

Señor(a)

JUEZ ÚNICO PROMISCO MUNICIPAL DE ONZAGA

E.S.D.

REF: **RECURSO DE REPOSICIÓN**
RAD: **2022-0017**
DEMANDANTE: **JUSTO PASTOR CACERES CARDENAS**
DEMANDADOS: **HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSE LEANDRO
QUINTERO Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS**
CLASE DE PROCESO: **VERBAL SUMARIO PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO**

LISBETH OMAIRA PEREIRA MALAVER, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.098.619.163 de Bucaramanga y Tarjeta Profesional 269.649 del C.S de la J., residente en el municipio de Onzaga, me permito presentar RECURSO DE REPOSICIÓN contra el Auto de fecha 10 de mayo de 2.023, donde se resolvió DECLARAR la **TERMINACION ANTICIPADA** del presente proceso VERBAL SUMARIO DE PERTENENCIA por PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO bajo los siguientes presupuestos:

“Se tiene que el predio objeto de la Litis no figura con dominio privado (Pág. 235 a 247 E.E.), asimismo, dentro del proceso no se acreditó la existencia de uno de los títulos mencionados en la norma anteriormente citada, razón por la cual se entrevé que el bien inmueble rural sobre el cual recaen las pretensiones de la presente demanda es de naturaleza baldía y no de propiedad privada o particular, por ende, es imprescriptible.”

Al respecto, es necesario manifestarle a la Señora Juez, que con la demanda se aportó el certificado especial expedido por la oficina de registro de instrumento públicos de San Gil, donde da cuenta que la parte del predio que se pretende en pertenencia hace parte de uno de mayor extensión donde se certificó por dicha entidad que el predio

denominado “Finca Santa Cruz hoy Loma de Megara”, ubicado en la vereda El Centro, del municipio de Onzaga, Departamento de Santander, tiene el folio de matrícula 319-2881 y de acuerdo a su tradición en la complementación, consta que José Leandro Quintero, adquirió el predio por permuta, determinándose de esta manera la **EXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES A FAVOR DE JOSE LEANDRO QUINTERO**, así las cosas considero Señora Juez, que estamos frente a un predio de naturaleza privada y no de naturaleza baldía como lo apreció su señoría.

Si bien, es un deber del ente juzgador remitir comunicación a la Agencia Nacional de Tierras para que se pronuncie con respecto al trámite judicial que se adelante en procesos de pertenencia, el pronunciamiento de dicha entidad corresponde a una prueba más en el proceso, la que debe ser valorada dentro del trámite judicial, adicionalmente ésta entidad no tiene el carácter de ente Juzgador y aún menos es la entidad encargada de llevar los registros de propiedad privada en el territorio colombiano, dicha autoridad ha sido conferida a las oficinas de registro de instrumentos públicos en cada círculo en donde se encuentren ubicados los inmuebles, de ello deviene que el ordenamiento jurídico haya establecido una norma taxativa en el artículo 375 numeral 5 del Código General del Proceso, para que la parte actora previo a presentar la demanda aporte el certificado especial donde se indique la persona titular de derecho real sobre el bien objeto de las pretensiones, certificado que expiden las oficinas de registro de instrumentos públicos y no la Agencia Nacional de Tierras, si así fuera lo pertinente sería realizar una consulta previa a la Agencia Nacional de Tierras para que con ello se aportara el certificado con la demanda.

Ahora bien, como se puede apreciar en la respuesta aportada al expediente por la Agencia Nacional de Tierras sobre el bien objeto de

éste proceso, se evidencia claramente una inseguridad jurídica por parte de la entidad en sus pronunciamientos, en donde indica de forma primaria que el bien objeto de litigio es de naturaleza privada y posteriormente cambia su postura jurídica para indicar que se trata de un bien en condición baldía, situación que no puede ser resuelta en contra del particular y a favor del Estado bajo argumentos de presunción y sin la debida argumentación jurídica.

No deja de ver ésta accionante, que en respuesta enviada al Juzgado por la oficina de la Superintendente Delegada para la Protección Restitución y Formalización de Tierras a fecha 18 de octubre de 2.022 se indicó: "**en la eventualidad de existir alguna contradicción entre el pronunciamiento de la SNR respecto de la naturaleza de un predio y lo certificado por la ORIP, cobrará mayor importancia lo certificado por ésta, ya que como se ha indicado en párrafos anteriores, las ORIP, tienen acceso al archivo físico que contiene libros de antiguo sistema y carpetas de antecedentes, adicional a los sistemas de información misional (VUR, folio magnético y SIR).**

Así las cosas, es claro que la Agencia Nacional de Tierras no es el ente competente para determinar la naturaleza privada o baldía de un bien inmueble, por cuanto sus pronunciamientos siempre tienen como base lo informado, reportado y consignado en los archivos de las oficinas de registro de instrumentos públicos y de acuerdo con la información que reposa en los archivos de la Agencia Nacional de Tierras, el predio objeto de litigio actualmente no registra alertas de protección, restitución y formalización, su razonamiento y respuesta final, remitida al juzgado donde esgrime que el predio objeto de litigio "es de naturaleza baldía"- hizo énfasis en la interpretación de lo registrado en la anotación primera del folio de matrícula 319-2881, situación que a mi modo de ver, no puede tener fuerza de ley para controvertir lo certificado por la oficina de registro de instrumentos públicos de San Gil – "**EXISTENCIA DE**

PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES A FAVOR DE JOSE LEANDRO QUINTERO, al folio de matrícula inmobiliaria 319-2881.

De otra parte y siendo consecuentes al fallo de tutela SU288 -2022, numeral 9.1 Reglas de decisión y criterios orientadores, es preciso reiterar que la parte actora ha cumplido sin duda alguna con la Regla 4. de la citada sentencia *“Acreditación de la propiedad privada. La propiedad privada de predios rurales se prueba con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, **en que consten tradiciones de dominio** por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley. De no estar acreditada la propiedad privada, se genera una duda sobre la naturaleza jurídica del predio que deberá ser resuelta mediante el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad”*. Lo subrayado y negrilla es propio.

Al respecto es pertinente indicar que el folio de matrícula inmobiliaria 319-2881, registra inscripciones de dominio desde el 28 de enero de 1.927, como se indica en la complementación del folio, aunado a lo anterior cuando el legislador indicó *“en que consten tradiciones de dominio”*, no se estableció si ese dominio debía ser completo o incompleto; no obstante para el caso en estudio, el dominio completo se encuentra registrado desde el 28 de enero de 1.927 porque así lo certificó la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, a la cual debe dársele la credibilidad y certeza que la ley y la justicia colombiana le han otorgado a dicha entidad para salvaguardar la seguridad jurídica en la información frente a todos los ciudadanos.

La H. Corte Constitucional en pronunciamiento emitido en sentencia **T-356 de 2018**, indicó frente al sistema registral: *“...El sistema registral en*

Colombia, principios y finalidades - Para MORO SERRANO los primeros antecedentes registrales se encuentran en Egipto y tenían como finalidad servir a la tributación. TERNERA BARRIOS, por su parte, destaca la existencia de los siguientes sistemas registrales: Torrens o anglosajón; modelo Francés o sistema de la transcripción; y el prusiano o sistema de la inscripción. Colombia se ubica en el último de los sistemas expuestos, que según la doctrina es conocido como el "(...) el prototipo de sistema con efectos de exactitud de lo registrado.", puesto que sigue el método de folio real, es decir, una hoja registral propia para cada predio, en la que constan los actos jurídicos que lo afectan.- El registro en el ordenamiento jurídico colombiano inicialmente fue regulado por el Título 43 del Libro 4º (artículos 2637 a 3682) del Código Civil. En el año 1932, la Ley 40 de esa misma fecha, organizó la matrícula de la propiedad inmueble. Esta disposición tuvo vigencia hasta el año 1970, momento en que fue expedido el Decreto 1250 de 1970. Esta norma rigió hasta el 1º de octubre de 2012, tras la expedición de la Ley 1579 de 2012 actualmente vigente, y en la que se mantienen las etapas que gobiernan el proceso de inscripción de títulos, las cuales corresponden a: (i) la radicación o asiento de presentación del título; (ii) la calificación registral; (iii) la inscripción propiamente dicha y (iv) la expedición de la constancia de su realización.

Las finalidades del sistema registral inmobiliario.- El sistema de registro, desde sus primeras regulaciones, se concibió con el propósito de cumplir las siguientes finalidades: (i) servir de medio de tradición de los derechos reales sobre bienes inmuebles, incluido el dominio, conforme al artículo 756 del Código Civil; (ii) otorgar publicidad a los actos jurídicos que contienen derechos reales sobre bienes inmuebles; (iii) brindar seguridad del tráfico inmobiliario, es decir, otorgar protección a terceros adquirentes; (iv) fomentar el crédito; y (v) tener fines estadísticos.

Las dos primeras finalidades referidas están relacionadas con las previsiones sobre la adquisición de los derechos reales de bienes inmuebles, ya que esta se encuentra sometida a las reglas del título y el modo como dos elementos inescindibles, que se traducen en la forma en que se crean las obligaciones y la posterior ejecución de las mismas. Entonces, para evidenciar dicha relación, adquisición del derecho-registro, es necesario hacer una breve explicación sobre el título y el modo: Según JOSE J. GÓMEZ el título es el "Hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa"[17], así, "(...) el hombre es el encargado de poner en funcionamiento las fuentes por medio de sus actos jurídicos. Las fuentes en funcionamiento generan el título, y este a su vez crea obligaciones. "Por su parte, el modo es la "(...) forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título cuando este genera la constitución o transferencia de derechos reales". El artículo 673 del Código Civil establece que "Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción".

En conclusión, **para que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona es necesario que concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros), y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, **tradición**, prescripción entre otros)**. Lo subrayado y negrilla es propio. Como podrá apreciar la Señora Juez, en el folio de matrícula 319-2881 concurren los dos actos jurídicos: tanto la permuta que realizó el señor José Leandro Quintero como la inscripción al folio de matrícula, para de ésta manera acreditar sin duda el carácter de bien privado.

La relación entre las previsiones para la adquisición de los derechos reales y las funciones del registro inmobiliario se evidencia, con mayor claridad, en los diferentes propósitos que cumple el registro en los casos de compraventa y usucapión, veamos: En la compraventa de inmuebles la tradición, como modo derivado y adquisitivo del dominio, está sometida a la correspondiente inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble.

Por su parte, en la usucapión como modo originario, el dominio se adquiere por la detentación del bien con ánimo de señor y dueño por el tiempo y bajo el cumplimiento de los requisitos establecidos para el efecto (arts. 2512 y 2518 y ss del Código Civil). En consecuencia, se produce "cuando se cumplen los requisitos propios que la estructuran, independientemente de que el poseedor haya o no demandado su reconocimiento, o de que se hubiere resuelto favorablemente su solicitud, mediante sentencia judicial en firme, providencia ésta que es meramente declarativa de haber operado la adquisición."

Entonces, mientras en el caso de la usucapión el registro sirve como medio de publicidad y oponibilidad de las sentencias que declaran la adquisición del dominio, pero no es constitutivo del derecho, en la compraventa, además de las funciones de publicidad y seguridad del tráfico inmobiliario, el registro sirve para la consolidación de la tradición, como modo.

En síntesis, el sistema de registro inmobiliario en Colombia tiene diversas e importantes finalidades, ya que tiene incidencia no sólo en la seguridad del tráfico comercial y jurídico, sino que también determina la adquisición de derechos en algunos casos y contribuye a la protección de los intereses legítimos de los asociados mediante la

publicidad de la titularidad del dominio. Lo subrayado y negrilla es propio.

Los principios que rigen la función registral en Colombia.- Establecida la relevancia de la función registral de bienes inmuebles, se hará una breve referencia a las características y principios que rigen la prestación de ese servicio por parte del Estado, los cuales se describen por el profesor VALENCIA ZEA así:

(a) La regla de la especialidad: es vista en dos sentidos, de una parte, se deben registrar los inmuebles por naturaleza (bienes principales), mientras que aquellos por adherencia o por destinación no tienen inscripción independiente de aquel principal. De otra parte, este principio exige que sólo se inscriban la propiedad privada y los demás derechos reales, así como las situaciones jurídicas que los graven o los limiten.

(b) La inscripción como acto constitutivo: en los casos en los que el registro sirve como medio de tradición la inscripción del título permite la transmisión de la propiedad inmueble y demás derechos inmobiliarios.

(c) Rogación: el Registrador no actúa de oficio sino a petición de parte.

(d) Prioridad registral: las inscripciones realizadas por el registrador deben realizarse en el orden en que le sean solicitadas, por lo que no se pueden alterar los turnos. En otras palabras, la inscripción se realiza conforme al orden de radicación (art. 3 de la Ley 1579 de 2012).

(e) Legalidad: es entendida como función calificadora, puesto que el registrador debe examinar y calificar tanto el documento como el respectivo folio registral, solo cuando la inscripción se ajuste a la ley podrá autorizarla. Bajo ese entendido, el notario al otorgar el título y el registrador al inscribirlo, deben confrontar los títulos con la normativa aplicable al caso. La negrilla es propia

(f) Tracto sucesivo: cada inscripción debe ser derivación de la anterior y así sucesivamente.

(g) Publicidad: el registro debe ser público, es decir, conocido por las partes y los terceros interesados.

(h) Legitimación registral: se presume que el derecho inscrito existe en favor de quien aparece anunciado como tal y la titularidad del registro cancelado se encuentra extinguido. De tal suerte que son veraces y exactos mientras no se demuestre lo contrario. La negrilla es propia

(i) Fe pública: se reconoce como titular del dominio a la persona inscrita en la matrícula inmobiliaria, por lo que sólo él tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble..."

De igual manera, resulta pertinente indicar que la Corte Constitucional se ha pronunciado respecto al debido proceso administrativo en retirada jurisprudencia. En tal sentido, fue precisado en la sentencia T-543 de 2017:

"... El debido proceso administrativo. Reiteración de jurisprudencia
El artículo 29 de la Constitución Política consagra el derecho fundamental al debido proceso, el cual debe ser respetado no solo en el ámbito de las actuaciones judiciales sino también en todas las actuaciones, procedimientos y procesos administrativos, de manera que se garantice **(i) el acceso a procesos justos y adecuados; (ii) el principio de legalidad y las formas administrativas previamente establecidas;** (iii) los principios de contradicción e imparcialidad; y (iv) los derechos fundamentales de los asociados. Estas garantías se encuentran encaminadas a garantizar el correcto y adecuado ejercicio de la función pública administrativa, de conformidad con los preceptos constitucionales, legales o reglamentarios vigentes y los derechos de los ciudadanos, con el fin de evitar posibles actuaciones abusivas o arbitrarias por parte de la administración a través de la expedición de actos administrativos que resulten lesivos de derechos o contrarios a los principios del Estado de Derecho. Esta Corte ha señalado que hacen parte de las garantías del debido proceso administrativo, entre otros, los derechos a (i) ser oído durante toda la actuación; (ii) la notificación

*oportuna y de conformidad con la ley; (iii) que la actuación se surta sin dilaciones injustificadas; (iv) que se permita la participación en la actuación desde su inicio hasta su culminación; (v) que la actuación se adelante por autoridad competente y con el pleno respeto de las formas propias previstas en el ordenamiento jurídico; (vi) gozar de la presunción de inocencia; (vii) el ejercicio del derecho de defensa y contradicción; (viii) solicitar, aportar y controvertir pruebas; y (ix) **a impugnar las decisiones y a promover la nulidad de aquellas obtenidas con violación del debido proceso...***” La negrilla es propia.

De esta manera, corresponde se declare fundado el presente recurso de Reposición y solicito Señora Juez, la revocatoria del auto impugnado y la disposición para seguir adelante con el trámite procesal de la demanda en aras de garantizar a mi cliente el derecho a la administración de justicia.


LISBETH OMAIRA PEREIRA MALAVER
C.C. 1.098.619.163 de Onzaga
T.P. 269.649 del C.S. de la J.