

## REPUBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ONOFRE – SUCRE

San Onofre, Sucre, seis (06) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

**REFERENCIA: PERTENENCIA DE SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD**

**RADICACION: 707134089001-2017-00122-00**

**DEMANDANTE: EVER JOSE MOSQUERA SALAZAR**

**DEMANDADOS: JHON CASTRO MADERA Y ROSIRIS SARMIENTO**

Procede el Despacho a dictar SENTENCIA de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1561 de 2012, dentro del proceso de saneamiento de la propiedad promovida por **EVER JOSE MOSQUERA SALAZAR**, quien actúa por intermedio de apoderado judicial, contra **JHON CASTRO MADERA Y ROSIRIS SARMIENTO**, al satisfacerse una de las hipótesis previstas en la referida norma.

En Sincelejo-sucre, a los seis (6) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), siendo la hora judicial de las nueve de la mañana, el suscrito juez en asocio con su secretario ad-hoc Wilfredo Puello Pacheco, se constituyó en audiencia en el recinto del despacho con el fin de iniciar la diligencia de inspección judicial. A la diligencia se hizo presente el doctor CARLOS GONZÁLEZ RUIZ, apoderado judicial del demandante, portador de la C.C No. 70.111.029 expedida en Medellín, Antioquia, con tarjeta profesional No. 39.590 del C. S. de la J., el demandante EVER JOSE MOSQUERA SALAZAR, identificao con la C.C. N. 92.601.031 expedida en Colosó, Sucre, acto seguido el señor juez en asocio de los ya mencionados, procede a dar inicio con la diligencia.

#### ANTECEDENTES

“El título cuyo saneamiento en este caso estoy solicitando, conlleve la llama falsa tradición, ya que con esa nota se encuentra el inmueble aquí en mención registrado desde la Anotación No. 1 de la Matricula Inmobiliaria No. 340-14314 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

El real de dominio del bien inmueble descrito en el numeral 3.1 de esta demanda, lo adquirió el señor EVER JOSE MOSQUERA SALAZAR (1) por el modo de la Tradición, mediante Escritura Pública No. 2381 del 9 de octubre de 2007 de la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Sincelejo (Sucre), contentiva ésta de la venta que de dicho inmueble le hicieron los señores JHON CASTRO MADERA Y ROSIRIS SARMIENTO CASTRO.

Los señores JHON CASTRO MADERA Y ROSIRIS SARMIENTO CASTRO, que antecedieron al Demandante (1) en la titularidad del derecho real de dominio del bien que aquí tengo en mención, adquirieron éste por compra que del mismo hicieron mediante Escritura Pública No. 176 del 11 de julio de 2000, de la Notaría Única de San Onofre.

Ambos títulos, tanto el mencionado en el numeral 5.1 como el mencionado en el numeral 5.2 de este escrito, fueron inscritos en la Matricula Inmobiliaria No. 340-14314 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, lo que quiere decir que el inmueble que se somete al proceso que con esta demanda se inicie tiene títulos registrados durante un período superior a cinco (5) años.

El Demandante (1), tiene más de cinco (5) años de estar en posesión del bien inmueble objeto de esta demanda, porque lo adquirió mediante la Escritura Pública No. 2381 del 9 de octubre de 2007 de la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Sincelejo, entrando en esa misma fecha en posesión material del mismo, además

de que sucedió a los señores JHON CASTRO MADERA Y ROSIRIS SARMIENTO CASTRO, en la posesión que de dicho inmueble éstos venían ejerciendo. Esa posesión ha sido y es pública, pacífica y continua.

En la Matricula Inmobiliaria No. 340-14314 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, no figura gravamen vigentes, pero se encuentra vigente la nota de Falsa Tradición.”

### **TRÁMITE SURTIDO EN LA INSTANCIA**

Por reunir los requisitos legales establecidos en la ley 1561 de 2012, los artículos, la demanda mencionada fue admitida mediante providencia fechada 16 de mayo de 2019, ordenándose en el mismo auto correr traslado a los demandados, emplazar a los titulares de los derechos reales del bien inmueble que se pretende sanear, notificar a los herederos determinados de los mismos, emplazar a los herederos indeterminados, todos los que se creyeran con derecho en el inmueble materia de las litis y la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria.

Surtidas las notificaciones y los emplazamientos de rigor a los herederos indeterminados, sin que hasta la fecha de este fallo se haya presentado ninguno de las personas determinadas y herederos indeterminados y relacionados anteriormente a oponerse a los hechos y pretensiones de la demanda, al igual que a los indeterminados se les designo curador Ad-litem recayendo el nombramiento en la profesional del derecho de la lista de auxiliares de la justicia, quien se le comunico y notifico del auto admisorio de la demanda, haciéndole entrega de la copia de la misma y sus documentos anexos, con los cuales se surtió el traslado, vencido el término del mismo, el cual contestó en su oportunidad, como e puede apreciar en su memorial en el expediente digital, agotados todos los procedimientos para esta clase de ritos es del caso fijar la audiencia de inspección judicial sobre el predio objeto del saneamiento, la cual se llevó a cabo el día 6 de diciembre de 2023, a la hora de las nueve de la mañana, en esta diligencia se observó la instalación de la vaya con la información que identifica al proceso y demás información requerida en el numeral 3 del artículo 14 de la Ley 1561 de 2012, además de ello, practicada la diligencia de inspección judicial se pudo constatar los lineros y el área del inmueble.

Decretadas y prácticas las pruebas oportunamente solicitadas, se entra a decidir de fondo con asidero en lo siguiente.

### **PROBLEMA JURÍDICO**

El problema jurídico que observa este despacho es determinar si dentro del trámite se encuentran consagrados los requisitos para declarar saneada la posesión que ha venido realizando por el señor EVER JOSE MOSQUERA SALAZAR para sanar la propiedad, en concordancia con lo regulado por la Ley 1561 de 2012.

### **CONSIDERACIONES**

#### **1. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Del ineludible estudio de los presupuestos procesales, se puede concluir sobre la regularidad del entrabamiento de la relación jurídico procesal, que conlleva a la posibilidad de emitir fallo que decida de fondo el asunto sometido a consideración de esta instancia judicial, pues, la demanda reúne las exigencias formales que prevé el artículo 82 del Código General del Proceso y de ahí su consecuente admisión, la competencia del Juzgado no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran, y la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción alguna. Además, no se observa ninguna irregularidad o causal de nulidad que amerite retrotraer lo actuado o adoptar alguna medida de saneamiento.

#### **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**

Indica el artículo 2 de la Ley 1561 de 2012 que son sujetos del derecho, quien demuestre posesión material de conformidad con los presupuestos legales, así mismo por remisión del artículo 5 ibídem, aparte de los sujetos que pretenda haber adquirido por prescripción son sujetos de derecho los acreedores del poseedor y el comunero con exclusión de los otros condueños.

Es así, que para el presente caso la capacidad para ser parte también se da porque el demandante y demandado son persona con posibilidad de ser sujeto activo y pasivo legalmente, según el vínculo que ostentan con el bien pretendido en usupación, los hechos y la capacidad procesal en tanto que ambos extremos se vincularon válidamente al proceso y están asistidos por profesional del derecho.

El señor EVER JOSE MOSQUERA SALAZAR, está legitimado por ostentar la calidad de poseedora del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 340-14314.

### LA ACCIÓN PROPUESTA

El legislador, mediante la Ley 1561 de 2012, estableció un proceso especial mediante el cual se otorga título de propiedad a poseedor material de bienes inmuebles urbanos que no superen los 250 s.m.m.l.v., y rurales que no excedan una unidad familiar agrícola, de pequeña entidad económica y sanear la titulación de la falsa tradición, para el presente proceso el saneamiento solicitado del bien inmueble no supera dicho tope.

Quien pretenda obtener la titulación, debe acreditar sobre inmueble rural o urbano la posesión material pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para poseedor regular o de diez (10) para poseedor irregular; adicionalmente los bienes no debe estar categorizados como imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público, que sobre el bien inmueble no adelante proceso de conformidad con la Ley 1448 de 2011 y el decreto 4829 de 2011, que el bien inmueble no se encuentre inscrito en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonados Forzosamente de que trata la Ley 387 de 1997, que el bien inmueble no se encuentre ubicado en zona declaradas de alto riesgo, no mitigables en el POT o la autoridad competente; que el bien no se encuentre en zonas protegidas de conformidad con la Ley 2 de 1959 y el Decreto 2372 de 2010, zonas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de comunidades afrodescendiente u otros grupos étnicos, zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro, sin que hayan sido objeto de manejo especial, que el bien inmuebles no se haya construido en terreno afectados por obras públicas de conformidad con la Ley 9 de 1989, que el bien inmueble no se encuentre sometido a procedimiento administrativo agrario, deslinde de tierras de la Nación y comunidades afrodescendientes u otras minorías étnicas o delimitación de conformidad con la legislación agrario y las sometidas a parcelación de conformidad con la Ley 160 de 1900; así mismo, el bien inmueble no debe estar en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado de la Ley 387 de 1997 con la excepción de los que refiere el Decreto 2007 de 2001.

Indicar para qué sirve la Ley 1561 de 2012 y los presupuestos que deben demostrarse para acceder a las pretensiones.

### CASO EN CONCRETO

Teniéndose en cuenta los emplazamientos se surtieron según la ley y el curador ad litem fue notificado en debida forma, obrando en representación de la persona determinada e indeterminada. Además, el extremo actor se encuentra legitimado para deprecar esta acción, al aseverar reunir los requisitos de ley para lograrlo en contra de aquellos, por lo que se ha cumplido la legitimación en la cusa tanto por activa como pasiva.

Iniciada la diligencia de inspección judicial se observó el contenido de la vaya la cual ha permanecido por el tiempo que ha durado el proceso, aunado a ello, se pudo

constatar los linderos los cuales guardan coincidencia los plasmados en la demanda.

Agotadas las etapas procesal y saneado el procedimiento, para el concreto será necesario hacer mención a los aspectos subjetivos y objetivos que dividiremos en tres (3), en primer lugar, que no se encuentran excepciones, oposición o causales contempladas en los literales 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, en segundo orden la determinación del predio objeto de la acción y tercero el estadio entraremos a determinar la posesión material sobre el bien inmueble.

### 1. BIEN SUCEPTIBLE DE SER ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN

El inmueble objeto del presente proceso no esté dentro de las causales contempladas en los literales 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, según la información preliminar recaudada conforme los dispuestos en el artículo 12 ibídem y comunicado a las entidades mediante las comunicaciones que limitan en el expediente.

Allegadas las respectivas contestaciones ninguna de las entidades se opuso, así mismo, la curadora ad litem designada no se opuso a las pretensiones de la demandante.

Por lo cual, el primer presupuesto se encuentra acorde a los preceptos legales y procesales, no hay causal que orden al juez de oficio deprecar las pretensiones de la parte demandante, el bien inmueble objeto de la posesión se encuentra libre de requerimiento de conformidad con el artículo 12 de la ley 1561 de 2012 y no existe persona alguna que acredite mejor derecho.

Además de lo anterior el inmueble sometido a este proceso tiene título registrado durante un periodo superior a cinco (5) años y cuya inscripción corresponde a la llamada falsa tradición

### 2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

El día 06 de diciembre de 2023 se realizó la inspección judicial, en la cual entre otros se verificó el predio objeto de usucapión.

Así mismo, en el folio de matrícula correspondiente al inmueble sometido a saneamiento no figuran gravámenes o medidas cautelares vigentes

### 3. POSESIÓN SOBRE EL PREDIO PRETENDIDO

Según el precepto 673 del Código Civil las cosas se adquieren, entre otros, por el modo de la prescripción, la cual opera cuando se han poseído los bienes durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales en la forma como lo exigen los artículos 762, 2512 y siguientes del Código Civil, esta última señala:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de incluir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales.”

El elemento central de esta acción es la posesión de la cosa que se pretenden usucapir durante cierto lapso, que además se requiere concurren los siguientes requisitos: El bien debe ser susceptible de adquisición por prescripción argumentos agotado en el numeral 1, el bien debe ser poseído por el término legal; la posesión deber ser ininterrumpida, quieta, pacífica, pública y exenta de vicios.

En el segundo y tercer evento es importante recordad que la posesión es una situación de hecho en virtud de la cual se da la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, según la definición del artículo 762 del Código Civil.

El objeto de la posesión puede recaer sobre cosas susceptibles de apropiación, tanto corporales como incorporeales. La posesión se trata de una operación tangible o perceptible. Para que estemos en presencia de la posesión se deben reunir los elementos del ANIMUS que es la conducta de considerarse dueño y amo del bien que ostenta es el elemento psicológico o intelectual de la posesión. El CORPUS es el poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa.

En este punto, es importante dilucidar si se le aplica el término de cinco (5) años como poseedor regular o el de diez (10) años como poseedor irregular; para el presente, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 765 del Código Civil, que el plenario se encuentra probado que el demandante EVER JOSE MOSQUERA SALAZAR, adquirió los derechos y acciones por compraventa a los señores JHON CASTRO MADERA Y ROSIRIS SARMIENTO No. 2381 de fecha 9 de octubre de 2007, es por lo tanto, que es poseedora de buena fe con justo título.

El inmueble lo posee materialmente el demandante, en forma pública, pacífica y continua, por más de cinco años.

Finalmente indicar que el inmueble objeto del proceso no pertenece a la jurisdicción agraria, tampoco se halla sometido al régimen de la propiedad parcelaria establecido en la Ley 1152 de 2007, según lo certificado por el INCODER y no está demostrado con respecto al inmueble objeto de saneamiento que se haya iniciado con anterioridad a la presentación de la demanda procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria.

Teniendo en cuenta lo dispuesto por el párrafo del artículo 2 de la Ley 1561 de 2012, la adjudicación que se haga al interior del presente proceso debe de hacerse a favor del señor EVER JOSE MOSQUERA SALAZAR Y LUZ ELENA BANQUEZ MENDOZA.

En vista de lo anterior y acreditarse los requisitos exigidos por la Ley 1561 de 2012 y lo reglado por el Código Civil, el despacho JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE SAN ONOFRE, SUCRE, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar saneada a favor de los señores EVER JOSE MOSQUERA SALAZAR Y LUZ ELENA BANQUEZ MENDOZA, identificados con la cédula de ciudadanía Nos. 92.601.031 y 64.520.447, con domicilio y residenciados en San Onofre, Sucre, la propiedad que vienen ejerciendo en forma pública, pacífica y continua, por más de cinco años sobre el inmueble urbano consistente de un lote de terreno con un Área total de 338 metros cuadrados y un área construida de 246 metros cuadrados, sobre el cual se encuentra construida una casa de habitación en su primer piso, en paredes de bloque y cemento, techo bloque y cemento, compuesta de sala comedor, tres alcobas, dos baños, servicio sanitarios, cocina, lavaderos, y patio, así mismo, sobre esta propiedad se encuentran construidos 2 apartamentos en el segundo piso, con sala comedor, cocina, dos habitaciones, dos baños, una segunda construcción de igual forma con dos apartamentos sala comedor, cocina, tres habitaciones, dos baños y finalmente una tercera construcción con un apartamento el cual consta de dos pisos compuesta de sala comedor, dos alcobas, dos baños, servicio sanitarios, cocina, lavaderos y un patio pequeño, ubicado en la calle 23 No. 17-06, referencia catastral No. 010000740003000 de la ciudad de San Onofre, Sucre, identificado con los siguientes linderos y medidas: por el FRENTE: con calle por medio con predios de Clovis Vásquez y mide doce (12) metros, por la DERECHA: con calle de por medio con predios de Jose Julio Guevara y mide cuarenta (40) metros, por la IZQUIERDA: con predios de Luciana Julio y mide treinta y nueve punto cuarenta metros (39.40) y por el FONDO: con casa de Bartola Rodríguez y mide ocho metros con cincuenta centímetros (8.50). Matricula

inmobiliaria N. 340-14314 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

**SEGUNDO:** Inscríbase esta sentencia en el libro correspondiente de la oficina de instrumentos públicos del círculo de Sincelejo.

**TERCERO:** Por secretaría expídanse tres (3) juegos de copias auténticas de esta providencia para los trámites pertinentes, junto con el plano de localización militante a folio 16 de la demanda.

**CUARTO:** Levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda ordenada por el despacho.

**QUINTO:** Sin costas.

**SEXTO:** Esta providencia una vez en firme hace tránsito a cosa juzgada material y produce efectos erga omnes, salvo lo dispuesto en el inciso final del artículo 17 de la Ley 1561 de 2012.

**SÉPTIMO:** La presente decisión queda notificada en estrados y contra la misma proceden los recursos.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JULIAN ESTEBAN URIBE PARRA**  
**JUEZ**