

Señores.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL Y LABORAL**

**Atn. Doctor: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**

**E-mail: seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**E. S. D.**

**Radicado: 25899310300220220029601**  
**Proceso: Verbal Declarativo de Pertinencia**  
**De: HERIBERTO ANTONIO RAMIREZ CALDERON**  
**Vs. PERSONAS INDETERMINADAS Y TERCEROS INDETERMINADOS**  
**Asunto: RECURSO DE SUPLICA**

1

**RODOLFO ANTONIO DIAZ APONTE**, mayor, con domicilio y residencia en Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 7.211.984 de Duitama y Tarjeta Profesional N° 67.808 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado del demandante en el proceso referenciado, acudo a su Despacho, honorable magistrado PABLO ANTONIO VILLATE MONROY, con el propósito de presentar recurso de súplica contra decisión que confirma auto del 26 de agosto del 2022 dictado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, en el proceso que se referencia.

### **RECURSO DE SUPLICA**

Se dirige el presente recurso contra la decisión dictada por su Despacho, con la cual se confirma la decisión del Juzgado Segundo del Circuito de Zipaquirá, con fecha 26 de agosto de 2022, notificada por estado el 29 del mismo mes y año, mediante la cual se rechaza de plano la demanda de la referencia, impugnación que se presenta de conformidad con lo indicado en artículo 331 de ordenamiento procesal colombiano.

### **DE LA DECISION QUE SE INMPUGNA**

La decisión tomada por el Despacho se limita a confirmar el auto apelado, esto es el proferido el 26 de agosto de 2022, por Juzgado Segundo del Circuito de Zipaquirá, auto con el cual se resumen inconformidades indicadas en el recurso de apelación, de la siguiente manera:

Contra esta decisión, la parte demandante a través de su apoderado, formuló recurso de apelación, argumentando para ello que para tomar la decisión solo se tuvo en cuenta el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, sin detenerse a verificar el resto de la demanda, donde aparece documentación que da cuenta que el inmueble objeto de la pretensión, pudo haber salido de la titularidad del Estado, como por ejemplo, los certificados de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20063806; que se aportaron además copia de la escritura pública No. 130 de 23/02/23 Notaría de Chía, escritura pública No. 86 de 6/02/23 Notaría de Chía, escritura pública No. 395 de 31/03/19 Notaría Cuarta de Bogotá; que las anteriores pruebas demuestran que el inmueble está en el comercio desde el año 1919 y por lo mismo salió del dominio del Estado; que se invoca el artículo 1° de la ley 200 de 1936, que determinó que no son baldíos los predios que antes de la vigencia de esta ley hubieren sido explotados por particulares y de los anteriores documentos

**📍 Calle 12 B N° 8-39, Oficina 401. Edificio Bancoquia Bogotá D. C.**

**☎ Telefono 2-43-56-01 📞 Celular: 304 470 90 14 🌐 Web: [dyg-derechoygestion.com](http://dyg-derechoygestion.com)**

**✉ E-mail; [derechogestion@hotmail.com](mailto:derechogestion@hotmail.com) - [contacto@dyg-derechoygestion.com](mailto:contacto@dyg-derechoygestion.com)**

se puede deducir que esto sucedió en el predio desde 1919; que no se tuvo en cuenta el documento aportado que fue expedido por la Agencia Nacional de Tierras, como respuesta a la solicitud de información sobre la naturaleza jurídica del predio.

### **MOTIVOS DE INCONFORMIDAD CON LA DECISION**

La decisión simplemente mantiene los argumentos del auto que se impugno, pues dice en sus argumentos que:

“Se dice por el apelante que se aportaron con la demanda, copia de la escritura pública No. 130 de 23/02/23 Notaría de Chía, escritura pública No. 86 de 6/02/23 Notaría de Chía, escritura pública No. 395 de 31/03/19 Notaría Cuarta de Bogotá, que demuestran que el inmueble ha estado en el comercio desde el año 1919 y por lo mismo salió del dominio del Estado. No obstante, dicha conclusión no es posible derivarla del certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, aportado con la demanda (archivo 4 expediente digital), pues los títulos aportados no dan cuenta de transferencia de dominio, razón por la cual la REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. ZONA NORTE, determinó en su certificación que se trata de falsa tradición, situación jurídica que no permite inferir razonablemente que el inmueble no es baldío o que salió del dominio del Estado.”

“Misma situación acontece con el informe rendido por la Agencia Nacional de Tierras (archivo 07 expediente digital), en el que, tras memorar los antecedentes registrales del respectivo folio de matrícula inmobiliaria, concluyó que el predio “...NO se evidencia que se encuentre ubicado en una zona con afectaciones especiales, así mismo, NO hace parte de un proceso agrario o titulación de baldíos” (Fl. 4), sin que pueda entenderse que no se trata de baldío.”

“Luego la carencia de titulares de derechos reales certificada por la registradora de instrumentos públicos correspondiente, implica que no aparece desvirtuada la presunción de baldío que se cierne sobre el predio pedido en pertenencia, lo que hace viable el rechazo de la demanda, tal como lo tiene decantado nuestro máximo Tribunal.”

### **DEL PRIMER ARGUMENTO**

Frente al primer argumento, se nota igualmente que para tomar esta decisión, solamente se tuvo presente en primer lugar el certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos públicos de Bogotá, Zona Norte, sin detenerse a verificar el resto del recurso interpuesto, donde se dice que aparece documentación que da cuenta de que el inmueble objeto de la pretensión, pudo haber salido de la titularidad del estado, como por ejemplo los propios certificados de tradición del folio de matrícula inmobiliaria **50N-20063806**, expedidos por el mismo funcionario, **en los que se da cuenta en el acápite de la complementación, de la existencia de registros en los libros del antiguo sistema registral**, que datan desde antes de 1919, de los que se puede deducir que dicho inmueble desde de esa fecha o antes, había salido de la órbita de titularidad del estado e ingresado al tráfico inmobiliario de los particulares.

Se argumenta igualmente en el recurso que, dicho documento público, certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20063806** expedido por el mismo funcionario Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte,

(con fechas 27/12/2005 - 14/05/2014 - 04/09/2021) da cuenta que en los libros de antiguo sistema, todavía aparecen inscritas los siguientes documentos públicos legalmente otorgados:

- Escritura 123 del 20 de marzo de 1958 de la Notaria de Chía registrada en **el Libro Primero, pagina (folio) 326, numero (partida) 81568.**
- Escritura 232 del 25 de julio de 1943 de la Notaria de Chía registrada en **el libro primero (folio) pagina 10820 de 1943.**
- Escritura 335 del 20 de noviembre de 1938 registrada en **el libro primero 169 numero 1129 de 1939.**
- Escritura 337 del 20-11-38 de la Notaria de Chía registrada **en el libro primero pagina 170 numero 1133 de 1939.**

Registros que siguen vigentes en los libros del antiguo sistema registral, cuya certeza de vigencia no se cuestiona, en el mismo certificado de tradición aportado con diferentes fechas de expedición diferentes, se menciona además los registros de los documentos públicos:

- Escritura 396 del 25 de noviembre de 1939 de la Notaria de Chía.
- Escritura 129 del 26 de febrero de 1924 de la Notaria de Chía;
- Escritura 174 del 31-05-1933 de la Notaria de Chía.

Se aportaron además copia de las escrituras públicas:

- Escritura 130 del 23 de febrero de 1923 de la Notaria de Chía.
- Escritura pública número (86) ochenta y seis del seis de febrero de mil de 1923 de la Notaria de Chía,
- Escritura pública número (86) ochenta y seis del seis de febrero de mil de 1923 de la Notaria de Chía.
- Escritura pública número 395 del 31 de marzo de 1919 de la Notaria Cuarta del Circulo de Bogotá, Cundinamarca.

Todos los anteriores documentos públicos otorgados ante notario, mantienen la presunción de autenticidad y legalidad los mismos que los asentamiento registrados en los libros del antiguos sistema registral, ya que dichos registro aparecen en el denominado **libro primero**, que de acuerdo con la legislación que regula el registro inmobiliario, aun desde las normas de la corona española indican que en este libro se **registran los actos que contienen los modos originarios, traslaticios o confirmativos del derecho de domino o propiedad sobre los inmuebles en cabeza de los particulares.**

Una lectura de los asentamientos registrales del antiguo sistema de registro y del contenido de las escrituras públicas aportadas, con el correspondiente sello de registro en los libros primeros, hubiese demostrado o por lo menos poner en duda la certeza de la información del registrador, respecto de la condición de baldío del predio objeto de la pretensión, falta de certeza que no daba para el rechazo de plano de la correspondiente demanda, es decir que existen antecedentes registrales que no permiten asegurar que claramente el bien es baldío.

Cuando se toma la decisión de rechazar la demanda, tomado como argumento solamente la certificación del Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, como prueba de la presunta condición de baldío del predio, sin analizar las demás pruebas que se presentan, cuyo origen se encuentran en los

registros de denominado antiguo sistema registral, cuyos libro tomos y volúmenes forma parte del archivo de dicha entidad, que pertenecen al predio sobre el que se invoca la usucapión, no solo se toma como verdad absoluta lo que dice este funcionario, sino que dicha certificación resulta contraria a la documentación perteneciente a la misma entidad, en el mismo sentido se toma la decisión de confirmar el auto impugnado:

Es que la certificación especial, sobre la que se toma la presunta certeza de que se trata de un bien baldío dice:

**“SEGUNDO.- El folio de matrícula publicita DOS (2) anotaciones** y de acuerdo al estudio realizado en el archivo y la base de datos de la Entidad respecto a la tradición, se determina *la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las falsas tradiciones, a las que se refiere la transcripción del parágrafo 3° del artículo 8° de la Ley 1579 de 2012, por el cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones, Por ende **NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES** sobre el mismo, toda vez que los actos posesorios que se encuentran inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo. (...)*”

Si de la descripción contenida en el anterior certificado especial, se determina que los registros efectuados no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las falsas tradiciones, vale preguntar **¿en consiste la falsa tradición? ¿Es esta institución un derecho real o no?**: en nuestro humilde criterio, la falsa tradición está contenida en la legislación colombiana en el artículo 762 del Código Civil Colombiano, donde se impone la presunción legal de que **“El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”**, es decir que dicha presunción debe ser desvirtuada por quien pretende ser dueño.

Ahora bien, el termino falsa tradición es un mecanismo de contenido del trámite de registro, que aparece cuando el Decreto 1250 de 1970 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) establecía en su artículo 7 que el folio de matrícula inmobiliaria constaría de seis columnas, la última de las cuales estaría destinada para *“...la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio”*. Esta descripción se mantiene en la ley 1579 de 2012.

Al asegurar que **no se puede certificar titular de derechos reales**, toda vez que los **actos posesorios que se encuentran inscritos** no dan cuenta de la titularidad del mismo, es una manifestación del registrador de instrumentos públicos, que en su certificado especial dice no poder certificar titular, está reconociendo su falta de facultades para determinar la condición de baldío del predio, pero lo que es más, al decir que los actos posesorios inscritos no dan tal condición, se está demostrando y reconociendo la posesión inscrita de conformidad con el artículo 762 del Código Civil Colombiano, posesión que de acuerdo con la misma complementación del folio de matrícula inmobiliaria, se presenta desde mucho antes de que aparezca la definición de falsa tradición.

Por esto podemos afirmar que resulta inconsecuente la decisión de confirmar el auto que decide rechazar la demanda, fundamentado solamente en la certificación especial del Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona

Norte, al no tener presente los antecedentes registrales contenidos en la información del mismo funcionario, **podría establecerse que no existe la certeza necesaria para predicarse que el inmueble perseguido ostenta la condición de baldío.**

### **DEL SEGUNDO ARGUMENTO**

Ahora bien, frente al segundo argumento de esta decisión, atendiendo la presunción legal del artículo 762 del Código Civil colombiano, quien debe demostrar que el poseedor no es dueño, es en este evento el Estado, en cuanto a la autoridad facultada legalmente para determinar o clarificar si el bien es baldío, debe tenerse presente que de acuerdo con el numeral primero del artículo 48 de la ley 160 de 1994, se determina:

*ARTÍCULO 48. De conformidad y para efectos de lo establecido en los numerales 14, 15 y 16 del artículo 12 de la presente Ley, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (hoy Agencia Nacional de Tierras), previa obtención de la información necesaria, adelantará los procedimientos tendientes a:*

*1. Clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado.*

*A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.*

*Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público*

En este sentido, consideramos que la decisión que se impugna, no verifico en debida forma el contenido del documento aportado con la demanda, que se señala igualmente en el recurso interpuesto, documento expedido por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, que se aportó y transcribió con el recurso de apelación, con la cual decide la naturaleza jurídica del predio.

El documento expedido por la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**, por intermedio de la **Subdirección de Seguridad Jurídica y la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Nación**, como respuesta a la radicación 20216200305472 del 19 de marzo de 2021, donde se solicitó información sobre la naturaleza jurídica del predio LA GRANJITA MARACAIBO, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20063803 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, con numero catastral 00000070171000, Entidad Estatal que dio respuesta en fecha 18 de julio de 2021, en la cual determina textualmente:

**“En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, en la complementación, se evidencia un acto jurídico de compra contenido en la Escritura 337 del 20 de noviembre de 1938 de la Notaria de Chía, debidamente registrada el 13 de febrero de 1939; lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada.**

**Así las cosas, toda vez que dicho título se encuentra acorde a una de las reglas de acreditación de propiedad privada del art. 48 de la Ley 160 de 1994, el predio objeto de la solicitud es de naturaleza jurídica privada.**

**Adicionalmente, se consultó el Sistema de Información de Tierras de la Entidad, cuya búsqueda arrojó como resultado que el inmueble de interés no está registrado en las bases de datos, respecto a los Procesos Administrativos Agrarios (clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos). En ese sentido, se anexa el certificado correspondiente, expedido por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Nación.**

**Este análisis de naturaleza jurídica es resultado del estudio de la información asociada al Folio de Matrícula Inmobiliaria, consultada en la Ventanilla Única de Registro (VUR), y a los insumos registrales y notariales relacionados en el presente documento.” (Subrayas nuestras).**

Consideramos que se debió por lo menos analizar a profundidad este documento público, para la toma de la decisión de confirma el auto que se impugna, por cuanto este documento determina la naturaleza jurídica del inmueble como bien privado, no encontramos en el mismo la conclusión de que: **“...NO se evidencia que se encuentre ubicado en una zona con afectaciones especiales, así mismo, NO hace parte de un proceso agrario o titulación de baldíos” (Fl. 4), sin que pueda entenderse que no se trata de baldío.** (Subrayas nuestras)

### **DEL TERCER ARGUMENTO**

En cuanto al argumento de que **no aparece desvirtuada la presunción de baldío que se cierne sobre el predio pedido en pertenencia** debemos advertir que dicha presunción puede ser debatida, debido a que el predio objeto de la pretensión, ha sido explotado, desde antes de 1917, de acuerdo con la tradición expresada en la escritura 395 del 31 de marzo de 1919, que indica que el bien que se transfiere, fue adquirido por compra por escritura 2369 del 13 de noviembre de 1917 de la Notaria segunda de Bogotá, explotación que se ha realizado, primeramente como titulares de dominio, de acuerdo con los registros efectuados en los libros primeros del antiguo sistema, posiblemente como poseedores inscritos con antecedente registral o en últimas explotación con carácter de ocupantes, es decir que se cumple con las exigencias para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, contenidas en la presunción legal contenida en el artículo primero de la ley 200 del 16 de diciembre de 1936, Modificado, Artículo. 2, de la ley 4 de 1973, que dice: **“Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la**

**explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica.** Presunción que sigue vigente teniendo como horizonte lo pregonado teniendo como horizonte los pregonado por la jurisprudencia de la sala de casación civil de la honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencias STC1776-2016, Radicación N° 15001-22-13-000-2015-00413-01, reiterada en sentencia STC5201-2016, del 27 de abril de 2016, Radicación número 85001-00-08-03-2015-00235-01, y que no puede ser desconocida tajantemente, sin ser sometida a debate en el correspondiente proceso.

Con fundamento en lo antes argumentado, podría establecerse que no existe la certeza necesaria para predicarse que el inmueble perseguido ostenta la condición de baldío y por el contrario con la documentación anexa, como la certificación expresa de la agencia nacional de tierras, la tradición contenida en los libros del antiguo sistema registral que aparece en la complementación del folio de matrícula inmobiliaria, el contenido de la tradición aportada en las escrituras públicas referenciadas y los documentos expedidos por la Dirección Seccional de Urbanismo del Municipio de Chía, Cundinamarca, se podría acreditar la condición de privado el bien objeto de la pretension, con el agotamiento del periodo probatorio dentro del proceso.

#### **SOLICITUD**

Con fundamento en lo anterior, respetuosamente solicitamos a la sala del Honorable Tribunal, que una vez verificado el expediente en su decisión:

Se reconsidere la decisión que se impugna con esta suplica y en su lugar se dicte auto que revoque el auto dictado por el Juzgado Segundo del Circuito de Zipaquirá, con fecha 26 de agosto de 2022, se ordene la admisión de la correspondiente demanda y se continúe con el proceso.

Del Honorable Tribunal,

Respetuosamente,



**RODOLFO ANTONIO DIAZ APONTE**  
**C. C. N° 7.211.984 de Duitama, Boyacá.**  
**T. P. N° 67.808 del C. S. de la J.**

E-mail; [derechogestion@hotmail.com](mailto:derechogestion@hotmail.com), correo registrado.