

FALSA TRADICIÓN

Andrés Felipe Urdaneta Bermúdez.

Especialización en Derecho Comercial

Universidad ICESI

Santiago de Cali.

Introducción.

El objetivo del ensayo es dar a conocer el fenómeno jurídico de la falsa tradición en Colombia, de cómo se puede legitimar la propiedad que está en la falsa tradición; y cómo por medio de una nueva ley expedida y en vigencia (Ley 1561 de 2012. – Decreto 0578 de 2018.), se puede reclamar y declarar la propiedad del bien.

En la actualidad existe un problema por las falsas tradiciones, pues ha sido costumbre de vieja data vender predios a través de carta ventas o documentos privados o de hacer distribuciones de los bienes dejados por el causante de manera empírica sin acudir a instancias institucionales, generando una gran informalidad en torno a la propiedad raíz en Colombia, ante esta situación, el Estado expidió la ley 1561 de 2012 y el Decreto 0578 de 2018 con el objeto de sanear la titularidad de dichos predios.

En el presente trabajo expondré los pasos y trámites a seguir con el objeto de dar a conocer la manera como se legitima un título de cara a la Ley y Decreto anterior.

Ley 1561 de 2012.

En el Ordenamiento Jurídico Colombiano como tema central de este escrito, vemos que en la **Ley 1561 de 2012** se establece un proceso verbal especial para sanear la falsa tradición.

En su Art.1. Habla que el objeto de la ley es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial. Para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.

En el Art.2. En su paragrafo 2, hay una pequeña definición de la falsa tradición; y que de acuerdo con la ley registral y la presente se le saneará con el proceso descrito.

El legislador la define como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

Podríamos llamar falsa tradición a la que se hace de un bien o un derecho, cuando estos no se adquirieron de la forma como lo describe o señala el ordenamiento jurídico Colombiano.

¿ Cómo lo señala el ordenamiento Jurídico Colombiano ?

El ordenamiento jurídico colombiano contempla unos modos de adquirir el dominio o la propiedad de los bienes y derechos a efectos de quedar amparados en la normatividad y garantizar la efectiva protección del Estado.

Y Son los siguientes:

El artículo 673 del Código Civil Colombiano los enumera, y son los siguientes:

- Ocupación
- Accesión
- Tradición
- Sucesión por causa de muerte
- Prescripción adquisitiva

A la lista debe agregarse la adjudicación.

Quien quiera tener el título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso en esta ley contemplado (1561 de 2012.), tendrá que demostrar la posesión (La tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, que implica desconocer dominio ajeno) regular o irregular que establece la ley para la prescripción ordinaria y extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos que en el avalúo catastral no supere los 250 smmlv.

El tiempo de posesión para la prescripción ordinaria es de 3 años para los bienes muebles y de 5 años para bienes raíces o inmuebles. Y el tiempo de posesión en la prescripción extraordinaria será de 10 años para todos.

En el Art.4. El saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirá por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989. Se hace esta salvedad en caso de la vivienda de interés social. Esto por existir un mecanismo especial para la legalización de los predios destinados a vivienda urbana y es el contemplado en la Ley de Reforma urbana arriba mencionada.

La demanda en este proceso, para sanear la falsa tradición; se realizará conforme al Código General del Proceso Colombiano vigente. Y sus requisitos están en el Art. 82 de esta ley procesal. Luego a ello debe atenderse quien pretenda sanear el predio acatando en su cabalidad los requisitos exigidos.

El Juez que tendrá conocimiento de este proceso verbal especial y a quien se le dirigirá la demanda, junto con todos sus anexos, en primera instancia, será el Juez Civil Municipal del lugar donde estén ubicados los bienes. Y si los bienes están en distintas jurisdicciones territoriales será a elección del demandante. Ello por obvias razones, pues es requisito realizar la inspección judicial a fin de constatar los hechos que sirven de fundamento a la posesión y el debido alindamiento del predio.

En caso que la demanda sea resuelta de manera negativa o que los demandados no estén conformes con la decisión, pueden acudir, mediante el ejercicio del recurso de apelación a la sentencia, ante el superior Jerárquico, es decir el Juez Civil de Circuito.

Como anexo especial a la demanda para el saneamiento de la falsa tradición, encontramos en esta ley que “El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición.” En el Art.11. literal. a. Pues de lo que se trata es de dar titularidad a bienes que no la poseen o que su título es precario.

Los medios probatorios para probar la falsa tradición son los contemplados en las normas procesales, pueden utilizarse

documentos públicos o privados en los que conste la relación jurídica del demandante con el inmueble, las constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones, valorizaciones, actas de colindancias o cualquier otro medio probatorio que permita establecer la posesión alegada, particularmente el testimonio de los colindantes, pues ellos dan cuenta de la posesión, del ejercicio de actividades de explotación y del no reconocimiento de derecho ajeno, sin perjuicio de las demás oportunidades probatorias a que tenga derecho. Art.11. Núm. b.

En esta posesión ha de dejarse claro que debe ser una posesión sin violencia y clandestinidad, pues se encontraría viciada y no daría lugar al saneamiento. El mecanismo busca sanear situaciones irregulares, no dar legalidad a situaciones abiertamente ilícitas, la cual sería una posesión violenta o clandestina.

La demanda se rechazará cuando se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición. Art.13. Dado que se parte de la existencia de un título imperfecto, luego el bien ha de poseer un título primigenio legítimo y es a quien figure allí, la persona llamada a contestar la petición.

Art.14.

“En el auto admisorio de la demanda, se ordenará lo siguiente:

1. Como medida cautelar oficiosa, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria para el caso del saneamiento de título que conlleve la llamada falsa tradición. Esto con el propósito de dar publicidad a la actuación para que quienes se consideren con derecho a intervenir, lo hagan conforme a la norma.

5. Cuando la pretensión sea el saneamiento de título que conlleve la llamada falsa tradición, adicionalmente se ordenará emplazar a todos los colindantes del inmueble o inmuebles objeto del proceso.” Pues esta situación permitirá establecer el predio del cuál se ha segregado y si existe oposición a la misma o para aclarar la posesión respecto de los posibles vicios de violencia o clandestinidad.

En cuanto a la Sentencia, en el Art.17. Encontramos que “Si en el proceso, se determina la identificación y ubicación plena del inmueble, así como la posesión material que alega el demandante, y no se hubiesen presentado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, o estas no estuvieren llamadas a prosperar, el juez proferirá inmediatamente sentencia de primera instancia de titulación de saneamiento de la llamada falsa tradición, la cual se notificará en estrados. Pues no tiene sentido que el juez continúe un procedimiento frente al que no hay oposición alguna o no existen excepciones, luego por principio de celeridad, el juez deberá emitir sentencia sin dar largas al asunto.

La sentencia que sana título de propiedad privada que conlleva la llamada falsa tradición, ordenará la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliario, u ordenará la asignación de un nuevo folio, según el caso. Una vez inscrita la sentencia los particulares no podrán demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia, salvo lo previsto en la Ley 1448 de 2011 (la propiedad, la posesión, la violación de normas jurídicas, el desplazamiento forzado, despojo o abandono forzado con respecto a las víctimas del conflicto armado interno Colombiano.)

En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incode) respecto de los procesos de su competencia.”

Siendo este el gran atractivo de la ley:

Que no podrá transcurrir un lapso superior a 6 meses para dictar sentencia de primera instancia. Salvo alguna interrupción o suspensión legal claro. Estos 6 meses contados a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda al demandado.

Y si hubiese apelación, la segunda instancia no podrá exceder el plazo de 3 meses para resolver. Contados a partir del recibo del expediente en la secretaría del juzgado de segunda instancia.

Decreto 0578 de 2018.

Por el cual se modifican parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En sus consideraciones encontramos:

“Que son derechos en falsa tradición aquellos que cuentan con título y modo respecto de actos de dominio incompleto, que provienen de alguno de los derechos reales señalados en el código civil.”

“Que según los diferentes estudios realizados por la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de los sistemas de información registral respecto de actos jurídicos inscritos en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, se observó que del total de folios de matrícula inmobiliaria, cerca del 36% corresponden a folios con antecedentes registrales que inician con falsa tradición, evidenciando la existencia de un alto grado de informalidad en la titularidad de la propiedad rural.”

“Que, como resultado de los estudios mencionados, se evidenció que una de las circunstancias que inciden en tal informalidad es la existencia de actos en falsa tradición de predios rurales que, a pesar de tener título idóneo plenamente inscrito en la oficina de registro, se dificulta o se generan controversias para determinar la naturaleza jurídica del bien, creando dudas sobre los derechos reales que se puedan tener sobre éste.”

“Que ante las dificultades administrativas y judiciales que actualmente existen en relación con la situación de informalidad en la titularidad del derecho real de dominio sobre bienes rurales provenientes de falsa tradición, **es pertinente la adopción de herramientas que contribuyan a las autoridades en el ejercicio de sus funciones relacionadas con el trámite de los procesos de saneamiento de la falsa tradición y titulación, cuyo objeto sean bienes rurales.**”

Por lo tanto se le da unas funciones a la Superintendencia Delegada para la Protección Restitución y Formalización de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro y superintendente, a fin de que la entidad, en el marco de sus competencias, adelante la revisión

correspondiente de la información que reposa en sus archivos o en sus sistemas de información registral, que permita identificar circunstancias como las descritas.

Decretando funciones necesarias para que se conlleve al facilitamiento del saneamiento de la falsa tradición en bienes rurales, con ciertos requisitos expuestos en el Decreto.

Qué es y de qué trata la falsa tradición en el ordenamiento jurídico Colombiano.

En la Resolución 11885 de 2016 (Octubre 27). De la Superintendencia de Notariado y Registro, de Colombia.

“Por la cual se crean unos códigos de especificación para los actos objeto de inscripción en las oficinas de registro de instrumentos públicos y se ordenan otras disposiciones”.

En su ART. 4º—Establézcase a partir de la fecha como vigentes los siguientes códigos de naturaleza jurídica para la inscripción de los actos, títulos y documentos sujetos a registro:

06	Falsa tradición
0601	Adjudicación sucesión derechos y acciones
0602	Adjudicación sucesión gananciales
0603	Afectación a vivienda familiar sobre mejoras en predio ajeno par. art. 5º Ley 258/96
0604	Compraventa de cosa ajena
0605	Transferencia de cuerpo cierto teniendo solo derecho de cuota con antecedentes registrales
0606	Compraventa derechos gananciales
0607	compraventa derechos y acciones
0608	compraventa posesión con antecedente registral
0609	Declaración mejoras en predio ajeno par. art. 5º Ley 258/96
0610	Donación derechos y acciones
0611	Donación gananciales
0612	Patrimonio de familia sobre mejoras en predio ajeno par. art. 5º Ley 258/96
0613	Remate derechos y acciones
0614	Remate gananciales

0615	Adjudicación liquidación sociedad conyugal derechos y acciones
0616	Compraventa mejoras en suelo ajeno con antecedente registral
0617	Dación en pago de derechos y acciones
0618	Transferencia de posesión con antecedente registral
0619	Declaratoria de posesión regular art. 1º Ley 1183 de 2008
0620	Restitución material al poseedor literal h) art. 91 Ley 1448 de 2011
0621	Compensación inmueble en proceso de restitución literal j) art. 91 y art. 97 Ley 1448 de 2011
0622	Adjudicación liquidación sociedad patrimonial de hecho derechos y acciones

Aquí vemos una clasificación de actos jurídicos que son llamados como Falsa tradición. De los cuales nombraremos el 604 Compraventa de cosa ajena.

En la ley 84 de 1873; Nuestro Código Civil Colombiano. Encontramos:

Que la venta de la cosa ajena es válida sin los perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras que estos no se extingan por el lapso del tiempo.

También encontramos que la venta de la cosa ajena que se ratifica luego por el dueño, confiere al comprador los derechos de este dueño desde la fecha de su venta.

Y vendida y entregada la cosa ajena a otra persona, si el vendedor adquiere luego el dominio de ella, se tendrá al comprador como legitimo dueño desde la fecha de su tradición.

Arts.1871,1874,1875.

En la Sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015.

Encontramos esta definición de la Falsa tradición.

“En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los *títulos de non domine*, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre

una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.”

Desarrollo Jurisprudencial de la Falsa Tradición, Compraventa de Cosa Ajena.

Sentencia C-174/01

Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 1871, 1874 y 1875 del Código Civil.

Problema jurídico planteado.

Los demandantes requieren que se excluya de nuestro ordenamiento jurídico, exactamente de nuestro código civil; los artículos 1871, 1874 y 1875.

Porque consideran que dándole validez a la venta de la cosa ajena se vulnera un orden justo que nuestra Constitución Política nos da. Además causa una inseguridad jurídica y desconoce el derecho de dominio sobre la cosa negociada que el Estado Colombiano debe garantizar para su verdadero titular.

A continuación daré los puntos de vista más pertinentes de los intervinientes en la sentencia, con los cuales la Corte toma para fallar.

Intervención del Ministerio de Justicia y del Derecho.

“Opina que los demandantes yerran al afirmar que las disposiciones acusadas legalizan un acto ilícito y desprotegen al verdadero dueño, porque éste no pierde su derecho porque un tercero lo venda y si el

bien se entregó puede ejercer la acción dirigida a su reivindicación, porque solo el titular del derecho puede transferir el dominio al comprador.”

Intervención de la Academia Colombiana de Jurisprudencia.

“Afirma que, contrario a lo expuesto por los actores, la venta de cosa ajena favorece al comprador quien, como el contrato es válido, tiene acciones para exigir su ejecución o resolución en caso de incumplimiento del vendedor, con la respectiva indemnización de perjuicios, sin demostrar nada distinto a la existencia misma del contrato y su incumplimiento, aún en el caso de que haya contratado a sabiendas de que el vendedor no era el dueño, porque es legítimo celebrar el contrato con la expectativa de la posterior adquisición de la cosa, por parte del vendedor.”

Por estas, y otras razones expuestas en la sentencia la Corte Constitucional declara Exequible las expresiones “*la venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida*” . Y frente a la otra parte del Art.1871, el Art.1874 y el Art.1875. se declara Inhibida.

Concluyendo con respecto a la validez de la venta de la cosa ajena en nuestro ordenamiento Jurídico Colombiano.

Estudio comparado.

Un posible estudio comparado a nivel internacional.

En el Estado de España.

Sentencia Civil N° 154/2019 de 18 de Marzo de 2019.

Tribunal: Audiencia Provincial de Alicante, Sección 9.

Ponente: Cabrera, Francisco Tomas.

Núm. Recurso: 976/2018.

Resumen: "...virtud del artículo 464 del Código civil en los bienes muebles y del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en los inmuebles. Precisando más, la venta de cosa ajena será ineficaz frente al verdadero propietario que podrá ejercitar acción reclamando la declaración de su ineficacia o acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre el objeto de aquélla. Pero entre las partes, vendedora y compradora, será... ..eficaz. Y la doble venta se da en el supuesto de que la misma cosa sea vendida por su dueño a distintos compradores, pero ninguno de ellos ha llegado a adquirir la propiedad; si uno de ellos la adquiere, se planteará el caso de venta de cosa ajena. Así, el artículo 1473 del Código civil soluciona quien deberá ser el adquirente, si se ha vendido la cosa a varias personas y todavía ninguna de ellas la ha..."

Igual que en nuestro sistema Jurídico Colombiano, proveniente del Romano. En el Español también es válida la venta de la cosa ajena.

"...sentencia de nuestro Alto Tribunal de fecha 05.05.2008 que con respecto al tema que nos ocupa, dice así: 'SEGUNDO.- Frente a esta cuestión jurídica, es clara -hoy por hoy- la doctrina de la Sala. La venta de cosa ajena es válida, en ningún caso se puede tildar de inexistente por falta de objeto; el objeto existe, es el piso; distinto es la falta de poder disposición (cuestión no atinente al derecho subjetivo, derecho de propiedad en este caso, sino al sujeto disponente) sobre el objeto, que da lugar a la ineficacia y puede dar lugar a la adquisición (entre otros medios, como la usucapión) a non domino en virtud del artículo 464 del Código civil en los bienes muebles y del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en los inmuebles. Precisando más, la venta de cosa ajena será ineficaz frente al verdadero propietario que podrá ejercitar acción reclamando la declaración de su ineficacia o acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre el objeto de aquélla. Pero entre las partes, vendedora y..."

Igual que en nuestro ordenamiento es válida y podría dar lugar a una prescripción adquisitiva de dominio, pues existiría un justo título por parte del comprador.

Teniendo el verdadero propietario todas las acciones pertinentes para reivindicar su derecho.

Conclusiones al respecto de lo desarrollado.

La falsa tradición en el ordenamiento jurídico Colombiano, vista como la venta de cosa ajena, es susceptible de muchas confusiones. Como por ejemplo el hecho de que se venda algo que no es propio o que no se tiene el derecho real de dominio sobre él.

Pero como vemos en la jurisprudencia de la Corte Constitucional y en la Jurisprudencia del Tribunal Español; nuestro sistema jurídico proveniente de el Romano, hace la distinción en pactar algo en un contrato de venta y otra en transferir el dominio del bien o la cosa, empero el sistema jurídico Francés Pj.

Con esta distinción, si el vendedor pone al comprador en posesión pacífica de la cosa vendida, aunque no le transfiera el derecho real de dominio; éste comprador podrá acceder a este derecho real, por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, alegando la existencia de un título válido. (Sentencia C-174/01).

En la ley 1561 del 2012, vemos que con este proceso verbal especial serían 6 meses para dictar la sentencia de saneamiento sobre la llamada falsa tradición; lo cual es algo ágil a diferencia por ejemplo de realizarse un proceso por prescripción adquisitiva de dominio. Y también en el Decreto 0578 de 2018, dándole facultades a la Super Intendencia delegada, para agilizar los trámites tendientes a el saneamiento de la falsa tradición.

Siendo una buena oportunidad, si es llegado el caso de ser el titular de la falsa tradición; para sanear su titulo y adquirir el derecho real de dominio.

Bibliografía.

- Ley 1561 de 2012. – Decreto 0578 de 2018.
- Resolución 11885 de 2016 (Octubre 27.), de la Superintendencia de Notariado y Registro, de Colombia.
- En la ley 84 de 1873, Código Civil Colombiano.
- Sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015.
- Sentencia C-174/01.
- <https://www.iberley.es/jurisprudencia/venta-cosa-ajena>
Sentencia Civil N° 154/2019 de 18 de Marzo de 2019. España.