

RECURSO DE APELACIÓN-SANEAMIENTO DE TITULO CON FALSA TRADICIÓN

DANIEL ENRIQUE SANCHEZ DE LA HOZ <daen222@hotmail.com>

Jue 15/12/2022 12:14 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Magdalena - Zona Bananera
<j01prmzonabananera@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor:

JUEZ PRIMERO (1º) PROMISCO MUNICIPAL

Zona Bananera - Magdalena

E.S.D.

REF: RADICADO No. 479804089001-2018-0002-00

PROCESO VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE TÍTULO CON FALSA TRADICIÓN DE
ANGEL MARÍA JÍMENEZ SALAZAR – LEY 1561 DE 2012

Por medio del presente correo electrónico adjunto archivo pdf de escrito contentivo del recurso de apelación interpuesto contra el auto de fecha 09 de Diciembre de 2022 que rechazó la presente demanda especial para el saneamiento de título de inmueble con falsa tradición de la referencia.

DANIEL SANCHEZ DE LA HOZ

C.C. No. 19.589.767 de Fundación (Magd)

T.P. No. 53.750 del C.S. de la J.

Señor:

JUEZ PRIMERO (1º) PROMISCO MUNICIPAL

Zona Bananera - Magdalena

E.S.D.

REF: RADICADO No. 479804089001-2018-0002-00

PROCESO VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE TÍTULO CON FALSA TRADICIÓN
DE ANGEL MARÍA JÍMENEZ SALAZAR – LEY 1561 DE 2012

DANIEL SANCHEZ DE LA HOZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Fundación (Magd), abogado inscrito en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.589.767 y portador de la tarjeta profesional No. 95.327 del C. S. de la J., obrando en mi condición de apoderado judicial del señor ANGEL MARÍA JÍMENEZ SALAZAR, quien funge como demandante dentro del PROCESO VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE TÍTULO CON FALSA TRADICIÓN de la referencia (LEY 1561 DE 2012), muy respetuosamente manifiesto a su despacho que a través del presente escrito, de acuerdo con el Numeral 3º del Artículo 322 del Código General del Proceso y actuando dentro del término legal de los tres (3) días hábiles siguiente a la notificación por estado de fecha 12 de Diciembre de 2022, interpongo el respectivo recurso vertical de apelación contra el auto de fecha 09 de Diciembre de 2022 que rechazó la presente demanda especial para el saneamiento de título de inmueble con falsa tradición, en virtud del cual la funcionaria judicial del conocimiento, de manera lógica y ceñida, pero a la vez precipitada, inconsulta y ajena a los verdaderos fines de la Ley 1561 de 2012 y del Decreto 902 de 2017, adujo que “revisado el contenido de los certificados allegados a la demanda, expedidos por el Registrador de Instrumentos Público, tenemos que no cumple con la exigencia prevista en el literal a) del artículo 11 de la ley 1561 de 2012; toda vez que no se indica de manera expresa la persona que figura como titular de derechos reales sujetos a registro. Información que es ratificada con el Certificado Especial en el que expresa: **“NO se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales...”**”.

Sin embargo, frente a lo expuesto por la funcionaria judicial del conocimiento respecto de que el certificado especial de tradición no cumple con la exigencia prevista en el literal a) del artículo 11 de la ley 1561 de 2012 por cuanto no indicaba de manera expresa la persona que figura como titular de derechos reales, y a la vez como elemento de sustentación del presente recurso, considero que no se tuvo en cuenta las distintas diferencias y conexiones de Ley 1561 de 2012 y del Decreto 902 de 2015, en el sentido de lo que puede ocurrir jurídicamente con el denominado derecho real cuando el inmueble tiene o no tiene antecedente registral, mucho más cuando se advierte que las palabras **“X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto”** visualizadas dentro del certificado de tradición no se crean ustedes que fueron inscritas para la misma fecha de la anotación del respectivo acto jurídico, sino muchas décadas después cuando el Gobierno “descubrió” que en Colombia existían más de dos (2) millones de títulos con falsa tradición y se lo atribuyó a la falta de preparación y capacitación de la mayoría de los Registradores de la época que abrían nuevos folios de matrículas inmobiliarias sin importar que dichos inmuebles hubieran sido adquiridos mediante un vehículo jurídico contrario a la autoridad agraria legitimada para decretar su adjudicación, y por eso ordenó en la actualidad a todos los Registradores identificar las falsas tradiciones y rubricarlas en los certificados de tradición para alertar y disuadir a sus propietarios para su saneamiento, y para eso resolvió que los terrenos baldíos sin antecedente registral se diligencien por vía administrativa de acuerdo con el Decreto 902 de 2015 y los terrenos baldíos con antecedente registral se saneen por vía judicial de acuerdo con la Ley 1561 de 2012.

Aunque en todo caso, el Juez, al considerar que a través de este proceso se pretendía adelantar el saneamiento de un predio sin titular de derechos reales, rechazó la demanda, pero para tal efecto, no tuvo en cuenta una diferenciación fundamental sobre la existencia registral del bien inmueble, contrapuesto a aquellos que han hecho carrera por sus falsas tradiciones incluso desde su origen, para lo cual la sentencia T-488 de 2014 ya había sentado una sub regla jurisprudencial, y que versa:

“Los bienes inmuebles que no cuentan con antecedente registral se presumen baldíos y sobre los mismos, no es viable adelantar proceso de pertenencia en atención a su imprescriptibilidad. Igualmente se debe vincular a la autoridad agraria para que haga las manifestaciones de su competencia.”. Pero allí se mencionan los predios sin antecedente registral, siendo necesario separar de dicha categoría a aquellos con datos de registro, incluso con nacimiento en la falsa tradición, situación tratada en el análisis de la sentencia T-580 de 2017. Y en este punto confluyen varios temas, necesarios para diferenciar si se está en presencia de un baldío o de un bien de propiedad privada:

El primero de ellos hace referencia a la forma en que la oficina de registro haya certificado con destino al proceso de pertenencia o saneamiento, dependiendo si se certificó carencia registral, predio existente pero en dominio imperfecto, o inmueble con propietarios inscritos, teniendo en cuenta igualmente los nuevos certificados que se expidan con base en el Decreto 578 de 2018 y la resolución de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras. Y El segundo tema es la manifestación que haga la Agencia Nacional de Tierras -ANT- al juzgado, lo cual debería ser acorde a lo consignado en el certificado especial, pero lamentablemente al ser dos entidades independientes y que no se encuentran interrelacionadas, puede diferir, situación que podría llegar a perjudicar al proceso y al interesado. Si el predio existe registralmente y cuenta con titulares de derechos reales principales, se espera que la ANT no se oponga de ninguna forma al proceso, por lo menos no inicialmente, pues siempre tendrá la posibilidad de iniciar el proceso de clarificación cuando lo determine necesario, y además, porque la sentencia en ningún caso le será oponible de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1561 de 2012 y el artículo 375, numeral 10° del C.G.P. Así mismo, si se está en presencia de un predio carente de antecedente registral, y de llegarse a presentar la demanda de pertenencia, la ANT estaría en la obligación de oponerse a las pretensiones e iniciar inmediatamente el proceso de clarificación. Incluso, de encontrarse el proceso, ya sea en primera o segunda instancia pendiente de sentencia, este deberá ser suspendido hasta tanto se decida lo correspondiente en el proceso administrativo. Esta obligación la tiene el juez de acuerdo a los artículos 161 y 162 del Código General de Proceso. Ahora bien, lo anterior se puede predicar para inmuebles inexistentes registralmente, pero no para predios en falsa tradición, salvo casos particulares como el de la posesión inscrita o la declaración de mejoras en suelo ajeno, para lo cual deberá consultarse el certificado especial que se aportó, y si este trae consigo las manifestaciones resultantes del Decreto 578 de 2018, y con mayor razón cuando se haya certificado por parte de la oficina de registros que el predio se presume de propiedad privada por contar con anotaciones anteriores al 5 de agosto de 1974, pues nótese que en este caso la primera anotación se remonta al año 1951.

En conclusión, el rechazo o la suspensión del proceso judicial solo tendría que darse frente a predios sin ningún tipo de antecedente registral, o en casos muy particulares de falsas tradiciones, lo que sería incluso más certero cuando el inmueble no exista jurídicamente, pues no podrá decirse que un predio sin datos de registro y sin cadenas de tradición de ningún tipo, pueda tratarse de un predio privado. Y al extenderse esto a predios en falsa tradición sin un análisis más de fondo, implicaría un estancamiento de multitud de procesos hasta tanto la Agencia Nacional de Tierras logre la clarificación y recuperación de los bienes baldíos nacionales, lo cual ella misma proyectó hasta el año 2025. De modo que el rechazo de la demanda bajo los lineamientos de la Ley 1561 de 2012, se debe dar cuando no se cumplan con los requisitos de los numerales 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, y 8° de su artículo 6°, y para el caso que estamos tratando, se hace referencia a sus numerales 1° y 6° que hablan de bienes imprescriptibles o sometidos a procesos administrativos agrarios; por lo que el juez deberá analizar el certificado especial allegado al proceso en conjunto con las demás pruebas que obren en el proceso, pues salvo el caso de la inexistencia total del inmueble en registro, y de aportarse el certificado de carencia registral, caso en el cual se tratará de un baldío sin mayor consideración, el certificado mencionado podrá servir como prueba para adelantar el proceso. Es decir, consecuentemente, el juez podrá superar la presunción que se manifieste en el certificado y concluir que la naturaleza jurídica del predio es en realidad otra, para lo cual será de suma importancia para efectos de la admisión de la demanda, las manifestaciones que hagan las entidades que se mencionan en el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012.

Se tiene entonces que, si bien es correcto rechazar la demanda, sea la pretensión de saneamiento de falsa tradición o de titulación de la propiedad a favor del poseedor material, cuando se trate de un predio inexistente registralmente, cabe también la posibilidad por parte del juez de segunda instancia, o cuando esto se ordene vía tutela, de suspenderlo hasta tanto la Agencia Nacional de Tierras lleve hasta su culminación el proceso de clarificación. Pero, por otro lado, se considera que no procederá el rechazo ni su suspensión cuando el predio exista con datos de registro, aun partiendo de falsa tradición, y se anexe el certificado especial de acuerdo a la Ley 1579 de 2012 y el Decreto 578 de 2018.

Pero la pregunta ¿Qué pasa cuando el certificado especial no cumple con los requisitos del Decreto 578 de 2018? Esta situación daría pie o no al rechazo de la demanda, pues el certificado manifestaría según está hoy regulado en la Instrucción Administrativa No. 10 del 4 de mayo de 2017, que se está en presencia de un bien presuntamente baldío, y es muy difícil que un juez pueda desatender esta prueba. No obstante lo anterior, la misma Agencia Nacional de Tierras manifestaría que el predio no debe ser tenido como baldío, por ejemplo, en atención a la antigüedad de sus anotaciones según lo dispone la Circular No. 05 del 29 de enero de 2018 de esa entidad, y siendo que en el certificado especial se menciona una presunción que admite prueba en contrario, bien se podría mediante un análisis probatorio en conjunto, llegar a concluir que se puede adelantar el proceso hasta su culminación.

PRETENSIONES:

Por todo lo anteriormente expuesto solicito al superior jerárquico que revoque el auto de fecha 09 de Diciembre de 2022 que rechazó la demanda de saneamiento de título de inmueble con falsa tradición de la referencia y que en consecuencia ordene continuar el trámite de la presente actuación judicial y que de oficio o a petición automática de este suscrito se subsane o corrija la presente demanda, dirigiéndola no sólo en contra de personas indeterminadas, sino también en contra de los herederos determinados e indeterminados de la señora MARÍA C. SALAZAR V/DA DE JIMENEZ (Q.E.P.D.), quien no solo fue la primera persona que, por antigüedad, adquirió el relacionado inmueble hace más de 71 años (1951) mediante título con falsa tradición, sino la persona por medio de quien la parte demandante adquirió o le fue adjudicado dicho predio mediante trámite de proceso de sucesión intestada por vía judicial, teniéndose en cuenta que se debe proceder al rechazo de la demanda cuando la pretensión sea sanear un título con falsa tradición pero la demanda se dirija en contra de personas indeterminadas, situación contenida expresamente en el artículo 13 de la Ley 1561 de 2012, lo cual no fue objeto de inadmisión de la demanda.

Del Señor Juez, Atentamente,



DANIEL SANCHEZ DE LA HOZ
C.C. No. 19.589.767 de Fundación (Magd)
T.P. No. 53.750 del C.S. de la J.