

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL**  
**Riosucio (Caldas), treinta y uno de Mayo de dos mil veintiuno**

En el presente proceso DIVISORIO, promovido por MARÍA NATALIA VÁSQUEZ ARISTIZÁBAL (hoy RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS) en contra de ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ y JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS, en decisión de segunda instancia de fecha 04 de Noviembre de 2020, la señora Jueza Civil del Circuito con sede en esta localidad REVOCÓ la sentencia anticipada que este Despacho emitió el 19 de Junio de 2019, con la que se puso fin a la acción incoada, por falta de legitimación tanto por activa como por pasiva.

Ante ello, mediante auto de 24 de noviembre de 2020 se dispuso seguir adelante con el proceso. Y como ante la mencionada “sentencia anticipada” se había dispuesto cancelar la medida cautelar de “inscripción de la demanda” respecto del inmueble denominado “EL RECREO” ubicado en la vereda “Obispo” de Supía (Caldas), en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 115-1108, con proveído de 03 de Diciembre de aquella misma anualidad se ordenó su nueva inscripción.

Sin embargo, la señora REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS con sede en esta localidad, en Resolución N° 07 de 18 de Marzo del presente año, DENEGÓ la medida cautelar en cuestión, bajo el argumento que el predio al que corresponde la Matrícula Inmobiliaria 115-1108, se encuentra bajo la modalidad “DE LA FALSA TRADICIÓN” y, en consecuencia, ninguna de las Partes son titulares del “derecho real de dominio” sobre dicho el mismo.

Ante ello, suspendió el trámite administrativo pertinente, por el término de treinta (30) días, para la respectiva corrección.

La anterior decisión administrativa se puso en conocimiento de las Partes y los respectivos Apoderados de los litigantes ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ y RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS solicitaron al suscrito Funcionario INSISTIR ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 1579 de 2012.

A su turno, el Vocero Judicial del demandado JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS, se opone rotundamente a tal solicitud de la Contraparte.

**C o n s i d e r a c i o n e s :**

Debe indicarse, en primer lugar, cómo en el presente proceso de “DIVISIÓN DEL BIEN COMÚN”, ha campeado profunda duda en torno a si el predio objeto de la acción, que lo es el denominado “EL RECREO”, ubicado en la vereda “Obispo” del vecino municipio de Supía (Caldas), con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 114-1108, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con sede en esta localidad, está o no inscrito bajo la figura “DE LA FALSA TRADICIÓN”.

En primer lugar, porque todas las anotaciones de los distintos actos jurídicos materializados con relación a dicho bien inmueble (24 en total), han sido inscritas por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108, con indicación de que las personas actuantes, ostentan el “derecho pleno de dominio”, lo que se entiende porque en las respectivas anotaciones siempre se coloca frente a ellas una “X”, que según el mismo documento, indica **la titularidad de derecho real de dominio** y en dichas anotaciones está ausente toda indicación referente a la denominada “FALSA TRADICIÓN”.

Pero, curiosamente, con relación a este mismo predio, reposa en el expediente (folios 1045 y 1046 del cuaderno N° 4) prueba documental, concretamente CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA CON ANTECEDENTE REGISTRAL EN FALSA TRADICIÓN, expedido por la Registradora de Instrumentos Públicos con sede en Riosucio (Caldas), en el que, luego de hacer referencia a la “tradición del inmueble”, indicó que las distintas Personas inscritas, sólo adquirían el derecho “de posesión” sobre el inmueble. Y agregó la señora Registradora lo siguiente:

*“Determinándose de esta manera la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros... no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a las que se refiere la transcripción del parágrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 (,,).”* [Subraya el suscrito Juez].

*“Por ende, no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo.”* [Subraya el suscrito Funcionario].

Fue con fundamento en dicho “CERTIFICADO ESPECIAL”, que este Despacho Judicial la falta de legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, por lo que se profirió la sentencia anticipada atrás referida.

Mas, como igualmente se anotó supra, a partir de aquel pronunciamiento inherente a “sentencia anticipada”, que por demás -en principio- recibió confirmación por parte del Juzgado Civil del Circuito local, se trabó gran discusión en torno a la veracidad del contenido del citado “CERTIFICADO ESPECIAL”, precisamente porque en las distintas anotaciones registradas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108, no se menciona el fenómeno “DE LA FALSA TRADICIÓN” y, por el contrario, se indica en cada una de tales anotaciones, que las personas actuantes en los diferentes actos jurídicos registrados, adquieren la titularidad del “derecho real de dominio”.

Fue esa la razón por la que el TRIBUNAL SUPERIOR DE MANIZALES, en fallo de tutela que promovió uno de los litigantes (ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ), **ordenó** a la señora JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO analizar los distintos actos jurídicos que han sido objeto de inscripción en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108, con el fin de determinar si, efectivamente, el predio denominado “EL

RECREO” de la vereda “Obispo” de Supía (Caldas), se encuentra o no bajo el fenómeno **“de la falsa tradición”**.

Ante ello (incluso de cara a incidente de desacato posteriormente promovido), la señora JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO profirió una nueva sentencia de segunda instancia, para decidir el recurso de apelación que en su oportunidad se interpuso contra la “sentencia anticipada” proferida por el suscrito Funcionario, y en esta nueva decisión la señora Juez Ad quem REVOCÓ aquel fallo anticipado, al concluir que la determinación de FALSA TRADICIÓN que certifica la Oficina de Registro de Riosucio (Caldas), es **ilegal y equivocada**. Por ese motivo ordenó a este Despacho judicial de primera instancia, seguir el curso normal de la acción divisoria.

En torno al tópico en estudio, en la citada sentencia de segunda instancia de fecha 03 de Noviembre de 2020, la señora JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO precisó:

“Sin embargo, como se avisa de los fallos de tutela, es menester hacer un análisis conjunto de todo lo dicho en el certificado especial y en lo que aparece en el certificado de tradición del bien con matrícula inmobiliaria numero 115-1108, **para efectos de determinar si la conclusión del registrador de instrumentos públicos es legal o no.**”

“¿Y porqué debe realizarse un análisis como el expuesto en párrafo anterior? Simplemente, porque el artículo 250 del Código General del Proceso establece el principio de INDIVISIBILIDAD DE LOS DOCUMENTOS, que se refiere a que lo expuesto en un documento privado o PÚBLICO, debe comprenderse en su totalidad y NO EN PARTES AISLADAS.”

“De esa manera tenemos que en el certificado de tradición que normalmente expide la Oficina de Registro, aparece una tradición que empieza con el señor WENCESLAO CASTRO y termina en MARÍA NATALIA VÁSQUEZ ARISTIZÁBAL (hoy RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS) -titulares del 1% del bien-, JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS - titular del 50% - y ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ -titular del 49%-. ”

“Todas las anotaciones sobre titularidad tienen una X sobre cada persona que ha adquirido y transferido el bien y la misma Oficina de Registro certifica que esas personas son propietarias, sin indicarse a lo largo de las 24 anotaciones que tiene el certificado, que se trata de titulares del dominio incompleto y que los afecte una falsa tradición.”

“En términos precisos, lo que emerge de ese certificado de tradición es que las personas que actúan en el presente proceso son propietarios inscritos y plenos del dominio del inmueble y por ello

no existía motivo o justificación legal alguna para pregonar la falta de legitimación.”

“Observando el mismo certificado especial, que sirvió de base para la decisión de primera instancia sobre la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, encontramos lo siguiente:”

“En la primera página, en su parte final, la Registradora encargada expresa:”

“ ***“...NO SE ENCONTRÓ REGISTRO ALGUNO QUE EVIDENCIE QUE SE LLEVÓ A CABO LA SUCESIÓN DEL SEÑOR JUAN ANDRÉS AGUIRRE, QUIEN HABÍA ADQUIRIDO UNA Y MEDIA HECTÁREA POR COMPRA A VALENTÍN RAMÍREZ...”***“

“Y es con base en esa conclusión que se predicen las FALSAS TRADICIONES a partir de la anotación 001 del certificado de tradición ya mencionado.”

“De ahí emerge como conclusión obligada, que la determinación de FALSA TRADICIÓN que certifica la Oficina de Registro de Riosucio, es ilegal y equivocada, porque de acuerdo con los dos (2) certificados de tradición (el regular y el especial) el bien objeto de certificación TIENE UNA EXTENSIÓN DE VEINTE (20) HECTÁREAS, lo que hace imposible que el no trámite de la sucesión de JUAN ANDRÉS AGUIRRE respecto de un predio de una y media hectárea, SE INVALIDE LA TITULARIDAD PLENA e INSCRITA de un inmueble de mayor extensión.”

“Es decir, existe una incongruencia grave en la certificación porque, se reitera, no es posible que por falta de un trámite respecto de un lote de 1,5 hectáreas se eche por la borda la titularidad de 20 hectáreas registradas.”

“De otra parte, la Registradora reporta FALSA TRADICIÓN desde la adjudicación que se realizó en la sucesión de WENCESLAO CASTRO, pero no dejan como registros válidos aquellos por medio de los cuales WENCESLAO CASTRO adquirió el inmueble, a saber:”

“1º) Compra de una cuota a favor de WENCESLAO CASTRO, por parte de ABDÓN CASTRO, en mayor extensión, por Escritura 86 de 29 de marzo de 1947 de la Notaría de Supía.”

“2º) Compra de una cuota a favor de WENCESLAO CASTRO, por

parte de ALBERTO PALOMINO SALAS, **en mayor extensión**, por escritura 563 del 12 de Diciembre de 1945 de la Notaría de Riosucio.”

“3º) Compra de una cuota a favor de WENCESLAO CASTRO, por parte de BARTOLOMÉ DE LA ROCHE, **en mayor extensión**, por Escritura 1614 del 4 de mayo de 1944 de la Notaría de Medellín.”

“De acuerdo con el mismo certificado, estas transacciones NO SON FALSA TRADICIÓN sino tradición plena, entonces, no es posible que la sucesión de WENCESLADO CASTRO sea una falsa tradición y las transferencias posteriores también lo sean, ya que la Oficina de Registro declara que las adquisiciones realizadas por WENCESLAO CASTRO son legales.”

“Se reitera, que solamente empieza la FALSA TRADICIÓN en la adquisición que realizó CELIA VELÁSQUEZ DE CASTRO, de derechos herenciales en la sucesión de JUAN ANDRÉS AGUIRRE, pero visto está que la referencia a este Causante se hace en relación con 1 y media hectárea que había adquirido de VALENTÍN RAMÍREZ, **que no figura como antecesor registral del inmueble.**”

“Entonces, puede tratarse de una anotación de registro equivocada o que corresponda a otro inmueble, pues existe incongruencia en relación con el área de que era propietario el señor VALENTÍN RAMÍREZ y después de JUAN ANDRÉS AGUIRRE.”

“Hecho este análisis, en conjunto, como lo ordena el artículo 176 del Código General del Proceso y atendido el principio de **indivisibilidad de los documentos públicos**, contenido en el artículo 250 del mismo código, emerge como conclusión obligada que la SUPUESTA FALSA TRADICIÓN que pregonó la Registradora Encargada de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, no es ajustada a derecho y es completamente ilegal, motivo por el cual no puede ser tenida en cuenta como prueba.”

“De esa manera, se ratifica que las anotaciones 1 a 24 del certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria 115-001108 son legales y corresponden a propietarios inscritos, motivo más que suficiente para afirmar que las partes en este proceso, son propietarias plenas e inscritas del bien, de la siguiente manera:”

“MARIA NATALIA VASQUEZ ARISTIZABAL (hoy RENE ALEJANDRO MARIN HOYOS) - titulares del 1% del bien-, JUAN

FERNANDO VALENCIA TREJOS - titular del 50% - y ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMENEZ - titular del 49% -.”

“Ello basta para afirmar que la providencia (sentencia anticipada) deberá ser revocada, pues sí existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva y debe continuarse con el trámite normal del proceso.”

“En consecuencia se REVOCA (...) la sentencia de primera instancia, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Riosucio Caldas, día 19 de Junio de 2019, dentro del proceso DIVISORIO DE VENTA DEL BIEN COMÚN, donde es demandante MARÍA NATALIA VÁSQUEZ ARISTIZÁBAL y demandados ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ y JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS, porque la sentencia anticipada no era aplicable en esta clase de procesos y porque no existe la falsa tradición pregonada por la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Riosucio Caldas.”

Como viene de verse, por vía de “acción de tutela” se ordenó a la señora JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO con sede en esta localidad, que realizara un pormenorizado análisis al historial de anotaciones que aparece en el CERTIFICADO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 115-1108, correspondiente al inmueble denominado “EL RECREO” objeto de esta acción divisoria, para que determinara si la FALSA TRADICIÓN que se afirma por parte de la señora Registradora de Instrumentos Pùblicos, en el CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA, correspondía efectivamente a una “realidad registral” y al realizar dicho examen, la mencionada Funcionaria concluyó que tales anotaciones (24 en total) **son legales y corresponden a propietarios inscritos**, es decir, **titulares del derecho real de dominio**.

Y debe agregar el suscrito Operador judicial, que si en verdad el predio al que corresponde la Matrícula Inmobiliaria Nº 115-1108, estuviera afectado por la denominada FALSA TRADICIÓN, cómo entonces inscribió la señora Registradora de Instrumentos Pùblicos, el acto de “COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA DEL 1%, celebrado entre la señora MARÍA NATALIA VÁSQUEZ ARISTIZÁBAL y RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS, mediante Escritura Pública 1551 de 14 de Julio de 2020, de la Notaría Segunda de Rionegro, Antioquia, anotación Nº 23 que se llevó a cabo el 05 de Agosto de 2020???. Además, con la indicación que el señor RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS obtuvo a través de ese acto de compraventa, el derecho real de dominio con relación a esa cuota parte del 1%???.

Y porqué, entonces, en la anotación Nº 24 realizada el 05 de Agosto de 2020, **se registró la hipoteca** que sobre esa cuota parte del 1%, constituyó el señor RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS a favor de JULIANA ANDREA MARÍN HOYOS,

indicando de nuevo que aquél sigue siendo titular del derecho real de dominio sobre esa porción del inmueble?.

Se concluye de lo expuesto, que la discusión sobre este aspecto, quedó resuelta en dicha decisión judicial, esto es, en la sentencia de segunda instancia del 03 de Noviembre de 2020, proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de esta localidad y por ese motivo, en criterio del suscrito Juzgador, nada queda por discutir al respecto, puesto que allí se indicó que el inmueble con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108, no está afectado con FALSA TRADICIÓN. Y tal decisión debe acogerla este Operador Judicial, por provenir de su Superior jerárquico.

Por esa razón, en el presente proveído se ORDENARÁ DE NUEVO a la señora REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS con sede en este Municipio, la INSCRIPCIÓN de la demanda de DIVISIÓN POR VENTA DEL BIEN COMÚN, que promueve la señora MARÍA NATALIA VÁSQUEZ ARISTIZÁBAL (hoy RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS), en contra de ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ y JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS, con relación al inmueble denominado “EL RECREO” ubicado en la vereda “Obispo” del municipio de Supía (Caldas), con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108.

Igualmente, para su conocimiento y fines pertinentes, se dispone remitir a la señora REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS con sede en esta localidad, copia de la sentencia de segunda instancia del 03 de Noviembre de 2020, proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO en este asunto y con relación al predio con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL de Riosucio (Caldas),

#### R e s u e l v e :

1º) ORDENAR DE NUEVO a la señora REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS con sede en este Municipio, la INSCRIPCIÓN de la demanda de DIVISIÓN POR VENTA DEL BIEN COMÚN, que promueve la señora MARÍA NATALIA VÁSQUEZ ARISTIZÁBAL (hoy RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS), en contra de ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ y JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS, con relación al inmueble denominado “EL RECREO” ubicado en la vereda “Obispo” del municipio de Supía (Caldas), con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108.

2º) Para su conocimiento y fines pertinentes, se dispone remitir a la señora REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS con sede en esta localidad, copia de la sentencia de segunda instancia del 03 de Noviembre de 2020, proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO en este asunto y con relación al predio con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108.

Notifíquese

*César Julio Zapata Zuleta*  
Juez

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL  
RIOSUCIO - CALDAS**

**NOTIFICACION POR ESTADO:** **049**

Hoy: **01 de Junio de 2021**

Secretario: **Jorge**