



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
VALLEDUPAR – CESAR**

**Valledupar, Cesar, dieciséis (16) de enero de dos mil veinte (2020).**

***PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA, Promovido por: PASTORA MARTINA CASTRO en contra de DALMA CALDERÓN DAZA. RADICACIÓN No.: 207504089001-2017-00049-00***

**ASUNTO**

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante contra la providencia de fecha diez (10) de mayo de 2019, mediante la cual se declaró la terminación anticipada del proceso por recaer sobre un bien imprescriptible.

**SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

Manifestó el recurrente que conforme al certificado de tradición que reposa en el expediente del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria n° 190-37914, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, se observa que no existe anotación alguna contentiva de la compraventa elevada a escritura pública n° 387 del 10 de noviembre de 1995 de la Notaria Única de La Paz, efectuada por el Municipio de San Diego a la señora Dalma Calderón Daza.

Que el Municipio de San Diego omitió realizar las acciones necesarias para registrar la compraventa, por lo tanto, hay ausencia de tradición y no puede predicarse el derecho de dominio a favor del ente territorial, por no acudir a la tradición como modo de adquirir el dominio conforme a las previsiones contempladas en la legislación civil, por lo que la titularidad del bien inmueble sometido a litigio actualmente radica en cabeza de la señora Calderón Daza, por no haber salido de su esfera patrimonial.

Que en fecha posterior a la suscripción de la compraventa se materializó embargo decretado en proceso de ejecución en el que se persiguen los bienes de la señora Dalma Calderón Daza, por tal motivo, aduce que de haberse encontrado registrado a nombre del municipio no hubiese prosperado la inscripción del embargo por no coincidir los nombres e identificación del propietario con los datos del afectado con la medida cautelar.

Que el municipio de San Diego no cumplió con la carga de registro por lo que, se hace acreedor de la sanción, consistente en la causación de intereses moratorios a partir de la extemporaneidad, es decir desde el 11 de enero de 1995.

Que la decisión adoptada por el ad quem debe ser revocada por no haberse tenido en cuenta la normatividad aplicable al caso, es decir, no tuvo en consideración las pruebas arrojadas al plenario, como es el certificado de tradición que acredita la situación jurídica actual del inmueble y en cabeza de quien se encuentra la titularidad del derecho de dominio.

## **CONSIDERACIONES**

Como es sabido, las partes intervinientes en un proceso judicial poseen mecanismos para plantear su inconformidad ante las providencias judiciales que consideren erradas y/o lesivas a sus intereses, mecanismos como los recursos a través de los cuales se procura que el mismo juez que profirió la providencia vuelva sobre ella la revise y revoque o modifique su decisión, tal como ocurre con el recurso de reposición; o por el contrario también se puede obtener que sea el Superior jerárquico del Juez quien revise la actuación de este último, como ocurre con el recurso de apelación.

La procedencia del recurso de apelación, en el caso que nos ocupa, se encuentra prevista en el numeral 7º del artículo 321 del C.G.P, cuando nos indica que, es apelable el auto que por cualquier causa le ponga fin al proceso, y en el num. 4º inc. 2º del art. 375 *ibídem*, que establece: *“el juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho Publio, las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación”*

Ahora, descendiendo al caso concreto, se encuentra que la señora PASTORA MARTINA CASTRO ARAUJO, formuló demanda verbal de pertenencia en contra de DALMA MARÍA CALDERÓN DAZA y personas indeterminadas, con el fin de que se declare la adquisición por prescripción extraordinaria de dominio del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria nº 190-37914.

Asimismo, se tiene que una vez efectuado el emplazamiento de las personas indeterminadas, el Municipio de San Diego presentó oposición a la demanda, alegando la imprescriptibilidad del bien inmueble objeto de la litis por tener derecho de propiedad sobre el mismo, en razón a que el ente territorial lo adquirió mediante compraventa elevada a escritura pública nº 387 del 10 de noviembre de 1995.

Dicho lo anterior, corresponde al despacho determinar si el Municipio de San Diego demostró la titularidad de su derecho de propiedad sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria nº 190-37914, y por ende, el mismo tiene la calidad de imprescriptible, y la acción de pertenencia resulta improcedente.

En ese orden de ideas, se tiene que el art. 669 del C.C., define el derecho de dominio o propiedad, como el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. A su vez, el art. 673 *ib.*, *“los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.”*

Así las cosas, que para que el derecho de dominio ingrese al patrimonio de una persona, se requiere del título y el modo, definidos estos como el hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de

manera directa, y la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título cuando este genera la constitución o transferencia de derechos reales, respectivamente.

Ahora bien, en tratándose de inmuebles se requiere que el título traslativo de dominio sea solemne, esto es, debe otorgarse escritura pública como requisito *ad substantiam actus*. En este sentido el artículo 1760 del Código Civil consagra:

*“La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público, dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal; esta cláusula no tendrá efecto alguno.*

*Fuera de los casos indicados en este artículo, el instrumento defectuoso por incompetencia del funcionario o por otra falta en la forma, valdrá como instrumento privado si estuviere firmado por las partes”*

Ahora, si el título es la compraventa, el artículo 1857 del Código Civil, establece:

*“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

*La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública (...)*”

En conclusión, el título de dominio que contiene un contrato de compraventa de inmueble es solemne, cuando se encuentra sometido a ciertas formalidades especiales que le permiten desplegar todos sus efectos civiles, que para el caso de bienes reales, implica su otorgamiento a través de escritura pública.

A su vez, la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos. En ese orden, una vez otorgada la escritura pública que contiene el título, la tradición se realiza mediante su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble. En efecto, el artículo 756 del Código Civil dispone que:

*“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”*

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, precisó:

*“(...) la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la*

*obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, cumple por aquel cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega.”<sup>1</sup>*

Establecido lo anterior, resulta diáfano que respecto a la prueba del derecho de propiedad de bienes inmuebles, el titular del derecho de dominio debe acreditar tanto título como el modo. De esta manera: “Tanto en el tráfico jurídico inmobiliario como en el proceso, la presencia indubitable de la escritura pública que sirvió de título a la transferencia como del respectivo certificado de registro expedido por la oficina de instrumentos públicos contribuyen coetáneamente a identificar la titularidad dominical.”<sup>2</sup>

Frente a ello, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera reiterada que la prueba de la propiedad, en especial, en aquellos casos en los que el objeto del proceso es el derecho de dominio, debe contemplar la acreditación del título y el modo, por cuanto la tradición de derecho de dominio de bienes inmuebles no se efectúa con la entrega material del bien, sino que se verifica una vez se realiza la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos, momento en el que se consolida el bien en el patrimonio del comprador y desaparece del patrimonio del vendedor, aunque conserve materialmente inmueble.

En sentencia del 16 de diciembre de 2004, expediente 7870, dicha Corporación, expresó que:

*“Desde esta perspectiva, fácilmente se comprende que para acreditar la propiedad sea necesaria la prueba idónea del respectivo título, aparejada de la constancia – o certificación- de haberse materializado el correspondiente modo. No el uno o el otro, sino los dos, pueda cada cual dar fe de fenómenos jurídicos diferentes, lo que se hace más incontestable cuando ambos son solemnes, como acontece tratándose de inmuebles, dado que la prueba de haberse hecho la tradición no da cuenta del título, que necesariamente debe constar en escritura pública (C.C., art. 1857, inc. 22 y decr. 960 de 1970 art. 12), ni la exhibición de dicho instrumento público, sin registrar, puede acreditar aquel modo, que reclama la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Por eso el artículo 265 del C. de P.C., establece que “La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad” norma que se complementa con lo previsto en los artículos 256 del C. de P.C. y 43 del decreto 1250 de 1970, el último de los cuales precisa que “Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina.”*

Ahora bien, tratándose los modos y procedimientos como las entidades estatales adquieren el dominio sobre las cosas, lo cual incide en la prueba de esa propiedad, se tiene que, el Estado lo obtiene no sólo por virtud de los modos establecidos por el

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 29 de septiembre de 1998. Rad. 5169-98 M.P. Predro Lafont Pianetta

<sup>2</sup> Velasquez Jaramillo Op. Cit. Pág. 286.

Código Civil, sino por hechos o procedimientos que le son típicos, incluyendo la forma de adquisición del llamado patrimonio histórico de la Nación.

Aunado a ello, aparece como fuente del dominio del Estado y de las entidades públicas en general, los títulos onerosos y gratuitos, incorporados al correspondiente modo; la expropiación por vía judicial, previa definición legal de los motivos de utilidad pública o de interés social (art. 58 C.P.); la extinción del dominio privado, mediante declaración administrativa y por los motivos expresa y legalmente previstos (ley 200 de 1936, art. 10, ley 20 de 1969, art. 3º, decreto 2811 de 1974, art. 82); la declaración judicial de bienes vacantes o mostrencos (ley 75 de 1968, art. 66, como título del Instituto de Bienestar Familiar), y aún la mera ley basta como título en ciertos casos taxativamente definidos, como sucede con los valores náufragos o antigüedades y las naves y su dotación que se hallan en el mar territorial (ley 40 de 1978), así como los navíos hundidos en la época española, los cuales se declaran como pertenecientes a la Nación por la ley 26 de 1986.

De acuerdo con lo anterior, la forma de probar el dominio estatal variará en consideración al título, modo o procedimiento que permitió el ingreso patrimonial, porque distinta es cuando los modos operantes fueron los establecidos por el Código Civil, a cuando la causa del dominio está en alguno de los procedimientos antes identificados, incluyendo la propia ley, u otro cualquiera que ella misma prevea. Ahora, si el bien fue adquirido por la entidad pública mediante los títulos y modos que el Código Civil regula, la forma de probar el derecho no será otra distinta a aquella que comprenda las dos causas. De manera que tratándose de la prueba del derecho de dominio sobre un inmueble, adquirido por un título seguido de la tradición, piénsese en compraventa, permuta, etc., la prueba no puede ser otra, según lo ha sostenido la Corte, *“que la copia auténtica de la escritura correspondiente, con la nota de registro del caso”,* aunada al *“certificado del registrador”,* pues con éste se demuestra *“que la inscripción de la escritura está aún vigente”,* según las formalidades que rodean los actos de enajenación de los bienes inmuebles, conforme a lo preceptuado por los arts. 756 y 1871 del C. Civil, así como los arts. 12 y 2º de los decretos 960 y 1250 de 1970, respectivamente.”<sup>3</sup>

Así las cosas, teniendo en cuenta lo expuesto en precedencia, se evidencia que, le asiste razón al apelante al afirmar que la A-quo incurrió en un yerro y desconocimiento de la normatividad legal al declarar la terminación anticipada de la demanda de pertenencia considerando que recae sobre un bien imprescriptible.

En efecto, resulta claro que la copia de la escritura pública nº 387 del 10 de noviembre de 1995, aportada por el Municipio de San Diego, resulta insuficiente para declarar probado el derecho de propiedad de dicha entidad territorial sobre el bien inmueble objeto de la litis, amén de que, no aparece en el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la constancia de registro de dicho negocio jurídico, de manera que, sólo se encuentra demostrado el título pero no el modo por medio del cual el Municipio hubiere adquirido el derecho de dominio sobre el bien reclamado por la demandante.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 8 de abril de 1983 y 12 de noviembre de 1986.

Memórese que, como se dijo en precedencia y se itera, para tener certeza de la calidad de propietario de una entidad territorial respecto de un bien inmueble adquirido conforme a lo dispuesto en la normatividad civil, deben encontrarse acreditados tanto el título como el modo que constituyeron en cabeza de aquella el derecho de propiedad o dominio, de manera que, faltando uno de ellos, mal puede darse por sentado su calidad de propietario.

En tal sentido, nótese que dentro del expediente está demostrado que el bien inmueble cuya posesión declara tener la demandante, fue adquirido por la señora Dalma María Calderón Daza mediante compraventa celebrada con el Municipio de San Diego el 17 de junio de 1986, elevada a escritura pública n° 468, tal y como consta en la anotación n° 001 del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria n° 190-37914, documentos que igualmente obran en el plenario a folios 6 al 9.

De igual manera, se observa que las anotaciones n° 002 a la 006 del referido certificado de instrumentos públicos, corresponden a inscripción de garantías hipotecarias y sus respectivas cancelaciones sobre el bien inmueble cuya propiedad sigue apareciendo a nombre de la señora Calderón Daza, siendo la última un embargo de acción personal decretado por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Valledupar el 23 de octubre de 1997, dentro de proceso ejecutivo adelantado en su contra, sin que en manera alguna, antes o después de dichos registros, se haga referencia a la compraventa celebrada en el año 1995 por el Municipio de San Diego con la titular de dominio, por lo que resulta diáfano que dicho contrato no se registró, lo que equivale a no haberse perfeccionado la tradición del bien inmueble.

En ese orden, resulta errado el actuar de la Juez de Primera Instancia al no haber tenido en cuenta y ni siquiera analizar al momento de adoptar la decisión recurrida, la inexistencia del registro de la escritura aportada por el Municipio de San Diego en la Oficina de Instrumentos Públicos y por el contrario, declarar su derecho de propiedad únicamente con base en dicho acto, soslayando con ello las formalidades que rodean los actos de enajenación de los bienes inmuebles, conforme a lo preceptuado por los arts. 756 y 1871 del C. Civil, así como los arts. 12 y 2° de los decretos 960 y 1250 de 1970, respectivamente, que disponen expresamente que la prueba de la propiedad de bienes inmuebles se constata no solo con la presencia indubitable de la escritura pública que sirvió de título a la transferencia sino también con el respectivo certificado de registro expedido por la oficina de instrumentos públicos, por cuanto la tradición de derecho de dominio de bienes inmuebles se verifica una vez se realiza la inscripción del título, momento en el que se consolida el bien en el patrimonio del comprador y desaparece del patrimonio del vendedor, lo cual no se acreditó en el *sub lite*.

Habida cuenta de lo anterior, deviene imperante para el despacho ordenar la revocatoria del auto de fecha diez de mayo de 2019, por el cual se dispuso la terminación anticipada de la presente demanda de pertenencia, considerando que, los fundamentos tenidos en cuenta por la juez de primera instancia no se ajustan a lo establecido la normatividad legal frente a la tradición de bienes inmuebles y la prueba del derecho de propiedad de los mismos, y que, contrario a lo manifestado en dicha providencia, no se encuentra demostrada en debida forma la titularidad del derecho

**PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA, Promovido por: PASTORA MARTINA CASTRO en contra de DALMA MARÍA CALDERÓN DAZA Y PERSONAS INDETERMINADAS. RADICACIÓN No.: 207504089001-2017-00049-00**

de dominio del Municipio de San Diego sobre el bien objeto de la litis y por ende, su imprescriptibilidad.

Ahora, lo anterior no obsta para que una vez allegada la prueba de la tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria n° 190-37914 por parte de la entidad opositora, se proceda conforme a derecho y se determine si es procedente o no, la aplicación de los dispuesto en el num. 4° del art. 375 del C.G.P en el sub examine.

En esos términos, el despacho

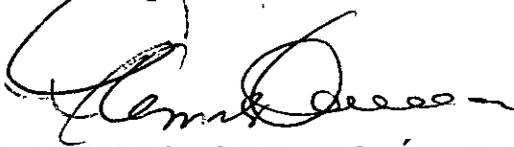
### **RESUELVE**

**PRIMERO: REVOCAR** el auto de fecha diez de mayo de 2019, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Diego - Cesar, dentro del proceso de pertenencia, promovido por Pastora Martina Castro en contra de Dalma Calderón Daza, de conformidad con lo expuesto

**SEGUNDO:** En consecuencia, remítase la actuación al juzgado de origen para que proceda a continuar con el trámite del proceso, hasta tanto no se acredite en debida forma el derecho de dominio del Municipio de San Diego sobre el bien objeto de la demanda y su imprescriptibilidad.

**TERCERO:** Sin condena en costas, por no haberse causado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA**  
Juez.

S.F

<b>JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR</b>		
En	ESTADO	No _____ de fecha _____ se notifica a las partes el presente auto, conforme al Art. 295 del C.G.P.
<b>LEONARDO JOSÉ BOBADILLA MARTÍNEZ</b> Secretario		

