del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria 170-22368 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pacho objeto de este proceso.

Segundo.- Otorgar título de propiedad y declarar que la señora Clara Luz Aguilar Ahumada, identificada con la cédula de ciudadanía 35.497.416 de Suba y Rigoberto Valbuena, identificado con la cédula de ciudadanía 342.390, adquirieron por prescripción adquisitiva ordinaria el pleno dominio sobre el siguiente bien inmueble: Predio denominado "Casa Lote", en el que se encuentra una casa de habitación ubicada en la Calle 6ª 4-00 y Carrera 4 6-38 nomenclatura urbana del Municipio de Villagómez Cundinamarca, identificado con Matrícula Inmobiliaria No 170-22368 código catastral 01-00-00-00-0019-0003-0-00-00-0000 ubicado en zona urbana del Municipio de Villagómez Cundinamarca, con un área de tres mil setecientos ochenta y seis metros cuadrados (3.786 Mts²), con ciento noventa y siete (197 Mts²) metros cuadrados de área construida, cuyos linderos fueron actualizados por la parte accionante y se describen así:

"Por un costado linda con propiedad de Efrén Casallas, camino de herradura vía que conduce a Mitacas de por medio; por otro costado, linda con la parte éste del inmueble que fue vendida Estefanía Mahecha de Gómez; Por el otro costado, linda con propiedad de Misaelina viuda de Hernández; por el último costado con la calle sexta (6ª) que conduce al parque principal y parte con Casa Cural", linderos descritos en la escritura pública 1295 del 16 de diciembre de 1994".

Tercero. - La presente providencia hace tránsito a cosa juzgada y produce efectos "erga omnes".

Cuarto. - Inscríbase esta sentencia en el folio de Matrícula Inmobiliaria 170-22368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho Cundinamarca, de conformidad con lo señalado en la parte considerativa.

Quinto. - Cancelar la medida cautelar del registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria anteriormente indicado. Por secretaría Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho - Cundinamarca.

Sexto. - Contra la presente providencia que ordena La titulación de la posesión sobre inmueble procede el recurso de apelación ante el Señor Juez Promiscuo del Circuito de Pacho, Cundinamarca.

Ref: Sentencia

Proceso titulación de la Posesión N° 00043-2020

Demandante: Clara Luz Aguilar Ahumada

Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Jovita Díaz Rodríguez
Y personas indeterminadas.

Séptimo. - Fijar como honorarios al perito auxiliar la suma de \$300.000 y como gastos procesales del señor Curador Ad-Litem el valor de \$300.000.

Las partes quedan notificadas en estrados, en el acto se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte actora quien manifestó estar conforme con la decisión tomada por la señora juez. Del mismo modo se le concede el uso de la palabra al representante del Ministerio Público quien indicó estar conforme con la decisión, como quiera que las partes no presentaron recursos contra la presente sentencia, queda debidamente ejecutoriada, por lo tanto, se ordena la expedición de copias para la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho Cundinamarca.

El Juez,



JROGE IGNACIO BERNAL ACOSTA