



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA – DISTRITO DE PEREIRA  
DEPARTAMENTO DEL RISARALDA

Asunto : Sentencia de segundo grado  
Proceso : Ordinario – Pertenencia inmueble urbano  
Demandante : Miriam Grisales Loaiza  
Demandados : Nelly Carrillo Agudelo, Clara I. Carrillo y otros  
Procedencia : Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira  
Radicación : 66001-31-03-004-2010-00157-01 (8529)  
Temas : Posesión regular inmobiliaria y justo título  
Magistrado Ponente : DUBERNEY GRISALES HERRERA  
Acta número : 574

---

PEREIRA, R., TRES (3) DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE (2014).

## 1. EL ASUNTO POR DECIDIR

El recurso de alzada interpuesto, por la parte demandante, contra la sentencia del día 27-08-2013, dentro del proceso arriba mencionado, una vez formuladas las apreciaciones jurídicas que a continuación siguen.

## 2. LA SÍNTESIS DE LA DEMANDA

### 2.1. LOS SUPUESTOS FÁCTICOS RELEVANTES

2.1.1. La señora Miriam Grisales Loaiza, mediante documento privado suscrito con el señor Pedro Nel Vargas Agudelo, adquirió la posesión de un inmueble consistente en lote de terreno, de aproximadamente 180 m<sup>2</sup>, ubicado en cercanías de la Avenida 30 de agosto de esta ciudad, alinderado según se detalla en el hecho 1º de la demanda.

- 2.1.2. La señora Grisales Loaiza ha cultivado el predio con yuca, plátano, maíz y otros, sin que haya realizado construcción alguna, dada su precaria condición económica.
- 2.1.3. La demandante carece de ficha catastral porque no ha construido y por ello mismo se halla sin las constancias de pago de los impuestos de predial y complementarios.
- 2.1.4. La actora demandante posee el bien en forma ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, no ha sido requerida por persona o autoridad alguna, tampoco ha sido demandada en reivindicación, ha ejercido actos posesorios sin ocultamiento y frente a todo el mundo, lo ha cultivado, limpiado, cosechado, por un lapso de diez (10) años.
- 2.1.5. El inmueble a usucapir de manera ordinaria, está comprendido dentro de un predio de mayor extensión y constituye el 0,31620581 %, respecto del cual los demandados han promovido una acción de recuperación (Ordinario reivindicatorio contra Matilde Londoño de Manzo, ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad).
- 2.1.6. La señora Grisales Loaiza reúne todos los requisitos legales para adquirir el bien por vía de prescripción adquisitiva de dominio, amén de que el bien está debidamente determinado por sus dimensiones y características.

## 2.2. LAS PRETENSIONES

- 2.2.1. Declarar que la señora demandante ha adquirido por la prescripción adquisitiva ordinaria, el dominio sobre el inmueble descrito y alinderado.
- 2.2.2. Ordenar la inscripción del fallo en la oficina de registro de IIPP de esta localidad, en el respectivo folio.
- 2.2.3. Condenar, si hubiere oposición, en costas a la parte demandada (Sic).

## 3. LA SÍNTESIS DE LA CRÓNICA PROCESAL

Se asignó la demanda el día 24-05-2010 al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad, que la admitió el día 27-05-2010, ordenó notificarla, correr traslado, entre otros ordenamientos (Folio 23, cuaderno No.1). El día 02-11-2010 se designó curador ad litem a las personas indeterminadas de la parte demandada (Folio 41, cuaderno No.1), quien contestó la demanda, excepcionó de fondo falta de tiempo para prescribir, se opuso a las pretensiones y no pidió pruebas (Folios 49 a 50, ibídem).

Se tuvo por notificados a los demandados determinados el día 06-12-2011 (Folio 174, ibídem). A través de apoderado judicial respondieron la demanda, se opusieron a las pretensiones, y excepcionaron inexistencia de la causa invocada y falta de los elementos propios de la prescripción adquisitiva; aportaron y pidieron pruebas (Folios 165 a 172, ib.). Se corrió traslado de las excepciones, mediante auto del 01-03-2012 (Folio 177, ib.).

Por medio de providencia del 10-03-2012 se dio apertura al ciclo probatorio del proceso (Folios 179 a 181, ib.). Vencida la fase probatoria, se corrió traslado para alegaciones finales con auto adiado el 28-11-2012 (Folio 186, ib.) y solo la parte demandante lo hizo (Folios 188 a 193, ib.). Se prorrogó el plazo para fallar con auto del 14-01-2013 (Folio 195, ib.). Luego, se emitió la sentencia que fue de carácter desestimatorio, el día 27-08-2013 (Folios 197 a 206, ib.) y como fuera apelada por la parte demandante, se concedió el día 12-09-2013 ante este Tribunal (Folio 210, ib.).

En esta superioridad, con proveído del 29-10-2013 se admitió la alzada (Folio 4, de este cuaderno), para luego dar el traslado de rigor (Folio 6, de este cuaderno), y se pasó a Despacho el 05-12-2013 (Folio 12, ib.).

#### 4. EL RESUMEN DE LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO

Desestimó las súplicas de la demanda, ordenó la cancelación de la inscripción y condenó en costas a la parte demandante.

Se apoyó la decisión en que la prescripción ordinaria requiere como supuestos el justo título y la buena fe; y para el caso particular estimó que la compraventa exhibida carece de la condición exigida, porque si bien la posesión del vendedor fue adquirida en 1975 *“(...) sin embargo no existe prueba alguna de la forma como llegó a sus manos. Si hubiese sido justo título, tendría a su vez que estar rodeado de plenas garantías y de un razonable convencimiento de que, lo que había adquirido, era una propiedad y no una posesión. Según*

el artículo 764 del Código Civil, definido está que la posesión regular precede (Sic) de justo título y si es traslativo de dominio, se hace necesaria la tradición.”. (Folio 203, ib.).

Sostuvo la juzgadora de primera instancia que luego de revisar el certificado de tradición no halla nexo negocial entre, quienes figuran como propietarios del predio y el señor Vargas Agudelo, quien vendió a la actora, el bien inmueble de marras. Adicionó que no puede hacerse estudio a la luz de la usucapión extraordinaria porque el plazo se cumpliría en el año 2015, pues aplica la Ley 50 de 1936.

Terminó la motivación diciendo que los testimonios recolectados, son insuficientes para edificar el fenómeno posesorio a favor de la demandante; que con la inspección judicial y el peritaje, no se demostró la identidad del bien y si las mejoras estaban planadas en la heredad pretendida aquí (Folios 197 a 206, ib.).

## 5. LA SÍNTESIS DE LA APELACIÓN

El procurador judicial de la parte demandante reclama la revocatoria de la sentencia proferida. Para el efecto, aduce que a la presentación de la demanda, su patrocinada contaba con los 20 años que exigía la ley anterior a la 791. Explicó que la adquisición fue con justo título, “(...) el cual fue la compraventa de quien lo tenía en posesión (...)” (Folio 8, de este cuaderno). También alega que si bien no hubo mejoras, la posesión se ejerció a través del sembrado de cultivos.

Resalta el impugnante que los demandados no han ejercido acciones tendientes a la recuperación del lote, sino frente al terreno de mayor extensión. Recalcó más adelante, que siempre hubo buena fe en su poderdante, al exteriorizar su posesión y que no es cierto, como dijo la *a quo*, que la posesión se haya interrumpido porque ella nunca abandonó el predio, ejercicio su señorío con sus “modestos medios” (Folios 7 a 9, de este cuaderno).

## 6. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA PARA DECIDIR

### 6.1. LA COMPETENCIA EN SEGUNDO GRADO

Esta Corporación judicial tiene facultad legal para resolver la controversia sometida a su consideración en razón al factor funcional, al ser superior jerárquico del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, R., donde se tramitó la primera instancia.

## 6.2. LOS PRESUPUESTOS DE VIABILIDAD O TRÁMITE DEL RECURSO

Siempre se torna indispensable revisar los supuestos de viabilidad de la impugnación<sup>1</sup> <sup>2</sup>, con miras a desatarla. Se dice que son una serie de exigencias normativas formales, que permiten su trámite y aseguran su decisión. Como anota el profesor López Blanco: *“En todo caso sin estar reunidos los requisitos de viabilidad del recurso jamás se podrá tener éxito en el mismo por constituir un precedente necesario para decidirlo.”*<sup>3</sup>.

Los requisitos son concurrentes, está ausente uno debe desecharse el estudio de la alzada. Para el *sub lite* son: legitimación, oportunidad, procedencia y cargas procesales (Sustentación); todos debidamente satisfechos.

## 6.3. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

Están debidamente cumplidos, hay competencia, capacidad para ser parte y procesal, así como la demanda en forma, por manera que es viable resolver de fondo. El Despacho de primer grado era competente por el factor territorial (Artículo 23-10º del CPC) y objetivo (Artículo 16-4º, CPC). En todo caso, las partes no discutieron este aspecto al concurrir al proceso (Artículo 144, CPC).

## 6.4. EL TRÁMITE ADECUADO Y EL DERECHO DE POSTULACIÓN

Este litigio se gestionó según el rito procedimental prescrito para el proceso ordinario, de acuerdo los artículos 396 y subsiguientes del CPC. Las partes estuvieron asistidas por profesionales del derecho, a quienes asiste el derecho de postulación (Artículo 63, CPC).

## 6.5. EL PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Se debe revocar la sentencia desestimatoria proferida por el Juzgado Cuarto Civil del

---

<sup>1</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Procedimiento civil colombiano, parte general, 2012, 11ª edición, Dupré Editores, p.764.

<sup>2</sup> PARRA QUIJANO, Jairo. Derecho procesal civil, tomo I, Santafé de Bogotá DC, Temis, 1992, p.276.

<sup>3</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Ob. cit., p.764.

Circuito de esta municipalidad, R., según el razonamiento de la apelación de la parte demandante?

#### 6.6. LOS PRESUPUESTOS SUSTANCIALES

Está cumplida en los dos extremos de la relación jurídico-procesal. En efecto, en tratándose de la acción de pertenencia, la legitimación por activa radica en cabeza de toda persona que pretenda haber adquirido el bien por el modo de la prescripción, para el caso la ordinaria, donde se reputa la actora como poseedora; también están habilitados para ello el comunero, los acreedores (Artículo 407, numeral 1º, ibídem) y aún el propietario<sup>4-5</sup>.

En el extremo pasivo, deben figurar las personas titulares de algún derecho real principal sobre el bien (Artículo 407, numeral 5º, ibídem) y en este evento lo han sido los demandados que tienen la condición de propietarios, según el folio de matrícula inmobiliaria aportado, anotación No.27 (Folios 14 a 17, cuaderno No.1).

#### 6.7. LA RESOLUCIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO

Delimitados por el marco argumental formulado en la alzada, en acatamiento del artículo 357 del CPC, se examinará el asunto litigioso, con desarrollo de los precisos aspectos cuestionados.

##### 6.7.1. La prescripción ordinaria adquisitiva de dominio

La declaración de dominio sobre un bien, por la ocurrencia del fenómeno de la prescripción adquisitiva está condicionada para su buen suceso a la prueba de sus presupuestos, que de manera tradicional y reiterada la doctrina de la Corte Suprema de Justicia ha hecho consistir en: (i) La posesión material del actor sobre el bien; (ii) Que la posesión se haya cumplido por el tiempo exigido por la ley; (iii) Que la posesión haya tenido las características de pública e ininterrumpida; y, (iv) Que el bien pretendido sea susceptible de adquirirse por ese modo.

En este evento, es inaplicable la Ley 791, en razón a que el tiempo de posesión alegada (04-05-1995), data de antes de su vigencia (Diario Oficial No.45.046 del 27-

---

<sup>4</sup> BEJARANO GUZMÁN, Ramiro. Procesos declarativos, quinta edición, Bogotá DC, Temis, 2011, p.94.

<sup>5</sup> VELÁSQUEZ G., Juan Guillermo. Los procesos civiles, comerciales y de familia, sexta edición, Medellín A., Señal editora, 2000, p.62.

12-2012); porque quien pretenda beneficiarse de la nueva Ley, debe computar el plazo, desde la vigencia de dicha Ley (Artículo 41, Ley 153 de 1887).

Clasificada la prescripción adquisitiva en ordinaria y extraordinaria (Artículo 2527, C C), si bien los elementos antes enunciados, resultan comunes a ambas, los referentes a la naturaleza de la posesión y al tiempo requerido presentan algunas diferencias.

La posesión material necesaria para configurar la prescripción adquisitiva, y tenida como elemento común de la ordinaria y extraordinaria, indudablemente es aquella a que alude el artículo 762 CC, entendida como la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, que se pone de presente mediante la ejecución de actos a que sólo da derecho el dominio, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión (Artículo 981, CC), que son los que evidencian el señorío de quien los ejecuta sobre el bien que recaen.

No son, por consiguiente, actos de posesión material para demostrar señorío en quien los ejerce, los omisivos o de mera facultad, y los de mera tolerancia, de los que no resulta ningún gravamen; entendiéndose por estos los que cada cual, puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro. La ejecución de actos de esta naturaleza no da, por consiguiente, fundamento a prescripción alguna en quien los ejecuta (Artículo 2520, CC).

Quien pretenda, por lo tanto, haber adquirido el dominio por el fenómeno de la prescripción adquisitiva ordinaria, asume la carga de probar posesión regular, que según nuestro Código Civil (Artículo 764) y la inveterada jurisprudencial nacional<sup>6-7</sup>, es aquella que tiene su génesis en un justo título y la buena fe.

Por supuesto, ha de entenderse que también debe haber una perfecta identidad<sup>8</sup> entre el inmueble pretendido por el prescribiente y el que se dice poseído materialmente, por ser precisamente los actos de posesión material ejercidos sobre el bien los que fundamentan la prescripción adquisitiva pretendida, que debe tener las características de señorío en quien los ejecuta, como ya se dejó dicho atrás.

#### 6.7.2. El caso concreto objeto de análisis

---

<sup>6</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia del 05-07-2007; MP: Manuel Isidro Ardila Velásquez, expediente No.1998-00358-01.

<sup>7</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia del 16-04-2008; MP: Jaime A. Arrubla Paucar, expediente No.2000-00050-01.

<sup>8</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia del 13-12-2006; MP: Pedro Octavio Munar Cadena, expediente No.2001-11627-01.

El recurrente centró su descontento en señalar que su representada si adquirió por medio de un justo título, consistente en la compraventa celebrada con quien lo tenía en posesión, con la consciencia de que era un predio de menor extensión, abandonado por los titulares de la propiedad; y sobre tal inmueble plantó cultivos.

Por su parte, el fallo cuestionado, se apuntaló en que no había justo título habida consideración de que la compraventa citada, alude que el vendedor inició la posesión en 1975, pero quedó sin probar cómo la adquirió; además, la *a quo* reclamó que debía contener “(...) un razonable convencimiento de que, lo que había adquirido, era una propiedad y no una posesión. (...)”, e invocó la falta de tradición, según el artículo 764 del Código Civil (Folio 203, ib.), agregó que es inexistente vínculo negocial entre los propietarios del inmueble y el vendedor, Vargas Agudelo.

Como se ve, lo cardinal radica en precisar la noción de justo título, que no está definido por nuestra normativa, entonces, para tal propósito, necesario se muestra, hacerlo - *in extenso* - por boca del precedente judicial<sup>9</sup> del órgano de cierre en la materia, que añejo, conserva pleno vigor:

Por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues, de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando, al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad si el título hubiere emanado del verdadero propietario. Tal es el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título, que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa. El destacado es deliberado de esta Sala.

Define el profesor Arteaga Carvajal<sup>10</sup>, en los siguientes términos, la figura en comento: “Puede decirse que el justo título es el otorgado con arreglo a la ley y que por eso es apto para constituir derechos y obligaciones.”, y adelante precisa: “Por consiguiente, para que en la posesión pueda alegarse, no basta la existencia de un justo título, sino que es también necesario que él haya sido otorgado con la plenitud de los requisitos legales; así, si de la posesión de un inmueble se trata, se requiere la existencia previa den una escritura (...)”.

Los artículos 765 y 66 del CC, se ocupan, en su orden, de prescribir cuáles son los justos títulos (Venta, permuta y donación entre vivos) y cuáles no; y así mismo, se dice

<sup>9</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia del 26-06-1964, tomo CVII, p.372.

<sup>10</sup> ARTEAGA CARVAJAL, Jaime. De los bienes y su dominio, segunda edición, Editorial facultad de derecho, Santafé de Bogotá DC, 1999, p.292.

que pueden ser de dos especies: constitutivos y traslaticios. Esta regulación no ha estado exenta de críticas<sup>11</sup>, que en lo esencial resultan ajenas para el debate que ahora ocupa la atención de la Sala.

Para el caso examinado, se aparejó con la demanda un contrato de compraventa, adiado el 04-05-1995 (Folio 8, cuaderno No.1), nominado “Contrato de compraventa de un lote de terreno”, en cuyo texto, luego de identificar a las partes y el bien, se lee que el vendedor, señor Vargas Agudelo, “transfiere” a la compradora Grisales Loaiza, el derecho de dominio y “propiedad” (Sic), y este acuerdo de voluntades está documentado en un escrito privado, que por la naturaleza del negocio, es traslaticio, empero no en una escritura pública, como fácil se aprecia.

Ahora, suficiente es, para predicar la inexistencia de un justo título, que la compraventa, siendo de entidad traslaticia, se haya recogido en un documento inidóneo para transferir el dominio inmobiliario, pues se desatendieron las claras prescripciones de los artículos 1857 del CC y 12 del Estatuto de Notariado (Decreto 960 de 1970), que mandan elaborar escritura pública en tratándose de enajenar bienes raíces. En este sentido, oportuno aquí, el pensamiento del maestro Valencia Zea<sup>12</sup>: *“El título de adquisición (o “justo título”) en materia de inmuebles es solemne. Los títulos adquisitivos de la propiedad de inmuebles son solemnes, y han de constar en una escritura pública o en una sentencia de adjudicación; (...)”*.

Y también la misma Corte Suprema de Justicia<sup>13</sup>, Sala de Casación Civil, tiene decantado que para calificar la justeza del título, si se trata de inmuebles, ha de documentarse en escritura pública (Incluso lo tenía extendido a la suma de posesiones), al efecto explica:

... si lo que en casos tales se averigua es por la eventual transmisión del dominio de una cosa inmueble, no podrá fungir como justo título SINO LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDIENTE, manera única para que el adquirente de buena fe pueda anidar la creencia de que el antecesor se obliga a transmitir la propiedad. Con criterio de contraste, no servirá a dichos propósitos un documento cualquiera, ni en línea de principio, la misma promesa de contrato; no aquél, porque un documento cualquiera no puede hacer creer, fundadamente desde luego, a nadie que es apto para transmitir el dominio en inmuebles; tampoco éste, pero ya por otra razón, porque no tiene siquiera vocación de trasladar el dominio, pues apenas es un convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo.

<sup>11</sup> OCHOA CARVAJAL, Raúl Humberto. Bienes, estudio sobre los bienes, la propiedad y los otros derechos reales, 3ª edición, Librería Jurídica Sánchez R. Ltda., Medellín A., 1998, p.139.

<sup>12</sup> VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho civil, tomo II, derechos reales, 9ª edición, editorial Temis SA, Bogotá DC, 1990, p.311.

<sup>13</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia del 05-07-2007; ob. cit.

... la suma de posesiones y la posesión regular son dos instituciones que, aunque afines, poseen individualidad propia, hasta el punto que son perfectamente diferenciables. Ciertamente que una y otra preguntan a quienes las invocan, cómo fue que llegó a poseer, si son sucesores, quién su antecesor. Ambos deben justificarlo, mostrando "qué tanto derecho" les permitió entrar en posesión. Pero la explicación admisible no es de la misma catadura en ambos casos. Mucho más exigente es demostrar que se tiene justo título que acreditar el derecho para agregar posesiones. Aquél debe demostrar que todo apuntaba a ser el dueño; que creyó ser sucesor del dominio, sólo que vino a develarse que su antecesor no era verus domino. Éste, en cambio, jamás se sitúa en el terreno del dominio o la propiedad, no pretende haberlo sido, y por eso le basta demostrar simplemente que es un sucesor de la posesión. El uno prometió y vendió dominio; el otro prometió y vendió posesión, o simplemente el derecho a poseer. Por eso el sucesor de posesión no tiene que exhibir escritura pública, sino acreditar que no se trata de ningún usurpador o ladrón u ocupante de una cosa, porque precisamente tiene una relación jurídica de posesión frente a su antecesor, vale decir, que el derecho de posesión lo derivó del antiguo poseedor. La sublínea y las versalitas son ajenas al texto original.

Se extrae del aparte transcrito, que la exigencia de la escritura pública no es para la suma o adjunción de posesiones, en cambio sí, para aquel negocio jurídico a través del cual se pretenda transferir el dominio de un feudo, que fue lo que aconteció en asunto que se revisa, según parecer de esta Sala. Nótese que en el *sub lite*, en manera alguna se ha aducido la "agregación de posesiones", como lo evidencia la causa para pedir.

La escritura pública es una exigencia legal, que de incumplirse degeneran el título en injusto, situación que se enmarca en lo estatuido en el artículo 766-3º CC, según entiende el profesor Arteaga Carvajal<sup>14</sup>, en su obra, con la siguiente apuntación, en lo que interesa: "*La enunciación de este artículos nos permite afirmar que hay cuatro factores que, cuando se presentan, hacen el título injusto. Ellos son (...) La enunciación que hace el artículo en este aspecto es taxativa; sin embargo no es taxativa la segunda parte de cada numeral; (...) hacen injusto el título cualquier clase de falsedad, o de nulidad, etc. (...)*". Este razonamiento sirve para inferir la anulabilidad de aquel documento privado sobre un bien raíz, en tratándose de su enajenación, a voces de lo dispuesto por el artículo 1740 del Estatuto Sustantivo Civil. En la literatura especializada, acompaña también, esta opinión, la profesora Acevedo Prada<sup>15</sup>.

En suma, la estructuración de la posesión regular alegada por la parte demandante, fracasa debido a la ausencia de justo título, pues se omitió elevar a escritura pública

---

<sup>14</sup> ARTEAGA CARVAJAL, Jaime. Ob. cit., p.296.

<sup>15</sup> ACEVEDO PRADA, Milena y SERRANO GÓMEZ, Rocío. Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título. Colombia [En línea]. Enero – junio 2012 [Visitado el 2014-11-28]. Disponible en internet: [www.unilibrecali.edu.co/...entramado/entramado.../325-vol-8-no-1-ener...](http://www.unilibrecali.edu.co/...entramado/entramado.../325-vol-8-no-1-ener...)

la compraventa sobre el inmueble pretendido, siendo una exigencia indispensable, como ya se explicara, pero no por las razones argüidas por el Despacho de conocimiento.

Adicional a lo discernido, que tiene entidad para resolver la cuestión en la alzada, impera dejar sentada la discrepancia de esta Sala, en lo atinente a que debió haberse hecho la “tradicción” de la compraventa, dado que la jurisprudencia revaluó ese parecer.

Hasta el año 2008, tanto en la doctrina patria<sup>16-17</sup> como en la jurisprudencia<sup>18</sup>, se había comprendido la necesidad de inscribir el justo título, empero, ese alcance hermenéutico sufrió un giro para entenderlo como innecesario, en palabras de Corte Suprema de Justicia: “(...) *para hablar de posesión regular no se requiere que el justo título sea inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como lo entendió el juzgado, sino de la entrega efectiva de la posesión y que la misma provenga del verus domino, (...).*”, aserto al que llegó, luego de explicar que:

... no es dable exigir para que haya tradición de la posesión, la inscripción del justo título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, porque el artículo 764, inciso 3º del Código Civil no establece ese requisito.

Así que tratándose de inmuebles, el término “*tradicción*”, contenido en el precepto en cuestión, respecto de la posesión material, debe entenderse referido a la entrega efectiva del bien, todo conforme a las reglas generales que gobiernan ese fenómeno (artículo 740 del Código Civil), que no a las especiales sobre el registro del título, porque éstas resultan incompatibles con aquéllas, pues como se explicó, la única posesión que se aviene al sistema jurídico patrio, es la material, y no la inscrita, entrega que como lo ha señalado la Corte, puede satisfacerse por “*cualquier medio que el comprador convenga con el vendedor, o por formas similares a las enumeradas en los artículos 754 y 755 del Código Civil, y que permitan al comprador recibir el bien y entrar en posesión del mismo*”<sup>19</sup>, porque al fin de cuentas, como se previene en el artículo 1605, *ibídem*, la obligación de “*dar*” comprende también la de “*entregar*” la cosa<sup>20</sup>. Lo dicho, desde luego, resulta coherente con otras disposiciones del Código Civil, que tras aludir al término “*tradicción*”, no necesariamente se refieren a la inscripción de un título en el competente registro, sino que lo asimilan a la entrega.

Por último, amerita un comentario la afirmación de la sentencia reprochada, en torno a la improcedencia de revisar la usucapión de largo plazo. Más que una razón

<sup>16</sup> VALENCIA ZEA, Arturo. Ob. cit., p.311.

<sup>17</sup> ARTEAGA CARVAJAL, Jaime. Ob. cit., p.292.

<sup>18</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia del 12-12-1979; citada en el Código Civil de Legis, p.334, envío No.106R – septiembre 2014.

<sup>19</sup> Sentencia de 15 de diciembre de 1973, CXLVII-160.

<sup>20</sup> Cfr. G. J. Tomo LXXX-663.

sustancial (Vigencia de la Ley 791), bastaría para abstenerse de emprender ese análisis, un argumento de cariz procesal, consistente en que la causa para pedir y las súplicas mismas, no se enderezaron por los cauces de tal figura, por ende, harto forzado sería acceder adentrarse en tales planteamientos, a riesgo de agraviar, derechos como el debido proceso y su derivado natural el derecho de defensa, caros al sistema procesal.

Corolario de los párrafos anteriores, debe tenerse por infundado el recurso postulado por la parte demandante, frente a la decisión de primer grado.

## 7. LAS DECISIONES FINALES

Las premisas jurídicas ya enunciadas sirven para desechar la apelación y confirmar la sentencia impugnada, al tenor de las motivaciones expuestas, que aunque diferentes, no permiten estimar las pretensiones. También se condenará en costas en esta instancia, a la parte demandante, y a favor de la parte demandada, por haber perdido el recurso (Artículo 392-1º, CPC).

Al tenor del artículo 392 del CPC, se fijarán, como agencias en derecho, en esta instancia, la suma de la suma de seiscientos dieciséis mil pesos (\$616.000), según el artículo 6º numeral 1.1., del Acuerdo N.1887 de 2003, Consejo Superior de la Judicatura. Se liquidarán en la Secretaría de esta Corporación.

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PEREIRA, SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA, administrando Justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### FALLA,

1. CONFIRMAR íntegramente, el fallo fechado el día 27-08-2013 del Juzgado Cuarto Circuito del Circuito de Pereira, R., dentro del presente proceso ordinario, pero por los motivos aquí expuestos.
2. CONDENAR en costas en esta instancia, a la parte demandante y a favor de la parte demandada, las que se liquidarán por la Secretaría de esta Colegiatura.

3. FIJAR como agencias en derecho, en esta instancia, la suma de seiscientos dieciséis mil pesos (\$616.000).
4. DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen, en firme esta providencia.

NOTIFÍQUESE,

DUBERNEY GRISALES HERRERA  
MAGISTRADO

CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS  
MAGISTRADA

EDDER JIMMY SÁNCHEZ C.  
MAGISTRADO

DGH / 2014