



Oscar Humberto Rodríguez León
ABOGADO

Bucaramanga, 31 de Agosto de 2023

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA CIVIL – FAMILIA
M.P: DRA MARIA CLARA OCAMPO
E.S.D

RADICADO: 2013 – 511
DEMANDANTE: HUMBERTO RUEDA ABRIL
DEMANDADO: SOCIEDAD AL DIA S.A. Y PERSONAS INDETERMINADAS

ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

Obrando como apoderado del demandante en el radicado de la referencia, respetuosamente acudo ante éste Despacho de la Señora Magistrada a efecto de SUSTENTAR el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia y la providencia que negó la aclaración de la misma, ambas emanadas del Juzgado Primero Civil del Circuito de Barrancabermeja, el cual basaré fundamentalmente en los reparos presentados ante la primera instancia.

ARGUMENTACIÓN DE LA PRIMERA INSTANCIA

Sustenta básicamente el Juzgado referido al emanar las dos providencias objeto del presente recurso que, respecto de los requisitos legales que exige el legislador y la jurisprudencia en lo atinente a la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio, solo limitaría en su estudio a abordar al reseñado en el literal b.-) ***Que la cosa o derecho sobre el que recaiga la posesión sea susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción.***

Expone el despacho judicial que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia, “..... ***los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables***”.

Y refiere que mediante respuesta que dirigió el Registrador de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, a prueba de oficio, la misma es del siguiente tenor:

*“En cumplimiento de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 387 de 1997 y los Decretos reglamentarios 2007 de 2001 y 250 de 2005, de manera atenta me permito informarle que el(la) señor(a) **Enrique Galan Quiroz, identificado(a) con CC 13845439, en calidad de declarante, ha solicitado la inscripción de la medida de protección sobre el inmueble denominado “Lote Nueva Granada” ubicado en el Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander, con folio de matrícula inmobiliaria 303-16968, respecto del cual en el formulario de solicitud se manifiesta que el titular del derecho es Al día S.A. Sociedad identificado(a) con NIT 90209551,***

de quien se manifiesta, sobre el predio objeto de la solicitud tiene la calidad de Propietario”.

Que acorde a lo anterior INCODER ordenó registrar en el folio de matrícula inmobiliaria del predio pedido en pertenencia la medida consistente en la **“Prohibición de enajenar derechos inscritos en el predio declarado abandonado por el titular”**, ello con el objeto de *“ impedir cualquier acción de enajenación o transferencia de títulos de propiedad del Lote Nueva Granada...”*

Y agrega : ***“ por ende, en este momento, se trata de un bien que se encuentra cobijado con una medida que lo hace imprescriptible”***, lo cual hace improcedente que se acojan las pretensiones de la demanda, razón que considera suficiente para no acometer el estudio de los demás requisitos legales.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

Inicialmente es importante tener en cuenta el desarrollo normativo respecto de la competencia de las entidades facultadas para emitir medida de protección sobre predios abandonados, los requisitos legales exigidos, y esencialmente si esa clase de medida impide que un poseedor pueda acceder a la titularidad del inmueble a través de sentencia en un proceso de pertenencia, y que por ende, si esa circunstancia lo convierte necesariamente en imprescriptible,

Es de vital importancia advertir que en el trámite procesal el referido tema no fue objeto de controversia jurídica, tampoco dentro del mismo hubo referencia de alguna normatividad que sustentara la conclusión de la primera instancia en el sentido que al afectarse el predio con esa clase de medida lo convertía ineludiblemente en imprescriptible, pues tal conclusión solo surgió al momento de proferirse la sentencia, de tal manera que por simple sustracción de materia, no existió estudio por el Juzgado de alguna prueba o disposición legal que le permitiera sustentar la citada deducción, es decir, el demandante no tuvo la oportunidad de ejercer la contradicción sobre la naturaleza jurídica de la medida en mención, ni aportar o solicitar prueba para lo pertinente, lográndose lo último a través del decreto que hizo la segunda instancia.

En efecto, y en atención a lo anterior, es preciso abordar en principio el origen jurídico de la citada medida consistente en la prohibición **“de enajenar derechos inscritos en el predio declarado abandonado por el titular”** de fecha **27 de agosto de 2015**, la cual fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al No 303-16968 del predio LOTE NUEVA GRANADA, y que corresponde al formulario RUPTA No 57578 del 16 de julio de 2015, a solicitud del ciudadano ENRIQUE GALÁN QUIROZ identificado con C.C Nº 13845439, quien actuó en calidad de **DECLARANTE**, no obstante que el titular del derecho o PROPIETARIA del mencionado predio es la sociedad AL DÍA S.A. identificada con NIT 90209551, así se desprende de la respuesta que suministró el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, y sobre la cual, la Señora Juez hizo alusión en la sentencia.

El RUPTA (Registro Único de Predios y Territorios Abandonados) es un instrumento que les permite a las personas víctimas de desplazamiento forzado, a causa de la violencia, obtener a través de una medida administrativa la protección de las relaciones de **propiedad, posesión u ocupación** sobre inmuebles que hayan dejado abandonados, de tal manera que la inscripción de la medida de protección implica que se protege la voluntad del solicitante para transferir el inmueble.

Ahora bien, el numeral 20 del artículo 4 del Decreto 3759 de 2009, mediante el cual se aprobó la modificación de la estructura del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – Incoder –, y se dictaron otras disposiciones, determinó que el Incoder, asumiría, entre otras funciones, la de administrar el Rupta, lo cual implicaba además de administrar el registro, adelantar las gestiones para la inscripción de las protecciones presentadas por la ruta individual sobre predios abandonados, esto es, de aquellas solicitudes elevadas individualmente por personas desplazadas sobre sus predios.

Por su parte el artículo 103 de la Ley 1448 de 2011 creó la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas como una entidad especializada de carácter temporal, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con autonomía administrativa, personería jurídica y patrimonio independiente.

Y el parágrafo 1 del artículo 28 del Decreto 2365 de 2015 ordenó al INCODER en liquidación la transferencia del sistema de información del Rupta a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para su administración.

El Gobierno nacional expidió el Decreto 2051 del 15 de diciembre de 2016, con el cual se adicionó el Capítulo 8 al Título 1 de la Parte 15 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, que reglamentó las disposiciones para la administración del Rupta. Esta norma aclaró que la función de cancelación de esta clase de medidas estaba a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, en el marco del procedimiento común y principal de la Ley 1437 de 2011.

Igualmente la Ley 1955 de 2019 Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad" adicionó a la Ley 387 de 1997 el artículo 33-A, en el cual ordenó al Gobierno Nacional a reglamentar el procedimiento administrativo especial para la gestión del Rupta, en armonía con la Ley 1448 de 2011.

En síntesis el Rupta fue administrado inicialmente por el INCORA; Cuando este entró en liquidación el registro pasó a ser administrado por el INCODER. A partir del año 2015, fecha en que se liquidó esta entidad, se determinó que el Rupta sería asumido por la Unidad de Restitución de Tierras, haciéndose la transferencia de la información entre entidades hasta octubre de 2016.

Decantado lo anterior, es preciso abordar igualmente lo atinente a los REQUISITOS vigentes en la época que se inscribió ésta clase de medida en el citado folio de matrícula inmobiliaria, auscultar si quien la solicitó cumple con los mismos, y finalmente si impiden a un poseedor acceder a la titularidad del predio a través de sentencia en un proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio.

La Superintendencia de Notariado y Registro, profirió entre otras, la Instrucción Administrativa No 17 de 2010 que regula el “Procedimiento de Protección Registral de los Derechos Patrimoniales sobre Bienes Inmuebles Ingresados por el INCODER en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia (Ruta Individual).

Dentro de ésta Instrucción Administrativa se establece todo el procedimiento – que para la época – debían seguir las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en el servicio público registral que estaba consagrado en el Decreto Ley 1250 de 1970, derogado por la Ley 1579 de 2012.

En el procedimiento al que se hace referencia indica los siguientes pasos así:

*El Incoder informa a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que ingresó un predio al sistema de información denominado “registro único de predios y territorios abandonados por la violencia” – RUPTA – y que por lo tanto debe impedirse cualquier acción de enajenación o transferencia de títulos de propiedad de estos bienes, **cuando tal acción se adelante contra la voluntad de los titulares de los derechos respectivos.***

El Incoder procederá a depurar la información sobre el predio contenida en el formulario, y a acopiar la documentación del IGAC, de las dependencias competentes del propio instituto y de los catastros descentralizados para individualizar física y jurídicamente el inmueble, acto seguido ingresará el contenido del formulario y registrando en el RUPTA el predio como abandonado por la violencia, asignándole un número serial consecutivo.

Realizado lo anterior, el Incoder remitirá mediante oficio el formulario y sus anexos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que los funcionarios de esa entidad surtan el procedimiento registral correspondiente.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos una vez recibida la documentación procederá a su radicación asignándole un turno para su calificación.

*Deberá verificar en la pregunta No 57 del formulario que el desplazado manifieste qué tipo de derecho ostenta sobre el predio, es decir, si es **Propietario, Poseedor, Ocupante o Tenedor.***

Si señala que es **Propietario** la búsqueda se hace por el nombre del desplazado y por su identificación, y también por el nombre que haya identificado como la persona que le vendió el predio.

Si se logra ubicar el folio de matrícula inmobiliaria que identifique el predio sobre el que se solicita la inscripción de la prohibición de transferir o enajenar los derechos que tiene el desplazado, se procederá a su inscripción así:

*Si el desplazado es **Propietario** o titular inscrito de derechos se utilizará el **código registral 0474** “Prohibición de enajenar derechos inscritos en predio declarado en abandono por el titular (Resolución 3905 de 2010).*

El registrador una vez concluya el proceso registral, remitirá inmediatamente copia del formulario de solicitud diligenciada por el Ministerio Público con destino a la Superintendencia Delegada para el registro e ingreso al RUPTA.

De igual manera regula los casos en que no procede la inscripción de la medida de protección individual así:

Que de los datos suministrados en el formulario y de otras entidades no sea posible ubicar el folio de matrícula inmobiliaria que identifique el predio que declara en abandono.

Que el predio sobre el cual se solicita la protección, SEA UN BALDÍO, que pertenece a la Nación.

Que el predio no es susceptible de apropiación privada, pues se trata de un bien fiscal, parque nacional, territorio de comunidad étnica, zona de riesgo, y en relación con estos no es posible a los particulares establecer derechos patrimoniales, por ser imprescriptibles, inenajenables e inembargables (Art 63 de la Constitución Nacional).

*Que en el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el predio que se declara haberse abandonado a causa de la violencia a título de propietario, **presenta inscrita con anterioridad a la solicitud una transferencia de dominio.***

A su vez la Ley 1579 de 2012 en el artículo 2 consagra como OBJETIVOS lo siguiente:

Objetivos básicos que contempla el registro de la propiedad inmueble: **A)** Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil. **B)** Dar PUBLICIDAD a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces. **C)** Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La Jurisprudencia ha sostenido de forma reiterada que el registro por sí sólo no confiere derechos, ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares, o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales o administrativas, de manera que sólo aquellas inscripciones que cumplan con las formalidades legales son las que efectivamente demuestran los derechos que tienen los titulares del predio o los acreedores de éstos.

En ese orden, la inscripción de la medida de protección no implica que el predio se convierta ipso facto en inembargable, imprescriptible o fuera del comercio, lo que se pretende por el legislador con tal medida cautelar es impedir que el TITULAR DEL DERECHO INSCRITO sea forzado a transferir contra su voluntad el inmueble. (Art 19 de la Ley 387 de 1997).

En consecuencia, según lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política Colombiana y el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, solo los terrenos o predios BALDÍOS son los que tienen la connotación de inmueble inalienable, imprescriptible e inembargable, característica que no tiene el inmueble denominado “Lote Nueva Granada” ubicado en el Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander, con folio de matrícula inmobiliaria 303-16968 sobre el cual pesa la referida medida solicitada por el INCODER.

Ahora bien, no puede obviarse que el señor LUIS ENRIQUE GALÁN GÓMEZ manifestó al momento de solicitar la inscripción que el **ACTUAL TITULAR DEL DERECHO** es la **Sociedad AL DÍA S.A** identificada con Nit 90209551, tal aseveración era suficiente para no haberse accedido a la misma por cuanto en el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el predio que se declara haberse abandonado a causa de la violencia a título de propietario, **presenta inscrita con anterioridad a la solicitud una transferencia de dominio.**

Es decir, el señor GALÁN QUIROZ junto con los demás propietarios VENDIERON el citado inmueble a la mentada sociedad mediante escritura pública **No 905 del 29 de abril de 1983**

suscrita en la Notaría Quinta de la ciudad de Bucaramanga, quien ostenta hasta la presente fecha la calidad de PROPIETARIA.

Aunado a lo anterior, la parte demandante en este proceso notificó el auto admisorio del libelo a la **Sociedad AL DÍA S.A**, quien fue representada finalmente por Curador Ad Litem por cuanto no otorgó poder a un abogado(a) para que asumiera la defensa de sus intereses, denotando una actitud completamente displicente e indiferente ante los resultados del proceso.

Nótese Honorable Magistrada que la medida registrada consistente en la prohibición “**de enajenar derechos inscritos en el predio declarado abandonado por el titular**” presenta inconsistencias, por cuanto quien solicitó la medida fue el ciudadano ENRIQUE GALÁN QUIROZ, persona que no ostentaba ni ostenta la calidad de PROPIETARIO, POSEEDOR U OCUPANTE del predio del LOTE NUEVA GRANADA, desconociéndose la normatividad mencionada, si se tiene en cuenta que las referidas medidas cautelares **no fueron solicitadas por los propietarios del inmueble** como lo exige la ley,.

Es claro entonces que la primera instancia limitó la fundamentación argumentativa de la sentencia a una conclusión simple y llana, carente de sustrato legal en el sentido de sostener que el inmueble era imprescriptible por la sencilla razón que en el folio de matrícula inmobiliaria se apreciaban las medidas mencionadas que impiden su enajenación o transferencia de títulos de propiedad, pasando por alto adicionalmente que las mismas fueron registradas POSTERIORMENTE al inicio del proceso.

Y aunado a lo anterior que lo atinente a la imprescriptibilidad del inmueble no fue tema de debate jurídico en el trámite procesal, situación que impidió al demandante el correspondiente ejercicio de defensa y contradicción, aspecto que de paso le vulneró el derecho de defensa y el debido proceso, pasando por alto la primera instancia que las mencionadas cautelas son de carácter **PUBLICITARIAS E INFORMATIVAS** frente a terceros, tal como lo dispone el artículo 73 numeral 6 de la Ley 1448 de 2011, en consonancia con el numeral 2 del artículo 2.15.1.4.1 del Decreto 1071 del 2015, modificado por el Decreto 440 de 2016 el cual señala:

***“2. Medida de protección del predio.** La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas ordenara la inscripción de la medida de protección jurídica del predio en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble respectivo, **con carácter preventivo y publicitario**, conforme a lo señalado en el artículo 73 numeral 6 de la Ley 1448 de 2011. El Registrador de Instrumentos Públicos confirmara la inscripción de la medida en el folio en un plazo máximo de cinco (5) días. En este mismo término el registrador enviara a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de la Restitución de Tierras Despojadas copia del folio de matrícula inmobiliaria que da cuenta de la inscripción de la medida.”*

Lo anterior significa que el efecto de la referida medida cautelar de protección, es únicamente de carácter PREVENTIVO Y PUBLICITARIO, y por consiguiente no sustrae el inmueble del comercio, de manera que la finalidad de la misma consiste en informar a terceros que estén interesados en realizar cualquier acto jurídico sobre el predio, que estos conozcan la existencia del trámite de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.

En ese orden para finalizar solicito respetuosamente se REVOQUE la sentencia objeto del recurso de alzada emanada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barrancabermeja, y en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda.

De Usted;

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

OSCAR HUMBERTO RODRIGUEZ LEON

C.C No. 13.643.632 de San Vicente de Chucuri

T.P No. 76.277 del C.S.J