

PHILIPPE ÁLVAREZ ÁLVAREZ  
ABOGADO

Honorable

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA  
MAGISTRADO PABLO IGNACIO VILLATE MONROY  
SALA CIVIL-FAMILIA**

E. S. D.

**Referencia: 25843-31-03-001-2015-00188-01**

**Clase de proceso:** Verbal (Pertinencia).

**Demandante:** Arturo Lagos Forero.

**Demandado:** Personas Indeterminadas.

**Objeto de pronunciamiento:** Sustentación recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia.

Respetado Magistrado,

**PHILIPPE ÁLVAREZ ÁLVAREZ**, obrando como apoderado judicial de la parte accionante, respetuosamente manifiesto a usted, que sustento el recurso interpuesto contra la sentencia de fecha 15 de febrero de 2021, que puso fin a la primera instancia, por no ser coherente con la legislación que rige la materia, al encontrarse muy lejos de los principios o valores que regulan el caso.

La presente sustentación la realizó con base en todos y cada uno de los argumentos que se allegaron con la interposición del recurso y en lo siguiente:

En el certificado de tradición y libertad común que aparece en el proceso de la referencia y que expide la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, y que firma el señor Registrador Seccional, se evidencia, que en diferentes anotaciones existen titulares de derechos reales de dominio, por ejemplo en la anotación número 1 del respectivo certificado, aparece en negrilla y mayúscula sostenida así: **“PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO”** y seguido a ello entre paréntesis **“(X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**.

Demostrando lo anterior que el señor **CAYETANO PAEZ** si es titular de derecho real principal sobre el predio materia de la Litis, y otros más que aparecen en ese certificado.

En el certificado de tradición especial que se allega, el Registrador Seccional, certifica que no hay titulares de derechos reales principales sobre dicho predio, de esta forma, está ignorando las anotaciones del certificado común, desconociendo toda la normatividad civil y de tierras, acceso a la propiedad privada, anterior a la expedición del nuevo Código General del Proceso, y el argumento lo explico en la interposición del recurso.

Por otro lado y en la misma cuerda, cuando radiqué la demanda las reglas de la pertenencia eran otras, sin embargo, cuando el Juez hace la transición a la normatividad nueva, no hace el estudio de títulos y se atiene a lo que dice el Registrador Seccional y se aparta de los 3 pronunciamientos que hace la Agencia Nacional de Tierras sobre la presunción de derecho privado del inmueble en cuestión.

Para que el señor Registrador Seccional certificara lo que certificó en el especial, se debió dejar sin efecto el certificado común y hacerlo como indica el Derecho Registral para el caso, que también lo explico con detalles en los argumentos cuando radiqué el recurso.

El señor Juez se demora más de seis años en decidir la demanda, cuando radiqué estaban vigentes las normas anteriores al C.G. del P., vulnerando los derechos adquiridos por los titulares de derechos reales principales sobre el predio "El Retiro", no se alcanzó a decidir antes de hacer la transición a la nueva norma.

Si el señor Juez iba a tener en cuenta el argumento con el que desestima las pretensiones, no debió oficiar a la agencia nacional de tierras por tercera vez para que confirmara o no la naturaleza de derecho privado o público del referido bien, porque, hizo más gravosa la situación de mi cliente respecto al tiempo para que la Justicia decidiera el asunto, el argumento del Juez es que así la agencia confirmara o no la naturaleza del predio, se acoge al pronunciamiento del señor Registrador Seccional de Instrumentos Públicos.

Como un error de hecho, al no apreciar los testimonios donde siempre han visto a mi cliente con el arreglo de pastos para pastoreo, mantenimiento del predio, pagando impuestos, también se confirmó lo anterior con la Inspección Judicial al bien, los pronunciamientos de la **ANT**, para determinar que el bien si es de naturaleza privada, ejerciendo actos positivos como señor y dueño.

Y por último, el señor Juez interpreta que el predio es de naturaleza pública, pero la entidad pública idónea para saber si el predio es baldío o no, confirma que el predio es de naturaleza privada, que no se encuentra en su base de datos y que existen anotaciones que conllevan a que el predio sea de naturaleza privada.

Del señor Magistrado con mucho respeto.

Atentamente,



**PHILIPPE ALVAREZ ALVAREZ**  
**C.C. No. 79.521.202 de Bogotá**  
**T.P. No. 182.702 del C.S.J.**