

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE COVEÑAS – SUCRE

Coveñas, Sucre, veintisiete (27) de enero del año dos mil veintitrés (2023)

RADICADO	70-221- 40- 89-001- 2023- 00006 00
PROCESO	VERBAL ESPECIAL-TITULACION
DEMANDANTE	JOHANA PATRICIA SIERRA HUERTAS (C.C. No 1.102.809.456)
Apoderado	Jiseth Ramirez Lobo (C.C. No 1.131.109.352 y T.P. No320.712 del C.S. de la J.) Diosary Castilla Montes (C.C. No 1.143.330.872 y T.P. No 313.303 del C.S. de la J)
DEMANDADO	PERSONAS INDETERMINADAS
ASUNTO	RECHAZA DEMANDA

Al despacho se encuentra la presente demanda de saneamiento de la titulación por falsa tradición presentada por la señora **JOHANA PATRICIA SIERRA HUERTAS**, mediante apoderada judicial, en contra de personas indeterminadas.

La demanda se presenta bajo los lineamientos de la Ley 1561 de 2012, la cual 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”* a su vez, esta previsto como un proceso especial cuyo fin específico es *“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.*

De lo anterior se tiene que, quien posea un inmueble de pequeña entidad económica, cuyo avalúo catastral no supere los 250 smlmv puede optar por ceñirse al proceso contemplado en la Ley 1561 de 2012 y así lo consagra la norma en comento en su artículo cuarto, denominado *Poseedores de Inmuebles Urbanos*

Artículo 4°. 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).

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 smlmv).

Parágrafo. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

En esta instancia, se podría decir que no hay duda alguna sobre la declaración de pertenencia regida por el trámite verbal especial consagrado en la Ley en comento y el avalúo catastral y comercial a falta del primero, que se debe tener en cuenta para la aplicación de la misma, sin embargo, nada se establece frente al saneamiento de la falsa tradición y se podría pensar que no es necesario tener en cuenta el valor del avalúo catastral para determinar si es aplicable la Ley 1561 de 2012 o no.

Sin embargo, para esta juzgadora lo anterior no quiere decir, que quien pretenda sanear la falsa tradición de un inmueble de cualquier inmueble pueda acogerse al proceso verbal especial en comento, lo anterior, basado en el artículo segundo de la Ley 1561 de 2012, que estableció en su inciso segundo:

Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, **siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley.** lo que incluye el avalúo de los inmuebles, sea rural o urbano.

En los casos que el avalúo catastral supere el monto establecido en la Ley 1561 de 2012, el proceso de saneamiento de falsa tradición deberá ceñirse por el proceso verbal previsto en el Código General del Proceso, incluso se puede adelantar el trámite por el proceso de pertenencia, bajo el entendido que media un justo título inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Descendiendo al caso *sub lite* observa el despacho que si bien, sería el caso antes de realizar el estudio de admisión de la presente demanda, requerir a las distintas entidades, previa calificación de la demanda, por principio de celeridad y economía procesal, atendiendo al avalúo catastral aportado, observa el despacho que este supera el límite establecido en la Ley 1561 de 2012, puesto que asciende a la suma de **SETECIENTOS OCHO MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS M/cte. (\$708.217.000.00)**

Siendo deber del Juez otorgar el trámite correspondiente a las demandas de las cuales conozca, es menester precisar que la demanda debe guiarse por el proceso verbal estipulado en el C.G. del P., y atendiendo a que el avalúo catastral ubica el presente proceso en una mayor cuantía, no ostenta esta unidad judicial la competencia para conocer del mismo, por tal razón rechazará por falta de competencia por factor objetivo por la cuantía del mismo.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE COVEÑAS,**

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda por lo expuesto en el presente proveído.

SEGUNDO: REMITIR la presente demanda con sus anexos a los Juzgados Civiles del Circuito de Sincelejo para su conocimiento, previo reparto.

NOTIFIQUESE

**LUCY DEL CARMEN CASTILLA RODRIGUEZ
JUEZ**

Firmado Por:

Lucy Del Carmen Castilla Rodriguez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Coveñas - 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: **2539b72789c8a92abb197f3e27c15c91c9ddbde0731f062f360ec2361671514a**

Documento generado en 27/01/2023 01:11:00 PM

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