

RV: Comparto '20220718151627603' contigo

Juzgado 04 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Buenaventura

<j04cmbuenaventura@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 18/07/2022 6:15 PM

Para: Claudia Patricia Lemos Cano <clemosc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Erica Aragon Escobar <earagone@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: javier moreno <abogadosmm30@gmail.com>

Enviado: lunes, 18 de julio de 2022 16:36

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Buenaventura

<j04cmbuenaventura@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Comparto '20220718151627603' contigo

SUSTENTACION DE RECURSO

Lunes 18 de julio 2022.

Señor:

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL.

DISTRITO JUDICIAL DE BUENAVENTURA.

ASUNTO: SUSTENTACION DE RECURSO.

DTE: DIVISAY DIAZ GIRON.

DDA: MARTHA ORTIZ CAICEDO.

RAD: 2019 – 00192 – 00.

*JAVIER FERNANDO MORENO MORENO, mayor d edad y vecino del distrito de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No.16.512.481 expedida en Buenaventura, abogado y en ejercicio de la profesión con tarjeta profesional No.160474 del CSJ, me dirijo a sus dependencias con el fin de **SUSTENTAR Recurso de Apelación** de notificación de autos favorables 1099 del 13 de junio del 2022, acción que enervo y finco conforme a las siguientes;*

SUSTENTACION AL RECURSO

Dentro del proceso de la referencia se le dio tramite a un proceso de Partición de herencia aun predio que tiene “Falsa Tradición”, en la anotación No.1 del folio de matricula inmobiliaria No.372-43766, sopena de establecer que la figura jurídica para establecer los derechos reales y demás no es la pertinente para dirimirse en la litis en la demostración hereditaria del proceso de la referencia.

Tratándose de bienes raíces, memórese, el justo título por imposición del art. 756 del Código Civil, requiere la tradición, mediante la inscripción del título en la oficina de registro competente.

Y la tradición es el “modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”(art. 740, ibídem), de modo que si el tradente no es dueño no traspasa derecho real alguno, es una pseudotradición, presunta tradición o falsa tradición; pues se exige en el tradente la condición subjetiva de propietario de la cosa, es decir, que provenga del verus domino, único sujeto que tiene la facultad de transferirlo, mediante cualquiera de los títulos autorizados por la ley, de ahí que el numeral 1º del artículo 765 señale que no es justo título “el falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende”; y el numeral 2º, “El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo”, pues ninguno de ellos tiene la virtualidad de transferir el derecho de propiedad, porque nemo plus iure transfere potest quam ipso habet, es decir, quien no es dueño no puede transmitir esa calidad, y nadie puede recibir lo que no tiene su presunto tradente.

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. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.

La tradición de inmuebles se realiza por la inscripción del título en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Y el de la propiedad inmueble en Colombia, ha venido siendo regulado por el Decreto 1250 de 1970, y ahora por la Ley 1579 del 2012¹, derogatoria del Decreto 1250 de 1970, y el folio real o de matrícula inmobiliaria fuera de demostrar la tradición de derechos reales conforme al artículo 756 del Código Civil, sirve de publicidad a las mutaciones del dominio y de medio probatorio, así como de solemnidad.

De ahí, en los anteriores folios, organizados por columnas, la sexta se diseñó para la falsa tradición, a fin de inscribir los títulos que provienen del “non domino”, correspondiendo a ventas de inmuebles ajenos, sin antecedentes propios, mejoras en suelo ajeno, cesión de derechos herenciales, adjudicación de derechos y acciones en sucesorio o de un propietario putativo, etc. Quienes así se encuentran, son aparentes titulares del derecho de dominio, y no pasan de ser simples poseedores, porque no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, pseudotradición o tradición medio, porque pone al adquirente en calidad de poseedor con la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, pues la tradición así realizada no existe, al no provenir del verus domino.

Así, por ejemplo, no puede existir derecho de dominio, ni menos justo título sobre un predio objeto de reivindicación cuando un demandante adquiere por adjudicación sucesoral “derechos y acciones”, porque sabe de antemano que no es el dominio de la cosa misma lo que está recibiendo en el sucesorio, sino una cuestión diferente, “derechos y acciones sobre la cosa”, pues en esa hipótesis, no se está adjudicando el bien, sino cosa diferente. No se trata de un razonamiento, el presente, al costado de la doctrina. El punto ha sido tratado, como se viene escrutando, en reiterados precedentes del organismo de cierre de esta jurisdicción:

*“se resalta la propio recurrente, tanto en la demanda como en la formulación del cargo, la señora **DIVISAY DIAZ GIRON** no tiene legitimación para presentar proceso de Partición de Herencia ya que no es la figura adecuada sopena de rechazo.*

“Y es evidente que tampoco la tiene como titular de derechos y acciones hereditarios, así se refieran a unos bienes relictos, pues en este otro evento es incontestable que la cesión de aquellos no sirve de medio para transferir el dominio. Lo que es objeto de dicha negociación, ha dicho la Corte, “es el derecho que al heredero le pueda corresponder y, naturalmente que el comprador respectivo ha de saber que su derecho no es real de dominio sobre el bien, sino simplemente el eventual que le llegare a corresponder al heredero” (cas. civ. De 4 de julio de 2002; exp.:7187)”².

En suma, según el artículo 756 del Código Civil, el registro inmobiliario sirve de medio para realizar el modo de la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos sobre los mismos. Así, inclusive, lo establece el artículo 2º, literal a) de la Ley 1579 de 2012, derogatoria del Decreto 1250 de 1970.

Por esto, el artículo 7º de esta última normatividad, vigente para la fecha de la sentencia recurrida, preveía que el folio de matrícula inmobiliaria constaba de seis columnas o secciones. En lo que concierne el caso, la primera, destinada a inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, para la inscripción de los títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

De ahí, cumplida la inscripción del título traslativo del dominio, el contrato de compraventa lo es (artículos 764 y 765 del Código Civil), en la columna o anotación respectiva, es dable reputar al actor de la reivindicación propietario del

inmueble controvertido, por haberse realizado en su favor el modo de la tradición. Lo mismo, en cambio, no puede decirse en los eventos subsumidos en la llamada falsa tradición, en donde, como es natural comprenderlo, que quien enajena, al no ser el titular del derecho involucrado, carece de la facultad para transferir lo que no tiene.

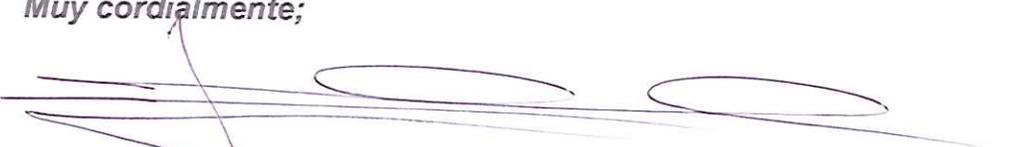
Frente a lo anterior, confrontado el certificado inmobiliario allegado para acreditar en el caso el modo de la tradición, y el proceso de repartición de herencia en la anotaciones que contiene se advierte, respecto de las “personas que intervienen en el acto”, que la “X” denota “titular del derecho real de dominio” y la “I” significa “titular de dominio incompleto”.

*Ahora, si en la anotación 1, concerniente con la inscripción la escritura pública 826 del 24 abril de 1963 de la Notaria Única del Circulo de Buenaventura, solo la causante **MARTINA ORTIZ PRECIADO**, solo acredita una Posesión de un bien inmueble sin Justo Título, ya que el bien de posesión del derecho de suelo le corresponde a la Alcaldía Distrital de Buenaventura, contentiva de posesión, como al frente del nombre de ésta se insertó la letra “X”, la cual debe interpretarse como “titular del derecho real de dominio, incompleto.*

Sentencia sc 10882-2015 rad.No.23001-31-03-001-2008.

Que así pueda ser y que así sea por siempre.

Muy cordialmente;


JAVIER FERNANDO MORENO MORENO.

18 Julio 2022

C.C 16.512.481 de Buenaventura.

T.P 160474 del CSJ.