

Neiva (H), 28 de septiembre de 2021.

Doctora

ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ

MAGISTRADA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA

SALA CIVIL, FAMILIA, LABORAL

Neiva-Huila.

PROCESO: Declarativo-Pertenencia.

DEMANDANTE: Mauricio Falla Duque.

DEMANDADO: Marceliano Quimbaya y otro.

RADICACIÓN: 41.001.31.03.003-2016-00219-04

ASUNTO.- Sustentación recurso de apelación frente a la sentencia del 09 de julio de 2021 - Artículo 14 Decreto 806 de 2020.

Cordial Saludo,

DIEGO ANDRÉS MORALES GIL, mayor de edad, identificado civilmente con cédula de ciudadanía N° 5.825.947 de Ibagué-Tolima, abogado con tarjeta profesional N° 166.618 Del Consejo Superior De La Judicatura, en condición de apoderado del apelante (demandante), por medio del presente escrito me dirijo a su despacho de manera respetuosa para sustentar el recurso de apelación propuesto frente a la sentencia emitida en audiencia del 09 de julio de 2021, por la cual se negaron la totalidad de las pretensiones de la demanda.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO Y PUNTOS DE RÉPLICA

Al tenor de lo indicado en el escrito de reparos concretos, se profundizará sobre los aspectos que son objeto de reproche frente a la sentencia. No se harán valoraciones en torno a la posesión ejercida por el demandante pues, como lo advirtió el *a quo* en la misma sentencia, la posesión del señor MAURICIO FALLA frente al predio que él considera de su propiedad denominado “La Capilla” está más que acreditada. Para ello remitimos a su señoría la explicación dada en los alegatos de conclusión expuestos por esta parte en primera instancia, y que puede ser confrontada con la multitud de elementos de prueba allegados.

Abg. DIEGO ANDRÉS MORALES GIL
Especialista en Derecho Administrativo
Maestría en Derecho Privado
dmorales@cedenomoraless.com
(57) 300-290-11-05

Abg. YUDIT LORENA CEDEÑO SÁNCHEZ
Especialista en Derecho Probatorio
Especialista en Derecho del Medio Ambiente
Especialista en Derecho Procesal (Est)
Maestría en Derecho Minero, Energético y Petrolero
lorecdno@cedenomoraless.com
(57) 300-433-31-49

La réplica versa sobre lo siguiente:

- 1. Apreciación errada de la presunción legal de bien baldío en torno al inmueble al que corresponde el predio objeto de usucapión y, por ende, la conclusión equivocada de imprescriptibilidad.**

Como se dijo en el escrito de reparos concretos, el fallador adoptó como fundamentos de su decisión de denegación de la pretensión de usucapión los siguientes:

- Que el área poseída por el demandante o predio denominado “la capilla” corresponde a un predio de mayor extensión con folio de matrícula No. 200 - 69292, que según la certificación de la Oficina de Registro y el oficio de la Agencia Nacional de Tierras se presume baldío.
- Al estar probada la naturaleza jurídica del predio de mayor extensión al que corresponde el predio poseído, como un predio rural baldío, es obvio que se está en presencia de un bien imprescriptible. Luego las pretensiones de la demanda, no puede acogerse.
- CSJSCC: El modo no es usucapión, sino la adjudicación por parte de la Agencia Nacional de Tierras, previo el cumplimiento de requisitos establecidos en la legislación vigente.

Considera esta parte que el despacho adoptó en este caso la presunción de bien baldío como una premisa irrefutable, es decir, como una presunción de derecho, sin realizar un análisis individual de las certificaciones emitidas tanto por la Oficina de Registro de Neiva como por la Agencia Nacional de Tierras, procediendo a su confrontación con las pruebas que fueron arrimadas al proceso y se incorporaron en debida forma (algunas de ellas decretadas de oficio, inclusive).

Y es que esta parte se cuestionó durante la fase final de la primera instancia, si tales documentales eran por sí mismas infranqueables como elementos de prueba, al punto que el juzgado tuviere simplemente que remitirse a ellas para estudiar la pretensión a la luz de estas evidencias, dejando de lado la valoración en conjunto de todos los medios e incluso, las regulaciones que en torno a la presunción de baldíos existen en Colombia.

Y es que el reproche está en la sustentación del por qué, al dar por sentada la existencia de un bien baldío, simplemente el juzgado se ciñó a los argumentos expuestos por las entidades. No existe un raciocinio claro del motivo por el cual no

se ahondó en la problemática y, de manera integral, se sustentó sin lugar a equívocos el supuesto de la improcedencia de la pretensión de *usucapión*.

Es que para la parte apelante se aplicó a la ligera la presunción, y no se sustentó ello ni tampoco se expusieron las razones en torno a la ausencia de valor de los otros medios de prueba, que se relacionarán posteriormente.

Como se dijo al inicio de los alegatos de conclusión, es entendible que de manera aparente y con los últimos acontecimientos del proceso en primera instancia, se pensara la improcedencia de la usucapión ante la declaración de BALDIOS de las entidades requeridas por el juzgado y la aplicación de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso. Sin embargo, se explicó por la parte accionante que lo certificado por las entidades, principalmente por la ANT (Agencia Nacional de Tierras) y la ORIPN (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva), no corresponde a la realidad, ante la falta de rigurosidad, profundidad y sobre todo ausencia del deber de verificación, análisis, estudio y conclusión de la información que se tuvo en cuenta para llegar a la APRESURADA AFIRMACION de que los bienes objeto de las pretensiones son BALDIOS.

En particular, frente a los bienes que corresponden a los folios No. 200 - 69288 y 200 - 69292, indica la Agencia que se aplica la presunción de bienes baldíos, pues el hecho de que en los bienes inmuebles se determine la existencia de *FALSA TRADICION*, no permite inferir tradición anterior. De entrada, llama la atención que una entidad especializada como lo es la Oficina de Registro confunda *FALSA TRADICION* con el hecho de que un bien se catalogue como BALDIO, y es extraño pues ellos tienen clara la diferencia, como se sustenta a continuación.

Luego, la ambigüedad de criterios de esta entidad debe llevar a la ausencia de confirmación de que en efecto estos bienes sean realmente BALDIOS.

Inicialmente, frente al folio 200 - 69288, es importante anotar que el hecho de que el bien esté afectado con falsa tradición no implica, *per se*, se presuma automáticamente como baldío y, por ende, se deseche la pretensión de prescripción adquisitiva conforme al mandato del artículo 375 del estatuto procesal General. Como se dijo al inicio de la intervención, la presunción de que un bien sea baldío no es de derecho; el legal, y para este inmueble quedó desvirtuada con la comunicación que aparece en el expediente de fecha 23 de diciembre de 2018, proveniente de la Subdirección de seguridad jurídica de tierras de la Agencia Nacional de Tierras, y en la cual de manera clara e inequívoca se pone de presente que este predio SE ENCUENTRA SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA. Al respecto se indicó:

“En lo que respecta al estudio jurídico del folio objeto de consulta, la anotación primera permite evidenciar una compraventa, inscrita mediante escritura 976 del 23 de octubre de 1958 de la notaria primera de Neiva, registrada el 4 de diciembre de 1958 bajo el código registral 611 (falsa tradición). Con respecto a las falsas tradiciones, la circular 05 del 29 de enero de 2018 proferida por la Agencia Nacional de Tierras, determina el lineamiento para la interpretación y aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 en lo referido a la acreditación de propiedad privada sobre predios rurales, la cual consagra lo siguiente:

“cuando estos asientos registrales den cuenta de la figura jurídica de falsa tradición y la certificación de registro no de cuenta de la integridad de la historia de propiedad del inmueble que permite establecer el antecedente propio de titularidad plena, pero de la información de instrumentos públicos se evidencie el tratamiento de un predio sometido a régimen privado de propiedad privada, en virtud de los principios constitucionales de buena fe y confianza legítima, salvo acreditación contraria debidamente allegada, se debe afirmar que este inmueble salió del dominio de la nación y en consecuencia esta sometido a un régimen privado de propiedad” (subrayar fuera de texto)

De la anterior cita se puede concluir que, hay FMI (folios de matrículas inmobiliarias) que en sus asientos registrales contendrán falsas tradiciones en su primera anotación, y en su certificación de predio de la ORIP (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos) no se podrá observar la historia integra del inmueble. Sin embargo, estos predios se verán sometidos al régimen de propiedad privada en defensa de los principios constitucionales de buena fe y confianza legítima; los cuales originan, estructuran, articulan el sistema jurídico colombiano. De igual manera, no se puede desmejorar la situación jurídica (actual) del inmueble cuando ha habido personas que han confiado en el tratamiento privado del mismo. Por lo tanto, para acreditar propiedad privada en los procesos judiciales, y en donde se requiera el pronunciamiento de la Agencia Nacional de Tierras, el análisis de la situación jurídica del inmueble debe girar en torno a los principios de buena fe y confianza legítima cuando no se observe la historia integra del inmueble objeto de consulta.

*Por las razones expuestas, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **200-69288 se encuentra sometido al régimen de propiedad 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. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

Es importante recordar, que es la Agencia Nacional de Tierras la entidad que administra los bienes baldíos a Nivel Nacional.

Lo anterior conlleva, entonces, a la realización de un interrogante obligatorio: *¿la existencia de falsa tradición, necesariamente conlleva a que los bienes se deben tener igualmente como baldíos?* y la respuesta es NO; máxime cuando esta entidad, en algún momento emite un concepto en torno a la propiedad privada, y luego lo varía en el tiempo sin una consideración profunda y sustentada sobre el origen imprescriptible de estos inmuebles, además sin evidenciar un estudio y análisis serio y explicativo de los antecedentes prediales en cuanto a títulos y su tradición, como se expondrá en el siguiente aparte.

Ahora, si se mira la situación jurídica, antecedentes escriturales y demás información que corresponde al inmueble de folio 200 - 69292, de forma indiscutible se observa su similitud con la información del inmueble de número de matrícula 200 - 69288, con una única distinción que corresponde a la diferencia de escrituración inicial que se toma del certificado, pues la venta frente a este inmueble (Que esta afectada de falsa tradición) corresponde a la escritura 799 del 24 de julio de 1954, que contiene el mismo código registral 611 de falsa tradición.

2. Defecto fáctico por ausencia de valoración de la totalidad del material probatorio que conforma el expediente y, en consecuencia, deficiente motivación de la decisión final contenida en la sentencia.

Más que un reparo adicional, lo planteado a continuación puede tomarse como el complemento de lo inicialmente argumentado o, incluso, su causa.

Siguiendo la misma línea de argumentación, frente al inmueble al que corresponde el folio No. 200 - 69288, es visible en el certificado la remisión a la escritura pública 976 del 23 de octubre de 1958 de la Notaria Primera de Neiva, registrada el 4 de

diciembre de 1958. En ella se establece claramente que los bienes enajenados fueron adquiridos por SIXTO MONTEALEGRE “en el juicio doble de sucesión intestada de CANDIDO MORA Y CONCEPCION OLIVEROS” el cual se protocolizó en la Notaria Segunda del Circulo por escritura 93 del 5 de febrero de 1949 (Que se adjuntó como prueba por requerimiento del juzgado) junto con la correspondiente Hijuela, y por otro lado, mediante diligencia de remate llevada a cabo en el Juzgado Promiscuo Municipal de esta ciudad del 19 de mayo de 1958 en el ejecutivo adelantado por el mismo SIXTO MONTEALEGRE vs sucesión de BERNARDINO CARDOSO, cuya copia del remate fue protocolizada en la Notaria Segunda de Neiva por escritura pública 723 del 1 de julio de 1958, **registrada** en el libro primero, tomo 2º, bajo partidas 894 y 895 en fecha junio 17 de 1958.

Lo anterior es evidencia suficiente de la ausencia de análisis y estudio profundo de los antecedentes de la tradición de este bien, tanto por la OFICINA DE REGISTRO como por la ANT, que vienen presentando informes en procesos de pertenencia a diestra y siniestra indicando por millares “Se presume baldío” con una seguridad irresponsable que, ante cualquier duda del despacho, con los hechos expuestos y registrados en documento publico, queda totalmente desvirtuada.

Pero lo que no se comprende es por qué el despacho, previo a emitir el fallo, no analizó tales evidencias, no hizo alusión a ellas en la sentencia y ni siquiera mencionó por qué no las recibía como válidas para desvirtuar lo referido por las entidades públicas. Precisamente ante ello es que se materializa el defecto fáctico por ausencia de valoración integral del material probatorio, dado que el despacho solamente tuvo en cuenta los elementos que apoyaban su tesis de “presunción del baldío” sin explorar otros aspectos que ponen en entredicho la presunción legal.

Frente al folio 200 - 69292, igual que lo anterior, se encuentra la escritura pública 799 del 24 de julio de 1954, que contiene el mismo código registral 611 de falsa tradición. Se establece en ella que lo que se vende son DERECHOS DE TERRENO y que corresponde a diferentes partidas del inventario de los bienes de la sucesión de ABDON CALDERON y - atentos - indica el vendedor SIXTO MONTEALEGRE que lo que le enajena a LUIS ERNESTO SARRIAS lo adquirió por compra a los señores ALFREDO PERDOMO CUELLAR Y RAMONA RAMIREZ DE CUELLAR por escritura No. 585 del 2 de junio de 1954 otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Neiva, REGISTRADA - óigase bien - REGISTRADA el 26 del mismo mes y año, en el libro PRIMERO, PAGINA 335, TOMO II bajo el número 810 y anotada en la matrícula 1.179.

A esto se suma lo dicho por JOSE ADELMO CAMPOS en el dictamen presentado, al explicarle al juez que la franja poseída corresponde al predio con folio 200 - 69292, que según la información catastral se denomina EL PORVENIR, EL ZAFIRO Y EL GRANADIL, posee su correspondiente número catastral y bajo ninguna circunstancia se ha probado que sea baldío o este afectado a la regulación de tierras como bienes públicos en Colombia.

Toda esta información estuvo a disposición de las entidades y NO ESTUVIERON EN CONDICIONES de concluir que había antecedentes de tradición junto con los títulos estudiados, afectos de falsa tradición, pero que no configuraban la condición de BALDIOS como consecuencia lógica.

Entonces, con la falta de rigurosidad y pese a tener a disposición todos los medios para verificar, no puede ser admisible que los inmuebles que corresponden a los folios 200 - 69288 y 200 - 69292 estén sujetos a la presunción - que quedó absolutamente vencida con la explicación anterior - cuando no se ha desvirtuado su propiedad privada.

Y es que el juzgado debió entender que en los indicados certificados de tradición no bastaba con revisar las anotaciones de los últimos años, sino que debía analizar los títulos y las líneas de tradición que se ubicaban en los antecedentes respectivos; pues con ello se acredita la existencia de título y modo, pero no a favor del Estado o entidad alguna, sino de particulares. ¿Realmente es baldío un bien solo porque las autoridades que se asumen son competentes, así lo establezcan? Creemos que, en el marco de las garantías establecidas en los artículos 228 y 229 constitucionales, el juez debió ir más allá de ello.

En conclusión, no obstante el juzgador de primera instancia reconoció actos del demandante que materializan los elementos corpus y animus de la posesión, se limitó a aplicar la presunción de bien baldío con base en certificaciones de entidades que no fueron rigurosas en los antecedentes de titulación y propiedad y que confundieron la falsa tradición con la naturaleza de bien fiscal adjudicable o baldío para desestimar las pretensiones, además sin valorar la prueba, contrariando lo dispuesto en el artículo 280 de la Ley 1564 de 2012 que dispone frente al contenido de la sentencia:

“La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios

para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas.”

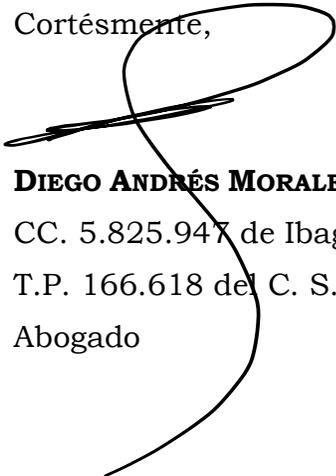
Lo resaltado en la regla no se cumplió al momento de dictar la providencia de fondo.

Solicitud

Sustentada la apelación, se solicita al honorable tribunal que revoque la sentencia objeto de réplica y acceda a las pretensiones en los términos indicados en la demanda y al tenor de lo reglado en las normas sustantivas y demás adjetivas aplicables a la pertenencia.

Agradecemos la atención y el trámite oportuno a la presente.

Cortésmente,



DIEGO ANDRÉS MORALES GIL
CC. 5.825.947 de Ibagué (T)
T.P. 166.618 del C. S. de la J
Abogado