

**San Juan de Pasto 21 de octubre de 2021**

**Doctor.  
Gustavo Serrano Rubio  
Magistrado Sala 005 Civil de familia de pasto  
Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Pasto Pasto-Nariño  
E.S.D.**

**Referencia: Proceso Declarativo especial de pertenencia de Hector Eduardo Burgos Davila contra Evelyne Cosntanza Collazos Lasso y Carlos Burbano Zambrano  
Radicación: 52001-3103-004-2017-00175-01( 734-01)**

### **ESCRITO RECURSO DE APELACION.**

ANDRES BURGOS REGALADO, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Pasto, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.591.012 de Bogota, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 122.908 del Consejo Superior de la Judicatura, sustento el Recurso de Apelación en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto el 9 de septiembre de 2021, en los siguientes términos:

**PRIMERO:** Las consideraciones del Juzgado para proferir la sentencia desconocen el material probatorio recaudado en el proceso relacionada con los contratos de compraventa del bien inmueble y las declaraciones de las partes en este proceso donde se logró probar a todas luces que la señora Evelyne Cosntanza Collazos Lasso, efectivamente el día 16 de diciembre del año 2018, Vendió la casa lote , y entrego materialmente, porque en el contrato de compraventa que tiene un objeto claro, se pacto un precio real, el cual fue cancelado por el señor Carlos Burbano Zambrano, una parte en efectivo a la firma del contrato y un saldo en cuotas a Bancolombia , fue así como este una vez cumplió con todas sus obligaciones pactadas en el contrato de compraventa , vendió al señor Hector Burgos Davila , esta propiedad por contrato de compraventa en el cual se fijó un precio y también se entrego para que este disfrutara del bien , por esta razón el señor Hector Burgos se decidió hacer mejoras a esta vivienda con el fin de evitar un deterioro y ponerla a su disposición para habitarla, de la misma foram como se probó en el proceso entro en contacto con la señora Evelyne Constanza Collazos Lasso.

Por esta razón no existe duda que las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar si tenemos en cuenta que el señor Héctor Burgos cuenta con las herramientas jurídicas para acceder por prescripción adquisitiva este bien , ante la negativa o arrepentimiento de vender de la señora Evelyne Cosntanza Collazos Lasso, como se probó en el proceso, arrepentimiento que se enmarca en conductas penales porque a través de mecanismos fraudulentos a pesar de ser abogada en este momento alega su propio error, para no tener como válido su acto jurídico de venta que firmo con el señor Carlos Burbano Zambrano, porque no existe duda que en este proceso si se cuenta con los elementos para adquirir el bien por prescripción adquisitiva ordinaria por contar con justo título , buena fe y animo de señor y dueño, conclusión a la que llego después de hacer un análisis jurídico de las pruebas allegadas al proceso y del análisis objetivo de los presupuesto jurídicos que son de necesario estudio jurídico.

**SEGUNDO:** Los hechos en los cuales se fundamentó la demanda fueron los siguientes los cuales se probaron con las pruebas documentales, los testimonios y los interrogatorios de parte así:

- *El inmueble en cuestión fue adquirido por HECTOR BURGOS, mi mandante mediante compra hecha a **CARLOS ANDRES BURBANO ZAMBRANO**, conforme aparece en **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, suscrito el día 4 de febrero de 2015. Día en el cual se le entregó materialmente el bien inmueble, como cuerpo cierto.*

- *El bien inmueble urbano objeto de compraventa es una casa de habitación contenido en un lote de terreno ubicado en el sector de Pinasaco en el norte de la ciudad de Pasto vía Panamericana a una distancia aproximada de 2.0 KM, con una extensión de 900 metros cuadrados, comprendida dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Por el **NORTE**, en 30 m, con propiedades de los señores ,CAROLA CUENCA CUELLAR Y EDGAR A. IBARRA; Por el **SUR** En, 30m, con propiedades de la señora ISABEL RICAURTE, zanjón al medio; Por el **ORIENTE**, en 30 metros con propiedades de la señora VILA JALINE ZAMBRABO CABRERA, Por el **OCCIDENTE**, en 30 metros con propiedades del señor LUIS ERNESTO CHAVES Y TERMINA. **PARAGRAFO.** No obstante la estipulación sobre la cabida y linderos el inmueble se compra como cuerpo cierto y termina.*

- *La entrega material la realizó el señor **CARLOS ANDRES BURBANO ZAMBRANO** a **HECTOR EDUARDO BURGOS DAVILA** , el día 4 de febrero del año 2015, en cumplimiento de contrato de compraventa , del bien inmueble es una casa de habitación contenido en un lote de terreno ubicado en el sector de Pinasaco en el norte de la ciudad de Pasto via Panamericana a una distancia aproximada de 2.0 KM, con una extensión de 900 metros cuadrados,*

- *El bien inmueble casa de habitación objeto de la promesa de compraventa, fue adquirida por el señor **CARLOS ANDRES BURBANO ZAMBRANO**, el día 16 de diciembre de 2008, a la señora propietaria **EVELYNE CONTANZA COLLAZOS LASSO**, de*

*conformidad al contrato de compraventa suscrito entre las partes sobre el bien inmueble casa de habitación contenido en un lote de terreno ubicado en el sector de Pinasaco en el norte de la ciudad de Pasto vía Panamericana a una distancia aproximada de 2.0 KM, con una extensión de 900 metros cuadrados.*

*-La señora **EVELYNE CONTANZA COLLAZOS LASSO**, realizo la entrega material del inmueble al señor **CARLOS ANDRES BURBANO ZAMBRANO**, el día 16 de Diciembre de 2008.*

*- El bien inmueble, casa de habitación contenido en un lote de terreno ubicado en el sector de Pinasaco en el norte de la ciudad de Pasto vía Panamericana a una distancia aproximada de 2.0 KM, con una extensión de 900 metros cuadrados. Fue poseído de manera pública, pacífica e interrumpida y explotada económicamente, desde el día 16 de Diciembre de 2008, por las siguientes personas, en sus calidades de señores y dueños:*

- a) Por **CARLOS ANDRES BURBANO COLLAZOS LASSO** desde el día 16 de diciembre de 2008 hasta el día 4 de febrero del 2015, fecha en que se realizó la entrega material del inmueble al señor **HECTOR EDUARDO BURGOS DAVILA** desde el día 4 de febrero de 2015 hasta el día de hoy. Por **7 años**.*
- b) Por **HECTOR EDUARDO BURGOS DAVILA** desde el día 4 de febrero de 2015 hasta el día de hoy. Por **2 años y 6 meses**.*

*- Las posesiones sustentadas en el hecho anterior, sumadas, entre sí, exceden los **9 años y 6 meses** continuos e interrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción ordinaria al momento de presentar la demanda.*

*- Las posesiones sobre El bien inmueble, casa de habitación contenido en un lote de terreno ubicado en el sector de Pinasaco en el norte de la ciudad de Pasto vía Panamericana a una distancia aproximada de 2.0 KM, con una extensión de 900 metros cuadrados y no han sido interrumpidas ni civil, ni naturalmente, y han sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica de la misma forma pagando el impuesto predial , los gastos de luz, agua y cuota de administración.*

*- Los señores **CARLOS ANDRES BURBANO ZAMBRANO Y HECTOR EDUARDO BURGOS DAVILA**, han ejercido la posesión material y han realizado la explotación económica del bien inmueble casa, en los lapsos de tiempo respectivo, en nombre propio con verdadero ánimo de señores y dueños y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas de sí mismos es así como se le realizaron mejoras y adecuaciones para su funcionamiento como bodega y casa de habitación*

*-La suma del tiempo de su posesión de **CARLOS ANDRES BURBANO ZAMBRANO**, el Señor **HECTOR EDUARDO BURGOS DAVILA**, actual poseedor material tiene derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio del Bien inmueble Casa de Habitación Y Bodega , cuya ubicación y linderos están plenamente determinados.*

*Todos los hechos anteriores, se probaron en su debida forma en el proceso civil, con los medios de prueba idóneos, que conoció el Juzgado Cuarto del Circuito de Pasto, pero en la sentencia que profiere el juez no debate ni contradice ninguno de los hechos, mediante en los cuales se fundamentó la demanda ,porque se probaron.*

**TERCERO:** El Juez considera en su decisión que se allega como justo título promesas de compraventa y no compraventas como tal, en este punto difiere del Juez, porque la señora Evelyne Cosntanza Collazos Lasso y Carlos Burbano Zambrano, suscribieron entre si un contrato de compraventa de conformidad como lo establece el código civil en el artículo 1849.

La prescripción es una institución de gran importancia. En lo que refiere a la prescripción adquisitiva, su principal función es asegurar y de alguna manera, premiar a las personas que ejercen actos de explotación económica y poseen materialmente un bien que ha sido desatendido por su propietario. Ahora, con la Constitución Política de 1991 esto ha tomado gran relevancia debido a que en su el art. 60 se expresa que el Estado tiene la obligación de promover el acceso a la propiedad; de esta manera se entiende que la prescripción se eleva a rango constitucional por su importancia para la sociedad colombiana; eso, sin vulnerar el artículo 58 que consagra la garantía a la propiedad privada debido a que esto no puede incluir el no ejercicio del derecho por vulnerar la función social de la propiedad que consagra la Constitución.

La prescripción sana todos los vicios que tenga esa propiedad y crea un nuevo derecho, que la sentencia judicial se limita a declarar. Se premia la diligencia y se castiga la negligencia, lo cual es muy importante teniendo en cuenta que en nuestro país, hay muchas personas que no tienen acceso a la tierra que constituye muchas veces, su único medio de sustento. Por lo mismo, es que se consagran los tipos especiales de prescripción de acuerdo a las necesidades especiales de cada bien.

Las reglas clásicas del Código Civil han cambiado a lo largo del tiempo. Por una parte, se han reducido los plazos de prescripción en materia civil en virtud de las diferentes leyes para hacer que la prescripción sea más rápida y ágil en sanear la propiedad. Esto deja un poco de lado el derecho del propietario aunque ya se ha argumentado suficiente a favor de la prescripción para que esto no constituya una grave preocupación. Por otra parte, esto se explica por el hecho de que ahora es muy importante que los bienes estén en el tráfico jurídico, lo cual no sería posible sin la institución de la prescripción.

La situación del país ha llevado a que los jueces tengan un papel importante en el desarrollo y evolución de la prescripción mediante la jurisprudencia que, como se vio, se ha alejado un poco de la interpretación meramente exegética del Código Civil, como en la sentencia sobre posesión inscrita, pero ajustándose también a las condiciones actuales. Por eso, es importante adaptar esta institución a los cambios de los tiempos, para que siga cumpliendo con la función que ha tenido históricamente, tan relevante para las sociedades.

Ahora bien para adquirir un derecho personal sólo basta el contrato o acto constitutivo. Bien que, al perfeccionarse, nace el derecho de exigir la tradición de la cosa, al tratarse de la adquisición de derechos reales, necesita un modo de adquirir; según la teoría tradicional que tiene sus orígenes en el Derecho romano y fue ampliada en la Edad Media. Como ya se había mencionado con antelación, en esta teoría se exige un título o causa remota de la adquisición y un modo o causa próxima de la misma.<sup>9</sup> Hinestrosa, Fernando. “Apuntes de Derecho romano –Bienes-”. Universidad Externado de Colombia. Bogotá, 2005.<sup>0</sup> Aquel título que cumple con las exigencias de la ley para su perfeccionamiento.

De acuerdo con Alessandri, “El título es el hecho que da posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real; y el modo de adquirir es el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona.”<sup>11</sup> De esta forma, el contrato le da al comprador la posibilidad de adquirir el dominio sobre la cosa y esta se materializa a través del modo, por ejemplo, la tradición. Igualmente, este es el precepto que establece la teoría que exige tanto el título como el modo para adquirir derechos reales, la cual se ve en el ordenamiento jurídico colombiano. Empero, las legislaciones no tienen un concepto uniforme sobre la aplicación de esta teoría y en algunas el título o el modo independientes son suficientes para que el derecho real ingrese al patrimonio de un individuo.

En consecuencia, la venta de cosa ajena no existe ya que para que la adquisición de dominio tenga lugar, el vendedor debe ser dueño de la cosa vendida para que se transmitan derechos reales. Esta teoría ha sido criticada en razón a que esta equipara los derechos reales a los derechos personales. Consecuentemente, la teoría alemana, la cual a su vez ha sido llamada la teoría del negocio abstracto, resalta que el título es un acto sin trascendencia y por tanto, basta con el modo para la transmisión de derechos reales.

En este caso el modo se puede dividir en dos momentos: el acuerdo real y la entrega o inscripción; el primero consiste en el acto que provoca la transmisión del derecho real y la entrega si es un bien mueble o la inscripción si es un bien inmueble. Es más, incluso si el acuerdo real es nulo, no es razón para que se anule la tradición.

Desde otra perspectiva, se encuentra la tesis que admite la coexistencia del título y el modo únicamente en la tradición. Esta es defendida principalmente por el jurista chileno Manuel Somarriva al basarse en el equivalente en derecho chileno al artículo 745 del Código Civil colombiano, en donde se plantea la necesidad de un título traslativo de dominio (venta, permuta, donación, dación en pago y aporte en sociedad) para que valga la tradición. De esta manera es que concluye que en ninguna disposición se requiere la exigencia del título respecto de los otros modos de adquirir el dominio. En contraste, Alessandri afirma que se puede deducir esta exigencia de muchas disposiciones y en modos como la ocupación, la accesión y la prescripción; el título es la ley. En adición, si es un caso de sucesión por causa de muerte, el título será el testamento y si este es intestado, el título será la ley igualmente.

**Los conceptos de título y modo van estrechamente de la mano de la teoría de las fuentes las obligaciones, según la cual toda obligación tiene como origen una fuente.** Así las cosas, las fuentes de las obligaciones y los modos de adquirir son los medios que conducen a la posesión y el dominio de los bienes; es más, José J. Gómez establece que “a poseer las cosas tiende el ser humano, solo así vive”<sup>13</sup>. Seguido a esto, se resalta la importancia del título y el modo en la medida en que toda adquisición es el fruto de estas dos fuerzas armonizadas; pues mientras el título crea, el modo ejecuta. Incluso el maestro Gómez sostiene que el título es la fuente en actividad, que a través de actos jurídicos se consolida como tal; con lo cual se concibe al modo como la fuerza transformadora de la posibilidad que el título nos presenta. Cabe resaltar que las obligaciones se entienden como los nexos jurídicos que dan al acreedor la facultad para hacerlas efectivas en justicia y estas se han basado en diferentes teorías que justifican las figuras de derecho que las engendran. Según la teoría clásica, las fuentes de las obligaciones son el contrato, el cuasicontrato, el delito, el cuasidelito y la ley; en efecto, muchas legislaciones conservan esta división aún. En contraste, en la teoría de Josseland, las fuentes constan de: los actos jurídicos, el enriquecimiento ilícito, los actos ilícitos y la ley en algunos casos. Si bien estas teorías han tenido críticos y aliados, en la legislación colombiana en el artículo 1494 del Código Civil de la ley 57 de 1887, se admiten las fuentes admitidas por el Derecho romano tales como: el contrato, el cuasicontrato, el delito, el cuasidelito y la ley.<sup>13</sup> Gómez, Jose.J. *Derecho Civil Bienes*, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1968

El contrato se entiende como el acto por el cual una parte se obliga a dar, hacer o no hacer alguna cosa respecto a otra, pudiendo ser producto de una determinación unilateral o de un concurso de voluntades. En segundo lugar, el cuasicontrato figura como un hecho voluntario y lícito, pero sin acuerdo entre las personas que lo ejecutan; por ejemplo, la agencia oficiosa, el pago de lo no debido y la comunidad<sup>14</sup>. En cuanto a los delitos y los cuasidelitos, en el primero,

el hecho generador de obligaciones es ilícito y es cometido con intención de dañar, en el segundo, el actor del hecho es culpable, carece de aquel designio; sin embargo, de ambos se deriva la obligación de indemnizar por el daño. En el caso de la ley, se originan una variedad de obligaciones sin la necesidad del acuerdo de las personas y el hecho del individuo que se obliga; por ejemplo, respecto de los alimentos que se deben ciertas personas consagrados en el artículo 114 del Código Civil. Por último, se encuentra el enriquecimiento sin causa, el cual, no obstante, no estar consagrado en el Código Civil ha encontrado vía jurisprudencial su calificación como tal. Entendiendo el título como una cualquiera de las fuentes de adquisición en acción, se puede decir que este tendría el carácter de justo al cumplirse con todas las exigencias de la ley después de su verificación o perfeccionamiento, e injusto en el caso contrario. En un contrato de mutuo cumplimiento y voluntad donde ambas partes hayan celebrado todo el contenido en conformidad por la ley, se puede considerar un título generador de los derechos justo ya que se amolda en absoluto a la ley; sin embargo, cuando se omite alguna formalidad o en general cuando se quebranta alguna regla del derecho, el título será entendido como injusto y por consiguiente será un título injusto.

Por otro lado, el artículo 776 establece lo siguiente acerca de los títulos injustos:

“No es justo título:

“1o.) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende. “2o.) El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo.

“3o.) El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido. “4o.) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.

“Sin embargo, al heredero putativo a quien por decreto judicial se haya dado la posesión efectiva, servirá de justo título el decreto; como al legatario putativo el correspondiente acto testamentario, que haya sido judicialmente reconocido”<sup>23</sup>.

Teniendo claridad acerca de los títulos justos e injustos, se puede pasar a la pregunta de ¿Por qué es tan importante esta distinción? Jose J. Gómez aclara que es de vital importancia debido a que al tener un título injusto en temas de posesión, equivale a una falta de título, cuya consecuencia será la imposibilidad de posesión regular y usucapión ordinaria, llevando al aumento de tiempo que requiere la usucapión extraordinaria, lo mismo sucede con la prescripción

Además de esto, existe una figura llamada “venta de cosa ajena” y esta es catalogada con un título justo en todos los casos como será explicado a continuación. En los títulos cuya obligación es dar, es posible que el vendedor no sea el dueño del objeto sobre el cual versa la obligación, aun así, el título sería justo. De conformidad con el Derecho colombiano, el cual sigue la Doctrina romana, se aplica que la única condición para que sea justo es la posibilidad del vendedor de obligarse. De esta doctrina surge que esta venta sea legítima y no cause ningún quebranto a la ley como lo enuncia el artículo 1871 del Código Civil, ya que la obligación es válida y en caso de no cumplirse, esto le atañe a la ejecución de la venta y no al perfeccionamiento de la misma.

b. Título constitutivo y título traslativo de dominio :El artículo 765 del Código Civil expone sobre el justo título y reconoce dos tipos de título distintos, los títulos constitutivos y los títulos traslativos, se refiere a estos de la siguiente forma:

“El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.

“Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición”

Este artículo estipula de manera clara la distinción de estos títulos, sin embargo, se pueden encontrar posiciones de doctrina que contradicen lo enunciado por este artículo. Por ejemplo, José J. Gómez en su libro argumenta que este artículo al ser tomado de forma literal, es contrario a las propias bases del Código en temas de fuentes de las obligaciones; confundiendo la noción de título con la noción de modo, ya que según él “los títulos ni son traslativos, ni son constitutivos: son simplemente títulos, es decir, fuentes de las obligaciones o de facultades.” Gómez se explica al sostener el hecho de que, si en un caso el título de una obligación de dar es ejecutado y se transfiere el dominio, esto habrá sido obra del modo y no del título.

c. Título de mera tenencia :Este título confiere la mera tenencia y tiene lugar en casos en que se permite el uso, el goce o la mera guardia de las cosas, ejemplos de esto son: el arrendamiento, el comodato, entre otros.

d. Título gratuito y título oneroso

El artículo 1497 se refiere a los títulos gratuitos como aquellos donde solo se tiene por objeto la utilidad de una de las partes sufriendo el gravamen la otra; y a los títulos onerosos como aquellos donde se tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro. Esta clasificación es aplicable tanto a títulos procedentes del acto jurídico o de la ley.

Entre aquellos procedentes del acto jurídico y considerados títulos gratuitos se encuentra el comodato y la donación. Por otro lado, dentro de los onerosos, están la venta, la permuta, el arrendamiento, entre otros. Seguido a esto, aquellos procedentes de la ley y considerados títulos gratuitos se encuentran las obligaciones de alimentos<sup>26</sup> y considerados títulos onerosos está la ocasión donde el propietario de la cosa principal debe reembolsar al otro el valor de su bien. Cabe resaltar que fuera del acto jurídico y de la ley, todas las fuentes de obligaciones constituyen títulos onerosos.

#### e. Títulos universales y singulares

Según el artículo 1008 del Código Civil se puede dar en la sucesión de un difunto a título universal o título singular, cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, obligaciones y derechos en su totalidad o en una cuota de ellos se puede hablar de un título universal. Empero, también puede presentarse una sucesión a título singular que es cuando se le sucede al difunto en uno o varios cuerpos ciertos, o de una o más cosas de género; ejemplo de esto sería la sucesión de una casa y un caballo en específico.

#### f. Sentencias propiamente tales y actos extrajudiciales de partición

El artículo 765 indica explícitamente que las sentencias sobre derechos litigiosos no constituyen título alguno, no obstante, esto contraría lo dicho en el artículo 758 del mismo Código, el cual confirma a las sentencias de prescripción debidamente ejecutoriadas como verdaderos títulos de adquisición. Bajo esta contradicción, Velasquez Jaramillo plantea que la expresión “título” utilizada en el artículo 758, debe ser tomada como “un documento contentivo del derecho y no como fuente remota de adquisición, como lo hemos tomado en este estudio”.<sup>27</sup>

No obstante, existe un artículo particular el cual debido a su carácter posterior y específico se toma preferentemente sobre el artículo 765. Este artículo es el 2534 del Código Civil que estipula lo siguiente: “La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes

raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción.”<sup>28</sup>

Por otra parte, se encuentran las sentencias que aprueban procesos divisorios y partitivos, Velásquez aclara que estas se consideran títulos declarativos y no con títulos traslaticios de dominio, debido a que el derecho de un comunero, por ejemplo, fue adquirido desde la formación de la comunidad y no desde que se dicta la sentencia de partición.

Para actos extrajudiciales de partición, es aplicable el mismo principio anterior, ya que el registro de la sentencia de partición, en la que se constate la división de un bien raíz, tiene como objeto la mera publicidad de la operación y no un objeto de tradición.

En términos generales, el modo es la forma de ejecución del título. José J. Gómez sostiene que el modo “es la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título cuando éste genera la constitución o transferencia de derechos reales”<sup>29</sup>. De un modo similar, Jorge Angarita parte de que el modo es un hecho material y visible, el cual transfiere derechos reales en virtud de la ley. Los elementos que lo constituyen constan de un acto jurídico en el cual haya un cambio trascendente en la realidad por acción del hombre y de la ejecución de obligaciones contenidas en el título, por la cual se realiza una prestación.

En el artículo 673 del Código Civil se plantean los modos de adquirir, siendo estos la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Diferentes a los dispuestos por la ley, hay varios autores que identifican como modos las sentencias aprobatorias de remates o de expropiación de un bien, las resoluciones administrativas de adjudicación de baldíos, los actos de partición de cosas comunes y la fabricación de cosas nuevas; sin embargo, estas afirmaciones son objeto de diversas opiniones.

Hay diferentes modos de adquirir y estos se clasifican según características tales como la voluntad al transferir el bien, por la posibilidad de la sucesión jurídica, por el título por el cual se adquieren, entre otros. En primer lugar, se encuentra la ocupación, modo por el cual se adquieren las cosas que no tienen dueño; aquí el título es la ley debido a que no hay una voluntad que transfiera el dominio. Seguido a este, la accesión se refiere a que el dueño de una cosa adquiere sus frutos y lo que se le adjunta; de igual manera el título es la ley y únicamente se adquiere el dominio. En la prescripción, el dominio de las cosas se adquiere por el paso del tiempo y por la posesión del bien en conflicto; en este caso, el título es la ley y se puede adquirir cualquier derecho real. Más aún, la tradición transfiere el dominio de las cosas por medio de la entrega por parte

del dueño al adquirente; también se adquieren todos los derechos reales y el título es el negocio jurídico que obliga a una prestación de dar. En la sucesión por causa de muerte el heredero recibe y se hace dueño de los bienes del causante cuando éste fallece y concluye en la adquisición de todos los derechos reales. Por último, hay otros tipos de modos de adquisición de derechos reales diferentes a los planteados por el Código Civil, estos son: la adjudicación y la creación.

La adjudicación se refiere a la atribución de un derecho real por parte de la autoridad en cabeza de un particular, como pasa en la adjudicación de bienes baldíos; y la creación consiste en llevar a cabo una producción intelectual para que, con base a eso, se adquiera el derecho real de propiedad. De todo esto, es vital saber que solo puede adquirirse un derecho real por un modo y no por varios, es decir, se puede adquirir por ocupación o por prescripción, mas no por ambos a la vez.

Los modos se clasifican en:

a. Modos originarios y derivados

Los modos originarios son aquellos en donde la propiedad se adquiere sin que exista una voluntad dirigida a transferirlo, pues este derecho nace en cabeza del adquirente. Este modo de adquirir se predica de los objetos que no han tenido dominio o en el caso contrario, no existe una transferencia voluntaria por parte de su dueño. Los ejemplos de este tipo de modo son la accesión, ocupación y la prescripción, pues no hay una sucesión jurídica<sup>30</sup> del dominio que existía en el anterior dueño. Se dice que este modo tiene efectos liberatorios ya que permite conferir el derecho sin antecedentes, libre de vicios y gravámenes que pueda presentar la cosa.

Por el contrario, los modos derivados hacen referencia a los que transfieren la propiedad con base en una sucesión jurídica, es decir, se media por una voluntad dirigida a la transmisión del mismo derecho. Además, se adquieren todos los vicios y demás características que la cosa tenga; no debe ignorarse el hecho de que el tradente debe ser el dueño de la cosa pues de lo contrario, no se transfiere dominio. La tradición, la sucesión por causa de muerte o acto de partición de una herencia son ejemplos de modos derivados. La importancia de esta clasificación radica en el hecho de que en los modos originarios se libra de los vicios y gravámenes que tenga la cosa, pues la cosa queda liberada de prendas o hipotecas, por ejemplo; mientras en la tradición el acreedor del propietario anterior puede perseguir al actual dueño por una hipoteca.

b. Modos singulares y universales

En cuanto a este tipo de modos, estos se conciben así de acuerdo al tipo de título por el que se adquieren; es decir, el modo de adquirir se da a título singular o a título universal y por tanto, se habla de modos singulares y universales. Los modos a título singular son la accesión, ocupación, sucesión por causa de muerte, tradición y prescripción. El carácter de singularidad implica la adquisición de cosas de género o de cuerpo cierto, al hablar de una cosa de género nos referimos a una cosa indeterminada de un género determinado. Un ejemplo de esto sería, uno de los 20 caballos del establo de Juan, ya que no es uno específico, más si debe de ser del establo de Juan; ahora bien, las cosas de cuerpo cierto se refieren a una cosa determinada de un género determinado. Por ejemplo, el caballo "Tino" del establo de Juan es inconfundible y solo sería válido en caso de una compraventa el dar ese caballo específico. Paralelamente, los modos a título universal serían la sucesión por causa de muerte, la tradición y la prescripción. En el caso de una sucesión a título universal, el adquirente debe heredar todo el patrimonio, es decir, los derechos, obligaciones, acciones y responsabilidades del fallecido de manera indivisible por lo cual adquiere el carácter de universalidad.

c. Modos gratuitos y onerosos

Según Velásquez Jaramillo, la ocupación es un modo gratuito. La sucesión por causa de muerte, la prescripción y la tradición son a título gratuito siempre y cuando se da la donación con antelación; y es a título oneroso cuando es antecedida por una compraventa o permuta.

En conclusión dentro del proceso que se adelantó en el Juzgado Cuarto Civil Municipal, se probó la existencia del justo Título con los documentos allegados al proceso y las declaraciones de los testigos y los interrogatorios de las partes, bajo el presupuesto legal del estudio de la teoría del título y modo, como adquisición de derechos reales de carácter patrimonial de mi representado.

Bajo las anteriores apreciaciones fácticas y jurídicas solicito se revoque el fallo de primera instancia y se accedan a las pretensiones de la demanda.

Cordialmente,



**Andrés Burgos Regalado.**  
C.C No 79.591.012 de Bogota  
T.P. 12.908 del CSJ