

SENTENCIA PROCESO ESPECIAL SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN N° 2019-00010

Pasto, 19 de julio del año dos mil veintiuno 2021.

Una vez efectuada la inspección judicial de inmueble materia del asunto, y agotadas las etapas previstas en el art 16 de la Ley 1561 de 2012, se procede a dictar sentencia tal como lo prevé el art 17 ibídem.

I. ANTECEDENTES:

La señora DORIS STELLA DELGADO ZAMORA, identificada con cédula de ciudadanía No. 38.943.655 de Pasto, solicita mediante apoderada judicial la DECLARACIÓN DE SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN con base en las previsiones contenidas en la Ley 1561 de 2012 sobre el siguiente bien inmueble: se trata de una casa de habitación ubicada en la Calle 16 No, 37 -24 en el barrio Santa Ana, alinderado de la siguiente manera: por el RESPALDO con Gloria Meza, Amparo Popayán y Carmen López, en 10,04 metros; por el COSTADO DERECHO: con Juan Trabal Planas en extensión de 10.9 metros; por el COSTADO IZQUIERDO: con acceso a propiedades de Gloria Meza, Amparo Popayán, y Carmen López en una extensión de 10.90 metros; por el FRENTE: con la Calle 16 en 10,04 metros. El inmueble tiene un lote con area de 109 m2 aproximadamente, y un área de construcción de 125 m2 aproximadamente. El predio se distingue con matrícula inmobiliaria N° 240-6373 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Pasto, sector urbano del municipio de Pasto. Solicitó también se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 240-6373 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto para los fines legales pertinentes.

La demandante afirma que adquirió el bien por enajenación de derechos sucesorales en cuerpo cierto realizada por el señor EDGAR EMIRO SALAS DIAZ, mediante Escritura Pública No. 625 del 19 de febrero de 2002 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto, en cuya época fue descrito en el mencionado documento público como *“casa de habitación, junto con el lote de terreno en el cual se haya edificada de una extensión aproximada de 100 m2, ubicado en la calle 16 esquina avenida Panamericana No. 37-24 denominado PELIGRO DE MUERTE y determinado por los siguientes linderos tomados del título de adquisición: por el FRENTE: con la calle 16; por el COSTADO DERECHO, IZQUIERDO Y RESPALDO con propiedades de la Familia ENRIQUEZ OCAÑA, paredes al medio y termina.”*

Refiere que una vez adquirió el inmueble tomó posesión real y material del mismo

desde hace más de 13 años, que ha ejercido la posesión de manera pública, pacífica tranquila y sin clandestinidad la que no ha sido objeto de interrupción. Que sobre el predio ha ejercido actos como el pago de servicios públicos y de impuestos suscripción de contratos de arrendamiento de locales comerciales, y ha realizado mejoras y mantenimiento al inmueble.

Además, informó que según el certificado de tradición Especial expedido por el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Pasto, figura como titulares de derechos reales de dominio los señores BEATRIZ BRAVO DE RECALDE, ISABEL BRAVO DE ANDRADE, INES BRAVO RAMOS DE SANTACRUZ, JAIME BRAVO RAMOS y FERNANDO BRAVO RAMOS, personas de quienes ignora el paradero desconoce su domicilio y residencia.

Igualmente indicó que el inmueble no se encuentra en las circunstancias previstas en los numerales 1,3,4,5,6,7 y 8 de la Ley 1561 de 2012.

Manifestó que su estado civil es soltera por viudez.

TRAMITE: 1) La demanda fue admitida por el Juzgado Sexto Civil Municipal mediante auto de 09 de diciembre de 2015. (Fl. 49). 2) Este Despacho avocó conocimiento del asunto mediante proveído de fecha 22 de febrero de 2019 (Fl. 88 y 89). 3) Para la notificación de los demandados, las personas indeterminadas y los colindantes se allegó publicaciones de los edictos emplazatorios efectuados (Fl. 84, 121 y 147). 3.) El 1º de marzo de 2019, (Fl. 91) se posesionó curador ad litem que representa los intereses de los demandados y de las personas indeterminadas que puedan tener interés dentro del presente asunto. Notificado la curadora, dentro del término de ley contestó la demanda, sin interponer excepciones. (Fl. 93) 4.) Una vez verificado la totalidad de las notificaciones y recibidas las respuestas de las entidades a las que se ofició para que se pronuncien sobre la situación del inmueble involucrado en este proceso, mediante auto de 19 de marzo de 2021, se fijó fecha para diligencia de inspección judicial y practica de pruebas en este proceso.

En la presente fecha se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial, de donde, gracias al perito designado, se logró precisar la identificación, cabida y linderos del predio trabado en el presente proceso, de la misma forma, se logró acreditar que el mismo no se encuentra destinado a actividades ilícitas.

En curso la diligencia no se presentó objeción ni oposición con respecto a la propiedad, linderos o explotación económica del bien raíz.

SANIDAD PROCESAL: El Juzgado no avizora en el proceso bajo examen hechos, omisiones y en general, falencias procesales que pudieren dar lugar a declarar la nulidad total o parcial del trámite cumplido.

II. CONSIDERACIONES:

A. PRESUPUESTOS PROCESALES: Los requisitos necesarios para la regular formación del proceso y el perfecto desarrollo de la relación jurídico procesal se dan en este caso, puesto que el juzgado es competente en razón de asignación de competencia que hace la ley 1561 de 2012, considerada la naturaleza del asunto, la ubicación del predio; la demanda reúne los requisitos de forma pertinentes, ya que su contenido se ciñe a la exigencia de la Ley 1561 de 2012, y las normas pertinentes del C.G. del P. con ella se presentaron los anexos correspondientes.

B. LEGITIMACION EN LA CAUSA: Proviene del interés jurídico que ubica a las partes en los extremos de la relación jurídica sustancial, este concepto entraña la noción de derecho y acción, según lo cual, por activa solo está legitimado en la causa como demandante, la persona que tiene la titularidad del derecho que reclama en su pretensión y por pasiva, quien como demandado esta llamado, según la relación jurídico sustancial debatida en el plenario, a responder y contradecir legítimamente la pretensión.

Para la especie de esta Litis, la legitimación en la causa no ofrece reparo, pues la actora la deriva del hecho de figurar en el folio de matrícula inmobiliaria No. 240-6373 como compradora de derechos sucesorales cuerpo cierto en falsa tradición del inmueble trabado en el presente asunto, esto es, que tiene título registrado, enmarcado en la falsa tradición.

C.- NATURALEZA DE LA ACCIÓN: La ley 1561 de 2012 prevé un proceso especial, en virtud del cual se tramitarán el saneamiento de títulos de la llamada falsa tradición, en procura sanear el título traslativo de dominio, con la sentencia mediante la cual el juez declara el saneamiento del título y con ello el demandante logra el dominio pleno.

Respecto a la falsa tradición, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

“En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a

la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad.” (SC10882-2015)

El problema jurídico a resolver se contrae a determinar si en el presente caso se satisfacen o no los presupuestos legales contenidos en la Ley 1561 de 2012, para acoger la pretensión de saneamiento.

Para ello, resulta indispensable hacer un compendio de los mismos, y de esa forma, verificar si se cumplen o no en este caso. Tales requisitos se hallan contemplados en sus artículos 3, 6 y 17, los que se pueden compendiar así:

“Artículo 6°. Requisitos. Para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley se requiere:

- 1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales (...)*
- 2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la presente ley.*
- 3. Que sobre el inmueble no se adelante 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 (...)*
- 4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:*

- a) *Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina " en cualquier momento.*
 - b) *Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2a de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.*
 - c) *Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.*
 - d) *Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano (...)*
5. *Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9a de 1989.*
6. *Que el inmueble no se encuentre sometido a 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 u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.*
7. *Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001~*
8. *Que no esté destinado a actividades ilícitas."*

Aunado a lo anterior, el inmueble materia del litigio debe ser identificado y ubicado plenamente; así mismo, que se trate de un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural o por quien cumpla las respectivas funciones, si es rural, o cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes, si es urbano; y, finalmente, que no se hubiesen presentado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, o estas no estuvieren llamadas a prosperar.

Cabe precisar delantamente que en lo tocante a los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, del transcrito artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, obra en el plenario la información suministradas por las entidades competentes.

Así, obran en el plenario las respuestas de las siguientes entidades El Municipio de Pasto, respecto al num 1. manifestó que el predio no aparece registrado en el inventario de bienes inmuebles de propiedad del Municipio y el predio posee antecedente registral de propiedad.

La Unidad de Restitución de Tierras, dando cuenta que respecto al num. 3 que el inmueble no se encuentra registrado en la Dirección Territorial, con lo cual se tiene que no se adelanta proceso de restitución de tierras de que trata la ley 1448 de 2011; La Unidad para la Atención y Reparación a las Víctimas informó que no se encontró el inmueble en el inventario de bienes urbanos y rurales recibidos por el Fondo para la reparación de las Víctimas esto es que no se encuentra en el Registro Unico de Tierras Despojadas y Abandonadas forzosamente.

Planeación Municipal de Pasto informando respecto a los num. 4 y 5 que según el POT el predio no se ubica en áreas con alto riesgo, o con amenaza de desastres, ni áreas de conservación y protección ambiental, ni se ha proyectado zonas de reserva de obra pública o infraestructura; la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial de Pasto informó que el predio no se encuentra en ninguna de las áreas o zonas que señalan los literales a), b) c) y d) del num 4. Así mismo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, informó que el predio no se encuentra localizado dentro de áreas de resguardos indígenas, o de propiedad colectiva de comunidades negras u otros grupos étnicos.

La Fiscalía General de la Nación a través de la Dirección Especializada de Extinción de Dominio, indicó respecto al num. 6 que en el certificado de tradición del inmueble se puede verificar la existencia o no de medidas cautelares derivadas de procesos de extinción de derecho de dominio.

Por su parte el Incoder y la Agencia Nacional de Tierras, indicaron que por tratarse de un inmueble urbano no son competentes para pronunciarse al respecto, toda vez que se encarga únicamente de administrar los predios rurales.

La Subsecretaría de Convivencia y DDHH informó frente al num 7. que realizado Comité de Justicia Transicional se estableció que la población del Municipio de Pasto no se encuentra afectada por incidencia permanente de grupos armados al margen de la ley, con lo cual se tiene que no se encuentra dentro de zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o desplazamiento forzado.

Ahora bien, tratándose de la posesión material del inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la presente ley, la demandante en el interrogatorio de parte indicó que adquirió el inmueble antes referido por compra de los derechos sucesorales en febrero del año 2002, y desde esa fecha ha venido ejerciendo posesión sobre el predio de manera pública pacífica e ininterrumpida, que lo ha usufructuado arrendándolo, lo ha cuidado y hecho mejoras para su debido mantenimiento.

Igualmente, el testimonio de los señores JESÚS HERNANDO BARRERA DIAZ y ALBA MERCEDES GUERRERO REVELO en forma corroborativa, categórica, coherente, sin dubitaciones expresan que la señora DORIS STELLA DELGADO ZAMORA viene poseyendo el inmueble por un lapso superior a los diez años, haciendo actos de señora y dueña desde el año 2002, fecha en que lo adquiriera como compra de derechos sucesorales en cuerpo cierto realizada al señor Edgar Emiro Salas Díaz.

De acuerdo a lo manifestado por los testigos, se tiene que desde el tiempo que conocen a la demandante, les consta los actos de posesión que la mencionada señora ha ejercido sobre el inmueble objeto del proceso, lo explota económicamente al arrendar los locales que tiene el inmueble, igualmente es ella quien cuida la propiedad, le hace reparaciones, paga los impuestos y los servicios públicos. Dicen que su posesión es pública y pacífica, pues nadie le discute su propiedad, describen el predio sobre el cual ejerce posesión la demandante e identifican que el inmueble objeto de inspección judicial es el que posee la demandante.

Como pruebas documentales, se aportaron el título Escritura Pública No. 625 de 19 de febrero de 2002, corrida en la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto, por medio del cual adquirió el inmueble, recibos de servicios públicos de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado del inmueble, recibo de liquidación de

impuesto predial cancelado, así como contratos de arrendamiento de local ubicado el inmueble, suscritos por la demandante como arrendadora (FI 21 -28).

En cuanto a que el inmueble materia del litigio haya sido identificado y ubicado plenamente con el agregado de que no sea de uso público, ni se encuentre dedicado a actividades ilícitas, la inspección judicial soportada con la documental allegada al plenario son pruebas que corroboran con precisión el cumplimiento de este presupuesto, pues dan cuenta de la descripción, cabida, linderos y destinación del bien materia del presente proceso, sin que se avizore que el mismo sea de uso público, ni esté destinado a actividades ilícitas.

Así mismo, tratándose de un inmueble urbano, su avalúo catastral no supera los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Finalmente, en el curso del proceso y en la inspección judicial no fueron formuladas excepciones ni oposición a la demanda.

Como corolario de lo expuesto, la demanda presentada por DORIS STELLA DELGADO ZAMORA, respecto al saneamiento del título aportado con ella, reúne los requisitos de ley y se adjuntaron los anexos de que trata dicho precepto normativo. De otra parte, en el curso del proceso se acreditaron las condiciones de procedibilidad de la acción, por lo que habiéndose verificado mediante la diligencia de inspección judicial la naturaleza, ubicación, cabida, linderos y demás características del predio, y la identidad del predio de las pretensiones de la demanda con el inspeccionado, sin que se hubiese formulado oposición alguna, circunstancias de las cuales se dejó constancia expresa en el expediente, se debe acceder a las pretensiones de la demandante.

Adicionalmente, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 20 de la ley 1561 de 2012, este despacho fija como honorarios del perito la suma de un (1) smlmv, a cargo del demandante.

En consecuencia, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- ORDENAR el saneamiento de la falsa tradición del título escritura pública número 625 de 19 de febrero de 2002, de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto, respecto del inmueble alinderado actualmente, así: *“casa de habitación ubicada en la Calle 16 No, 37 -24 en el barrio Santa Ana, alinderado de la*

siguiente manera: por el RESPALDO con Gloria Meza, Amparo Popayán y Carmen López, en 10,04 metros; por el COSTADO DERECHO: con Juan Tróbal Planas en extensión de 10.9 metros; por el COSTADO IZQUIERDO: con acceso a propiedades de Gloria Meza, Amparo Popayan, y Carmen López en una extensión de 10.90 metros; por el FRENTE: con la Calle 16 en 10,04 metros. El inmueble tiene el lote con un área de 109,4 m², y un área construida de 125 m²”
El predio se distingue con matrícula inmobiliaria N° 240-6373 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Pasto

SEGUNDO: LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demanda del folio de matrícula inmobiliaria No. 240-6373 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Pasto decretada en auto admisorio de fecha 09 de diciembre de 2015 proferido por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Pasto y comunicada mediante oficio 02381 de 17 de septiembre de 2018.

TERCERO: ORDENASE la inscripción de esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, a favor de DORIS STELLA DELGADO ZAMORA identificada con cédula de ciudadanía No. 38.943.655, de conformidad con lo previsto en el art. 17 de la Ley 1561 de 2012. Si es necesario se procederá a abrir un nuevo folio de matrícula para el presente inmueble. Expídanse para el efecto las copias pertinentes.

CUARTO: FÍJESE como honorarios del perito designado en el presente asunto la suma correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, los que deberá cancelar el demandante.

QUINTO: El presente fallo se notifica en estados y contra él procede el recurso de apelación en el efecto suspensivo.

NIDIA PANTOJA DOMÍNGUEZ
Jueza.