

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE NEIVA**



SALA CIVIL FAMILIA LABORAL

MAGISTRADA PONENTE: GILMA LETICIA PARADA PULIDO

ACTA NÚMERO: 93 DE 2021

Neiva (H), veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

REF. PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA DE DIANA CONSTANZA SANDOVAL RINCÓN CONTRA JORGE MAURICIO ESCOBAR LÓPEZ Y LEONOR ARCE MORA RAD. No. 41001-31-03-005-2017-00159-03. JUZ. 5º CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA (H).

La Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, procede en forma escrita a dictar la siguiente,

SENTENCIA

TEMA DE DECISIÓN

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida el 18 de diciembre de 2020 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial, solicita la parte demandante se declare que ha adquirido por prescripción ordinaria de dominio el inmueble ubicado en la calle 8ª. No. 48-17 Casa A-02 del Condominio Campestre Portobelo de la ciudad de Neiva, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 200-185916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. Que como consecuencia de lo anterior, se ordene inscribir la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Como fundamento de las pretensiones, indicó los siguientes hechos:

Que el 15 de mayo de 2012, celebró promesa de compraventa con Jorge Mauricio Escobar López y Leonor Arce Mora, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 8 No. 48-17 Casa A-02 del Condominio Campestre Portobelo de la ciudad de Neiva, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 200-185916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

Sostuvo, que el 24 de mayo de 2012, tomó posesión del inmueble objeto del pre-contrato celebrado, de manera tranquila y pacífica, pues para dicha data le fue entregado el inmueble por los promitentes vendedores conforme a lo pactado.

Afirmó, que cumplida la fecha prevista para la suscripción de la escritura pública, Leonor Arce Mora se negó a firmarla, razón por la cual, procedió a interponer en su contra proceso ejecutivo por obligación de hacer. Que el proceso ejecutivo, fue conocido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, quien, mediante providencia del 5 de junio de 2015, ordenó seguir adelante con la ejecución de conformidad con lo dispuesto en el mandamiento de pago, y consecuente con ello, dispuso que dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la decisión se procediera a suscribir la escritura pública por la que se formalizaría el negocio jurídico celebrado.

Señaló, que Jorge Mauricio Escobar López, compareció voluntariamente a suscribir la escritura pública, mientras que Leonor Arce Mora fue representada por el Juez Quinto Civil del Circuito de Neiva.

Indicó, que mediante escritura pública No. 4065 el 15 de octubre de 2015 de la Notaría Tercera del Círculo de Neiva, se canceló la hipoteca constituida a favor del Banco BBVA Colombia, y se transfirió el dominio del inmueble.

Señaló, que con posterioridad inició el trámite de inscripción de la escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, no obstante, la aludida autoridad negó el registro petitionado por encontrarse el inmueble embargado por orden del Juzgado Octavo Civil Municipal de Neiva.

Refirió, que como actos de señorío ha pagado los servicios públicos, los impuestos prediales de los años 2010 al 2015 y las cuotas de administración, igualmente, ha realizado mejoras y labores de mantenimiento.

Considera, que al haber ejercido la posesión del bien de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, por más de 5 años, tiene derecho a que se le reconozca que adquirió el inmueble a través del modo de la usucapión (prescripción ordinaria de dominio).

Admitida la demanda por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, mediante providencia del 22 de junio de 2017, y corrido el traslado de rigor, la demandada Leonor Arce Mora a través de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda al considerar que, la demandante no cuenta con justo título para así poder adquirir el inmueble objeto de litigio a través del modo de la prescripción ordinaria de dominio. Así mismo, sostuvo que la señora Sandoval Rincón no ostenta la posesión del bien, pues el derecho de cuota de la demandada en el inmueble está legalmente embargado y secuestrado.

Sostuvo, que la accionante ingresó al inmueble el 24 de mayo de 2012, tal y como se había acordado en la promesa de compraventa con ella suscrita.

Señaló, que si bien es cierto, se adelantó proceso ejecutivo por obligación de suscribir documentos, también lo es que, las pretensiones de la demanda que le dio origen debieron ser denegadas, pues al encontrarse embargada y secuestrada la cuota parte que respecto del inmueble le pertenece, no es posible realizar negocio jurídico alguno porque ello derivaría en objeto ilícito conforme lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 1521 del Código Civil, razón por la que, a pesar de haberse suscrito la escritura pública por así haberse dispuesto en el trámite procesal en comento, la misma esta viciada de nulidad absoluta.

Indicó, que si bien la demandante pudo haber pagado los servicios públicos e impuestos del inmueble, no obstante, tales actos no pueden ser demostrativos de la presunta posesión que se alega como presupuesto necesarios para la presente acción, pues es la misma actora quien informa que suscribió la escritura pública No. 4065 del 15 de octubre de 2015 de la Notaría Tercera de Neiva, en donde

reconoce dominio ajeno, pues su intención es que con la suscripción del aludido instrumento se le transfiera la propiedad por parte de las personas que figuran como dueñas del mismo, lo cual se frustra con el embargo y secuestro del derecho de cuota.

Precisó, que al no existir justo título no puede existir posesión regular de acuerdo a lo contenido en el artículo 764 del Código Civil. Así mismo, sostiene que el derecho de cuota que ostenta respecto del inmueble objeto de usucapión se encuentra secuestrado, diligencia que se adelantó sin que se presentara ninguna oposición por quien en la actualidad sostiene que es la poseedora del mismo y por tal motivo el bien le fue entregado a la demandante en depósito gratuito, razón por la que en atención a lo reglado en el canon 2281 ibídem en el momento correspondiente está en la obligación de restituirlo.

Para enervar las pretensiones de la demanda, propuso como excepción de mérito la que denominó "*AUSENCIA DE JUSTO TÍTULO Y POSESIÓN REGULAR*".

Jorge Mauricio Escobar López no hizo pronunciamiento alguno en torno a las pretensiones y fundamentos fácticos contenidos en la demanda.

Por su parte, las personas indeterminadas representadas a través de curador *ad litem*, manifestaron que se están a lo demostrado en la causa y por ende, de encontrarse probada una exceptiva peticionan que la misma sea declarada.

En calidad de tercera con interés, María Dominga Medina Ramírez a través de apoderado judicial al descorrer el traslado de la demanda, señaló que la demandante no ha ejercido sobre el predio objeto de usucapión posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida, pues al haberse practicado sobre parte del mismo la medida cautelar de secuestro, la tenencia y administración de dicha cuota está en cabeza de una auxiliar de la justicia, quien le dejó en depósito voluntario y gratuito la porción del bien objeto de cautela a la hoy demandante.

Alude, que en el presente asunto no existe justo título, pues considera que la escritura pública de la que se hace mención en el escrito de demanda se encuentra inmersa en nulidad absoluta, toda vez que para el momento de su

suscripción el bien se encontraba embargado y por ende, conforme a lo reglado en el artículo 1521 del Código Civil, no podía ser objeto de compraventa.

SENTENCIA APELADA

El Juzgado de conocimiento mediante sentencia del 18 de diciembre de 2020, declaró que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la calle 8 No. 48-17 casa A02 del Conjunto Campestre Portobelo e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-185916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, a la demandante Diana Constanza Sandoval Rincón, por haberlo adquirido por prescripción ordinaria de dominio; consecuente con lo anterior, ordenó el registro de la sentencia en el aludido folio de matrícula inmobiliaria, previo levantamiento de las medidas cautelares que se encuentran vigentes por cuenta de este proceso; también, ordenó oficiar al Juzgado Séptimo Civil Municipal de Neiva actual Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva para que registre la decisión en el proceso ejecutivo que adelanta María Dominga Ramírez y que cuenta con radicación 2013-00101.

Al respecto, sostuvo que la demandante cumple a cabalidad con los presupuestos para adquirir el inmueble objeto de la litis a través de la prescripción ordinaria de dominio, en tanto que se encuentra acreditado en el informativo el ejercicio de la posesión regular por el tiempo que para el efecto demanda el ordenamiento jurídico vigente.

En tal sentido, consideró que si bien la parte demandada controvierte la validez de la escritura pública No. 4065 del 15 de octubre de 2015, aportada por el extremo actor en procura de acreditar el justo título como presupuesto necesario para acceder a lo petitionado, lo cierto es que, al ser esta el resultado de la promesa de compraventa celebrada por las partes en litigio y al haberse suscrito en razón de una sentencia judicial que así lo dispuso, el documento público aportado al juicio además de ser válido es de aquellos que jurisprudencialmente se tienen como justo título para acreditar la posesión regular que en el caso concreto se demanda.

De otro lado, señaló que la posesión que ejerce la demandante no se ha visto interrumpida por el embargo y posterior secuestro de los que fue objeto el inmueble

a usucapir, pues tales cautelas fueron decretadas al interior de un proceso ejecutivo en el que no se discute la propiedad ni mucho menos la posesión del bien y en el que ni siquiera es parte la señora Sandoval Rincón. Así mismo, precisó que conforme a lo enseñado desde antaño por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ni el embargo ni el secuestro impiden que un inmueble pueda ser adquirido a través del modo de la usucapión.

Por último, indicó que está plenamente demostrado que la demandante desde la fecha en la que suscribió la escritura pública No. 4065 del 15 de octubre de 2015 y hasta el momento de tomarse la decisión que dio por concluida la primera instancia, ejerció la posesión del inmueble de manera quieta, pacífica e ininterrumpida, lapso que supera el dispuesto actualmente por el ordenamiento jurídico para acceder a la propiedad de un bien a través de la figura de la prescripción ordinaria de dominio.

Inconforme con la decisión, el apoderado de la demandada Leonor Arce Mora interpuso recurso de apelación (el cual fue coadyuvado por la tercera interviniente), el que se concedió en el efecto suspensivo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La codemandada Leonor Arce Mora a través de apoderado judicial solicita se revoque la sentencia de primera instancia y en su lugar, se denieguen las pretensiones de la demanda.

Para el efecto, señala que en el caso concreto la demandada no ostenta la calidad de poseedora, en tanto recibió el bien objeto de usucapión de manos de quien en otro proceso judicial fue designada como secuestre del mismo, razón por la que, la señora Sandoval Rincón ostenta la calidad de depositaria-secuestre por delegación y por tal motivo conforme lo reglado en el artículo 2281 del Código Civil tiene como primera y principal obligación la de restituir el bien objeto de cautela.

Adicionalmente, sostiene que en el caso de que se considere que la demandante ostenta la calidad de poseedora, la señora Sandoval Rincón no reúne los requisitos para adquirir por prescripción ordinaria el inmueble objeto de litigio, en tanto no cuenta con justo título que es presupuesto indispensable para acceder a lo así

pretendido, y ello es así, porque si bien obra en el informativo una escritura pública contentiva de un contrato de compraventa, la misma se encuentra viciada de nulidad por objeto ilícito, en tanto para el momento de la celebración del negocio jurídico el bien inmueble que se pretendía vender se encontraba embargado e incluso legalmente secuestrado.

COADYUVANCIA DE LA TERCERO INTERVINIENTE

María Dominga Medina Ramírez, a través de su representante judicial, indicó que coadyuvaba el recurso de apelación formulado por la demandada Leonor Arce Mora, y para tal efecto, señaló que en la diligencia de secuestro adelantada el 28 de noviembre de 2013, al interior del proceso ejecutivo con radicación 41001-40-03-007-2013-00101-00, la actual demandante quien en su momento atendió la diligencia, no hizo oposición alguna al respecto, y adicionalmente, le fue entregado el inmueble objeto de la medida en depósito gratuito y voluntario.

En tal sentido, considera que la señora Leonor Arce Mora no ejerce, ni ha ejercido posesión alguna respecto del bien inmueble objeto de usucapión, pues desde el momento mismo de la práctica de la diligencia de secuestro reconoció dominio ajeno sobre el inmueble y ese fue el motivo de haber recibido el inmueble en depósito gratuito, sin hacer oposición alguna al respecto.

Además, señaló que el título que pretende hacer valer en el juicio para dar cumplimiento a los presupuestos de la posesión regular, está viciado de nulidad absoluta y por ende no puede ser considerado como justo título.

RÉPLICA

Solicita la parte demandante se confirme la sentencia objeto de impugnación y para tal efecto señala que, se equivoca el recurrente cuando afirma que Diana Constanza Sandoval Rincón recibió el inmueble de manos de la secuestre Luz Estela Chaux Sanabria, pues lo cierto es que, el bien le fue entregado el 24 de mayo de 2012 por los demandados en razón del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de mayo del mismo año.

Así mismo, refiere que los efectos de la inscripción de la demanda al igual que los de la medida cautelar de embargo con relación de la posesión, no interrumpen su ejercicio para adquirir el dominio a través de la prescripción adquisitiva de dominio, tal y como lo enseñado desde antaño la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

De otro lado, afirma que de conformidad con la prueba recaudada se puede colegir que se encuentra en posesión del inmueble objeto de usucapión desde el 24 de mayo de 2012, pues fue el momento en el que ingresó al inmueble por entrega que le hicieron los demandados en virtud de la promesa de compraventa con estos suscrita, que ante el incumplimiento del aludido negocio jurídico tuvo que acudir a la jurisdicción en procura de que se procediera a la suscripción de la escritura pública que contuviera el acto prometido, que en tal virtud considera que el documento público así suscrito al no haberse controvertido su validez genera plenos efectos jurídicos y por ende, constituye justo título para adquirir a través del modo de la usucapión la propiedad del inmueble.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a resolver la controversia planteada, para lo cual,

SE CONSIDERA

Teniendo en cuenta los fundamentos de impugnación, y siguiendo los lineamientos de los artículos 322 y 328 del Código General del Proceso, el estudio se circunscribirá a determinar, si en el presente caso la demandante cumple con todos y cada uno de los requisitos necesarios para obtener a través del modo de la usucapión (prescripción ordinaria de dominio) el inmueble ubicado en la calle 8 No. 48-17 Casa A-02 del Condominio Campestre Portobelo de la ciudad de Neiva, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 200-185916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

Empieza por decir la Sala, que la prescripción adquisitiva implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere¹.

¹ SC16250-2017.

En lo que toca con la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio de un bien, sea inmueble o mueble, son presupuestos para su configuración: 1) Posesión material tranquila e ininterrumpida de una cosa o derecho, la cual se demuestra con hechos positivos y públicos sobre el uso, beneficio y una verdadera explotación económica del mismo ejecutados con ánimo constante de señor y dueño, conforme a los artículos 762 y 981 del Código Civil; 2) que esa posesión proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, aunque dicha buena fe no subsista después de adquirida la posesión, de acuerdo a lo reglado en el inciso 1º del artículo 764 *ibídem*; 3) Cosa o derecho susceptible de adquirirse por prescripción, es decir, los bienes corporales, raíces o muebles que estén en el comercio² así como los otros derechos reales que no estén especialmente exceptuados³, siempre que se hayan poseído con las condiciones legales; 3) Posesión ejercida por al menos 3 años en caso de los bienes muebles y de 5 años para los inmuebles⁴, pudiéndose sumar las posesiones ejercidas por los antecesores (artículo 778 del Código Civil).

Adicionalmente, se tiene que de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1º, 2º y 3º del artículo 375 del Código General del Proceso, la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, los acreedores a favor de su deudor y por el comunero que con exclusión de los otros condueños y por el término de prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

Ahora, entendida la legitimación en la causa en su sentido formal, criterio que desde antaño fue acogido por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ésta es equiparable con la titularidad del derecho sustancial que subyace a la relación procesal entre actor y opositor, en tal sentido, solo se cumple con el presupuesto de la legitimación en la causa por activa siempre que se acredite la coincidencia de la titularidad de la relación sustancial con la procesal, es decir, que la

² Código Civil, artículo 2518

³ Servidumbres discontinuas o inaperantes y de hipoteca, los de uso público, los bienes fiscales adjudicables y los de propiedad de las entidades de derecho público, entre otros.

legitimación estará vinculada a los denominados presupuestos axiológicos de la pretensión, en lo que al aspecto subjetivo se refiere.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 3 de junio de 1971, reiterada en las sentencias del 13 de octubre de 2011, Exp. 11001-3103-032-2002-00083-01; del 26 de julio de 2013, Exp. 05001-31-03-009-2004-00263-01; del 31 de agosto de 2012, Exp. 11001-31-03-035-2006-00403-01; SC4809-2014; SC1658-2015, entre otras, expuso: *"la legitimación en la causa, o sea, el interés directo, legítimo y actual del 'titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico' (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), tiene sentado la reiterada jurisprudencia de la Sala, 'es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste' (Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, 'según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la 'legitimatío ad causam' consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva) (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)" (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, 'el juzgador debe verificar la legitimatío ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular' (Cas. Civ. Sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01), pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdicción cuya característica más destacada es la de ser definitiva' (casación de 3 de junio de 1971, CXXXVIII, litis. 364 y siguientes)."*

Adicionalmente, es necesario precisar que tanto doctrinaria como jurisprudencialmente se ha dispuesto que el interés legítimo debe ser serio y actual, por tal motivo al intentarse la acción debe encontrarse configurado el derecho pretendido.

En materia de la prescripción adquisitiva de dominio, el legitimado en la causa por activa será quien detente la cosa objeto de usucapión, con ánimo de señor y dueño, durante el tiempo que la ley determine para tal efecto.

Así en materia de prescripción ordinaria el artículo 2529 del Código Civil establecía un lapso de diez (10) años, y la Ley 791 de 2002 por su parte lo instituyó en cinco (5) años.

De otro lado, debe precisar la Sala que conforme lo reglado en el artículo 167 del Código General del Proceso, a las partes les incumbe probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, en tal sentido, la carga de la prueba se encuentra distribuida dependiendo del interés que le asiste a cada una de los sujetos procesales que integran la litis.

Así las cosas, es al demandante a quien le corresponde demostrar los hechos en los que funda sus pretensiones, y como en el presente asunto, los supuestos fácticos hacen alusión a la posesión regular ejercida sobre el inmueble objeto de usucapión durante el término contenido en el artículo 2529 del Código Civil modificado por el canon 4º de la Ley 791 de 2002, al accionante le corresponde demostrar los elementos configurativos de la posesión regular, esto es que la misma proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe.

En el presente asunto, Diana Constanza Sandoval Rincón pretende se declare que ha adquirido por el modo de la usucapión (prescripción ordinaria de dominio) el inmueble ubicado en la calle 8 No. 48-17 Casa A-02 del Condominio Campestre Portobelo de la ciudad de Neiva, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 200-185916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

Para el efecto alude, que detenta el inmueble objeto de usucapión desde el 24 de mayo de 2012, fecha esta en la que el bien le fue entregado por los demandados en atención a lo acordado a través de la promesa de compraventa celebrada el 15 de mayo del mismo año.

Así mismo, señala que el 15 de octubre de 2015, en atención a la orden judicial proferida al interior de un proceso ejecutivo por obligación de suscribir documentos, se procedió a la firma de la escritura pública No. 4065 de la Notaría Tercera de Neiva, contentiva del contrato de compraventa cuyo objeto es el inmueble objeto de la presente causa.

Al respecto, se tiene que de conformidad con la prueba aportada al informativo, así como con lo expuesto en el escrito introductor, Diana Constanza Sandoval Rincón si bien ingresó al inmueble ubicado en la calle 8 No. 48-17 Casa A-02 del Condominio Campestre Portobelo de la ciudad de Neiva, desde el 24 de mayo de 2012, lo hizo como simple tenedora, pues desde dicha data y por lo menos hasta el 15 de octubre de 2015, reconoció el dominio que sobre el mismo detentan Jorge Mauricio Escobar López y Leonor Arce Mora.

Así se afirma, toda vez que al realizarse la diligencia de secuestro del inmueble a usucapir el 28 de noviembre de 2013, no agotó ninguno de los mecanismos de defensa judicial que a su alcance tenía para hacer valer el señorío que predica ostentar sobre el bien, y en cambio aceptó recibir el inmueble en depósito voluntario y gratuito de manos de la que en el aludido acto procesal fue designada como secuestre de la casa de habitación, hecho que sin lugar a dudas desvirtúa el ánimo de señora y dueña que fundamenta la acción invocada.

Adicionalmente, y ante el supuesto incumplimiento de la promesa de compraventa por parte de los promitentes vendedores, instó a la jurisdicción para que se ordenara la suscripción de la escritura pública por medio de la cual se perfeccionaría la compraventa prometida el 15 de mayo de 2012, y consecuente con ello le fuera transferido el dominio del inmueble por parte de sus propietarios, circunstancia esta que perduró hasta el 15 de octubre de 2015, fecha en la que se suscribió el aludido documento público.

De otro lado, debe decirse que como la posesión que se alega como fundamento de la pretensión es la ordinaria, ello implica como se dijo en líneas precedentes que la detentación del inmueble con ánimo de señor y dueño debe provenir de un justo título.

Ahora, en cuanto concierne al justo título se ha de señalar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 765 del Código Civil, el justo título es constitutivo o traslativo de dominio, son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción; y son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos, al igual que las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición,

así como las transacciones por medio de las cuales se transfiera la propiedad de un objeto no disputado.

Por su parte, el artículo 766 del Código Sustantivo Civil, señala que no son títulos justos, i) el falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende; ii) el conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo; iii) 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; iv) 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.

Sobre tal aspecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3654-2021 M.P. doctor Luis Armando Tolosa Villabona, enseñó que,

"El justo título, bajo la égida de los artículos 765 y 766 del Código Civil, la Corte lo ha entendido como «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 abraza la adquisición del dominio».

El justo título es el que actúa como causa para materializar el modo de la tradición del derecho real de no mediar el vicio o el defecto por el cual la usucapión está llamada a remediar⁵. En consecuencia, el título no traslada propiamente el dominio en nuestro derecho, sino que engendra un derecho personal que obliga al tradente a trasladarlo, facultando al adquirente para adquirirlo actuando entonces, como fuente obligacional o causa para el modo. La Corte, en posición consolidada, ha fijado tres requisitos para su configuración⁶.

El primero, corresponde a la existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria. No puede predicarse la justeza del título cuando no existe. Jamás se puede predicar título sin acto; o si naciendo a la vida jurídica, se declara inexistente.

El segundo, alude al carácter traslativo. Es el que infunde al poseedor el convencimiento de adquirir legítimamente el dominio del bien (artículo 765, inciso 3º del Código Civil), aun cuando no adquiriera tal derecho (art. 753, ejúsdem). Ahí, precisamente, reside la buena fe, la cual, en todo caso, se presume⁷.

⁵ CSJ SC G.J. CVII, pág. 365; en similar sentido, G.J. CXLII, pág. 68, y CLIX, 347, entre otras.

⁶ CSJ SC., sentencia de 9 de marzo de 1989, no publicada oficialmente, citada en sentencia de 23 de septiembre de 2004, exp. 7362.

⁷ CSJ. SC. Sentencia de 28 de junio de 2005, exp. 14747.

La justeza del título es el tercer presupuesto. Se refiere a la legitimidad, que también se presume, «salvo que se trate de título injusto conforme al art. 766 C.C.»⁸”.

De conformidad con el contexto normativo y jurisprudencial anotado, se puede colegir que el único título que puede ser considerado con la capacidad de derivar la obligación de trasladar el bien objeto de usucapión y de facultar la adquisición del mismo, es la escritura pública No. 4065 del 15 de octubre de 2015, razón por la cual y así se tuviera por demostrado el ánimo de señorío que alude la demandante haber ostentado a dicha data, no puede ser considerada en el presente asunto en tanto que al haberse invocado la prescripción ordinaria la posesión que debe demostrarse es la regular, que implica se itera, precede de un justo título.

En tal sentido, y como quiera que, a la fecha de interposición de la demanda, esto es el 13 de junio de 2017 conforme al acta de reparto No. 961 obrante a folio 45 del expediente digital (archivo denominado “cuaderno 1.pdf”), tan solo habían transcurrido 1 año, 7 meses y 28 días desde la suscripción de la escritura pública No. 4065 del 15 de octubre de 2015, en el caso concreto no se cumple con el término necesario para acceder a las pretensiones de la demanda.

Adicionalmente, se ha de precisar que, de acuerdo a lo que doctrinaria y jurisprudencialmente se ha entendido como justo título, este debe reunir los requisitos que la ley exige para su conformación válida.

En consecuencia, claro resulta que de conformidad con lo reglado en el artículo 1502 del Código Civil, para que pueda ser considerado como justo título, el mismo debe recaer sobre un objeto lícito, esto es, que no contravenga el derecho público de la Nación (artículo 1519 C.C.), y que el contrato no esté prohibido por las leyes (artículo 1523 C.C.).

Ahora, en atención a lo reglado en el artículo 1866 ibídem, pueden venderse todas las cosas corporales, o incorporales, cuya enajenación no esté prohibida por la ley, razón por la cual se incurre en objeto ilícito cuando lo que se pretende enajenar es una cosa embargada por decreto judicial, a menos que el juez lo

⁸ *Ídem.*

autorice o el acreedor consienta en ello (numeral 3º artículo 1521 del Código Civil), y en tal caso no podría en consecuencia, tenerse como justo título aquel que promueva la venta de un bien previamente embargado, dada la invalidación absoluta que por tal circunstancia ostenta el negocio jurídico traslativo de dominio.

Al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 4 de febrero de 2013, Rad. 11001-31-03-007-2008-00471-01, M.P. doctor Jesús Vall de Rutén Ruíz, enseñó que,

"De allí que se haya sostenido que es justo el título "conforme a la Ley". Y que no es justo, de cara a los ejemplos que trae el artículo 766 del Código Civil, el que no reúne los requisitos que la Ley exige para su conformación válida, dentro de los cuales está, como lo pregona el artículo 1502 ibídem, que ese acto jurídico o declaración de voluntad en que consiste el título "recaiga sobre un objeto lícito". Y bien sabido se tiene que el objeto de los actos jurídicos bilaterales como el contrato de compraventa, esto es, el efecto jurídico que en este caso se produce y persigue, consiste en crear obligaciones, siendo las principales, hacer tradición de la cosa vendida por parte del vendedor, y pagar el precio convenido, por parte del comprador.

De lo anterior se deduce que la compraventa en sí misma no genera más que obligaciones, o visto desde el ángulo del acreedor, derechos personales, que suelen ser fuente directa de derechos reales, cuando el crédito es pagado por parte del deudor. Así, la obligación de enajenar o entregar la cosa, una vez satisfecha mediante el "modo" respectivo, que es la tradición, genera en el acreedor satisfecho, el derecho real de propiedad, si recibió el bien de quien era propietario; y en todo caso el carácter de poseedor del mismo, sin adquirir la propiedad, cuando el tradente no era propietario (art. 752 del Código Civil).

Ese objeto obligacional, que se concreta en la prestación consistente en hacer tradición de la cosa, de enajenarla, de hacerla ajena, debe satisfacer las exigencias legales, entre las que se destacan, para los efectos precisos del despacho de este cargo, que la anotada enajenación de la cosa corporal o incorporal, "no esté prohibida por Ley" (artículo 1866 del Código Civil). Y está claro que hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las Leyes (artículo 1523 ib). De suerte que si un contrato de compraventa recae sobre una cosa cuya enajenación está prohibida, tiene objeto ilícito, y por tanto, no puede ser "justo título" en los términos arriba explicados.

Precisamente, dentro de las cosas cuya enajenación adolece de objeto ilícito, se cuentan, entre otras, de acuerdo con el artículo 1521 del Código Civil, aquellas "embargadas por Decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ella".

En consecuencia, abstracción hecha de la distinción entre título y modo, que sirvió de base a la Corte para prohijar en alguna ocasión, la tesis de la validez de comprometer la enajenación de cosas embargadas, como en efecto es muestra la sentencia que trae a colación el recurrente⁹, es lo cierto que existe, en el caso de la compraventa, norma expresa (art. 1866 del Código Civil) que prohíbe la venta de cosas cuya enajenación está asimismo prohibida, como es el caso de las embargadas.

⁹ Cas. Civil del 26 de junio de 1964.

No sobra anotar que la postura a que hace referencia el censor, fue rectificada por la Corte en sentencia del 14 de diciembre de 1976, en la que recogió la doctrina anotada, para en su lugar señalar, como antes lo había venido haciendo (Casación Civil del 3 de septiembre de 1952) y como ahora se refrenda, que "con arreglo al Código Civil colombiano, para que una persona se obligue a otra por acto o contrato, se requiere que este, a más de reunir otros requisitos, recaiga sobre objeto lícito (ordinal 3º del art 1502). Si el objeto es ilícito, el contrato generador de la obligación es absolutamente nulo, como con toda claridad lo pregonan los artículos 1740 y 1741. La obligación de dar tiene por objeto hacer tradición de un derecho real, esto es, enajenar. Tal objeto es ilícito, si consiste en enajenar cosa que a la sazón este embargada por Decreto judicial, salvo que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello (ordinal 3º del art 1521). Luego es absolutamente nulo el contrato creador de obligación cuyo objeto sea hacer tradición de cosa sujeta a embargo, excepto en los dos casos anteriormente citados"

En el caso concreto, según el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-185916 el inmueble ubicado en la calle 8 No. 48-17 casa A-02, se encuentra embargado desde el 06 de marzo de 2013, respecto del derecho de cuota que le corresponde a Leonor Arce Mora por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Neiva, y desde el 25 de julio de 2013, en cuanto refiere al derecho de cuota perteneciente a Jorge Mauricio Escobar López por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva.

En consecuencia, desde el 06 de marzo de 2013 todo acto que implicara la enajenación del inmueble se encontraba inmerso en objeto ilícito, salvo que el mismo fuera autorizado por el juez que decretó la cautela o porque así lo consintieran los acreedores.

Ahora, conforme lo expresado en la escritura pública No. 4065 del 15 de octubre de 2015, se establece que Jorge Mauricio Escobar López (quien actúa en nombre propio) y Leonor Arce Mora (quien es representada por Luis Fernando Hermosa Rojas) en cumplimiento a lo ordenado en sentencia del 5 de junio de 2015 proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, transfirieron a título de venta a favor de Diana Constanza Sandoval Rincón el derecho de dominio que tienen y la posesión que ejercen sobre el inmueble ubicado en la calle 8 No. 48-17 Casa A-02 del Condominio Campestre Portobelo de la ciudad de Neiva, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-185916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

Adicionalmente y como hecho que no fue objeto de discusión en la causa, la aludida escritura pública se ordenó realizar al interior de un proceso ejecutivo por

obligación de suscribir documentos adelantado en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, que iniciara Diana Constanza Sandoval Rincón contra Jorge Mauricio Escobar López y Leonor Arce Mora.

Por último, no se avizora en el informativo que para la venta así protocolizada hubiere mediado autorización de los jueces que decretaron las medidas cautelares, ni mucho menos de los acreedores que reclamaron su decreto.

Consecuente con lo anterior, y al encontrarse incurso en objeto ilícito la escritura pública No. 4065 del 15 de octubre de 2015, no puede en consecuencia tomarse la misma como el justo título para a partir de esta tenerse por demostrado los elementos configurativos de la posesión regular.

Así las cosas, al no reunir la parte demandante los requisitos necesarios para acceder al derecho pretendido, se revocará la sentencia impugnada y en su lugar, se denegarán las pretensiones de la demanda y adicionalmente, se declarará probada la excepción de mérito denominada "*AUSENCIA DE JUSTO TÍTULO Y POSESIÓN REGULAR*", que en su momento oportuno fuera propuesta por la demandada Leonor Arce Mora.

COSTAS

De conformidad con lo previsto en el numeral 4º del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas de ambas instancias a la parte demandante, en favor de la codemandada Leonor Arce Mora.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO.- REVOCAR la sentencia proferida el 18 de diciembre de 2020 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, para en su lugar, **DENEGAR** las pretensiones de la demanda propuesta por **DIANA CONSTANZA SANDOVAL RINCÓN** en contra de **JORGE MAURICIO ESCOBAR LÓPEZ** y **LEONOR ARCE MORA**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO.- DECLARAR PROBADA la excepción de mérito denominada "AUSENCIA DE JUSTO TÍTULO Y POSESIÓN REGULAR" propuesta por **LEONOR ARCE MORA**, de conformidad con lo considerado.

TERCERO.- CONDENAR en costas de ambas instancias a la parte demandante, y en favor de la codemandada **LEONOR ARCE MORA**, conforme a lo motivado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GILMA LETICIA PARADA PULIDO
Magistrada



ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA
Magistrada



EDGAR ROBLES RAMÍREZ
Magistrado

Firmado Por:

Gilma Leticia Parada Pulido

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Neiva - Huila

Edgar Robles Ramirez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Neiva - Huila

Ana Ligia Camacho Noriega

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 003 Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Neiva - Huila

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

1b52cd3c5a4c0a85ff4b41ce1f9bf318ef23740ab46fa3125ba70b0bae87b658

Documento generado en 25/11/2021 02:49:34 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**