

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Magistrado Ponente

SC19903-2017

Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01

(Aprobado en Sala de dieciocho de julio de dos mil diecisiete)

Bogotá, D. C., veintinueve (29) de noviembre de dos mil diecisiete (2017)

Se decide el recurso de casación de Alicia Lara Campos, tercero interviniente litisconsorcial, respecto de la sentencia de 9 de abril de 2014, emitida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, Sala Civil Familia, en el proceso de pertenencia agraria incoado por Luis Albeiro Rodríguez Gil contra María Dina Espinosa Cartagena, heredera determinada de Teodoro Espinosa, y demás sucesores y personas indeterminadas.

1. ANTECEDENTES

1.1. **El petitum.** El demandante solicitó se declarara que adquirió, por el modo de la prescripción ordinaria agraria, el derecho de dominio del inmueble Lote n°. 2

ubicado en la vereda Guasimal del municipio de El Espinal, el cual identifica.

1.2. **La causa petendi.** Lo anterior, al poseer el predio con ánimo de señor y dueño de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida durante “*más de siete años*”, contados a partir del 31 de julio de 2004, cuando lo recibió de Teodoro Espinosa, quien se lo “*vendió*” mediante escritura pública n°. 1317 suscrita en la mencionada fecha en la Notaría Segunda de Neiva, registrada en el folio de matrícula respectivo y cancelada luego por orden judicial.

Sobre la heredad realizó contratos de arrendamiento y actos de explotación económica, como siembras de cultivos de arroz y maíz, “*entre otros*”.

1.3. **La contestación de la demanda.** La convocada, María Dina Espinosa Cartagena, hija de Teodoro Espinosa, a través de curador *ad-litem*, se atuvo a lo probado, mientras que los demás sucesores guardaron silencio.

Alicia Lara Ramos, como interviniente litisconsorcial, calidad acreditada por perseguir coactivamente el patrimonio del *de cuius*, entre ellos, el bien en comento, según la anotación n°. 8 del certificado de tradición, se opuso a las pretensiones, argumentando que el pretensor carecía de buena fe, pues compró el terreno a “*sabiendas*” de la existencia del registro de la demanda anotada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, medida cautelar dictada en el curso de un proceso de resolución de promesa

de compraventa, promovido por aquélla contra María Dina Espinosa Cartagena y Teodoro Espinosa, fallado a su favor el “18 de mayo de 2007”, cuya pretensión acogida consistió en resolver ese negocio por causa imputable al extremo demandado, “ordenando la restitución del dinero pagado y el reconocimiento de la cláusula penal”.

1.3.1. Por tratarse de hechos que interesan al debate relacionado con el predio objeto de usucapión, se destaca lo siguiente:

María Dina Espinosa Cartagena, a nombre de Teodoro Espinosa, celebró el 6 de septiembre de 2003, con Alicia Lara Ramos, promesa de compraventa sin efectuarse la entrega del inmueble. La promitente compradora demandó la resolución de ella por incumplimiento, pidiendo simultáneamente la inscripción del libelo, profiriéndose fallo estimatorio de las pretensiones el 18 de mayo de 2007, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de El Espinal, decisión confirmada el 20 de octubre de 2008 por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, Sala Civil-Familia.

El *a-quo*, en providencia posterior a la sentencia, esto es, el 2 de febrero de 2010, ordenó la cancelación del registro de la escritura pública n°. 1317 de 31 de julio de 2004, relativa al mismo predio, contentiva de la venta que María Dina Espinosa Cartagena, en representación de su progenitor, realizó a Luis Albeiro Rodríguez Gil, acá prescribiente, la cual se encontraba inscrita desde el 5 de agosto de 2008.

Respecto a dicho documento notarial, la interviniente litisconsorcial no accionó su simulación o nulidad.

1.4. **El fallo de primera instancia.** Proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de El Espinal, el 4 de marzo de 2013, niega la declaración de pertenencia, pues el registro de la escritura pública con la cual el actor tomó posesión del predio a usucapir, fue “cancelado” del folio de matrícula por el juzgador que decidió el pleito de resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Alicia Lara Ramos y Teodoro Espinosa, por tal razón, perdió el carácter de “*justo título*”, afectando la posesión regular alegada, no acreditándose, en consecuencia, “*el tiempo de 5 años para prescribir*”.

1.5. **La sentencia de segundo grado.** Revoca la anterior decisión y en su lugar, acoge la pertenencia deprecada. Según el Tribunal:

Si bien el pretensor adquirió el inmueble cuando recaía sobre éste una “*inscripción de demanda*”, tal aspecto no debilitó su convicción de recibirlo de “*manos de su propietario*”. De un lado, porque en ese momento Teodoro Espinosa figuraba en el registro “*como único dueño de la heredad*”; y de otro, en virtud del carácter de “*justo título*” de la escritura pública de venta con la cual se hizo a su señorío, pues la cautela no tenía la aptitud jurídica de “*poner el bien fuera del comercio*”, sirviéndole dicho instrumento como vía para “*reclamar la usucapión ordinaria*”.

Además, porque el pleito en donde se dictó la medida preliminar, esto es, el promovido por Alicia Lara Campos contra María Dina Espinosa Cartagena y Teodoro Espinosa, versó sobre una acción personal “*resolutoria*” y no real, por cuanto aquélla exigía “*la devolución de una cantidad de dinero y el pago de la cláusula penal*”; a raíz del incumplimiento de los interpelados como “*promitentes vendedores*” de la promesa de compraventa sobre el inmueble materia de prescripción, celebrada el 6 de septiembre de 2003.

De ese modo, al no pretenderse con dicho libelo “*la mutación del derecho de propiedad o dominio*”, el fallo que luego emitió el juez del referido contrato, por el cual ordenó, entre otras determinaciones, cancelar en el folio de matrícula del bien, la anotación relativa a la enajenación realizada por Teodoro Espinosa al usucapiente, “*no produjo efectos de cosa juzgada frente a [éste último]*”, pues el derecho de dominio siguió en cabeza de aquél.

Así las cosas, la posesión “*regular*”, el “*tiempo y los actos públicos como amo y señor*”, se demostraron con los contratos de arrendamiento suscritos entre el pretensor y Roberto García Lamprea, la inspección judicial y los pagos de aquél a Usocoello por el “*servicio y mantenimiento del distrito de riego*”.

También se acreditaron los actos posesorios con los testimonios de Roberto García Lamprea, Rodrigo Rojas Vera, Liliana Muñoz Chavarriaga y Ramiro Barrero, quienes

coincidieron en afirmar que desde “*el 31 de julio de 2004*”, el demandante Luis Albeiro Rodríguez Gil, obtuvo la heredad, cultivando arroz y “*secano de maíz*”, y arrendándolo después.

1.4. **La demanda de casación**. En el único cargo formulado por la vía indirecta, la censora denuncia al *ad-quem* de violar los artículos 762, 764, 765, 768, 769, 778, 780, 2512, 2513, 2518, 2522, 2527, 2531, 2532 y 2534 del Código Civil, y 63, 65, 75, 77, 175, 186, 187, 195, 200, 202, 203, 207, 219, 226, 227, 258, 264, 407 y 690 del Código de Procedimiento Civil, como consecuencia de errores de hecho probatorios.

1.4.1. Según la impugnante, al soslayar el interrogatorio del accionante, donde admite su “*mala fe*”, en cuanto reconoció que la demandada, María Dina Espinosa Cartagena, es su exsuegra, con quién realmente negoció el terreno, pues ella, obrando como diputada de su padre Teodoro Espinosa, le ofreció el lote “*porque quería comprar[se] una casa*”.

Del mismo modo, la aceptación de haber adquirido la heredad en el 2004, conociendo la existencia de un proceso promovido por Alicia Lara Campos, como promitente compradora, contra Teodoro Espinosa, en calidad de promitente vendedor, al incumplir este último, la promesa de compraventa suscrita en el 2003, así como la “*medida cautelar que recaía sobre el inmueble*”, hecho causante

posteriormente de su mala relación con la señora Espinosa Cartagena.

1.4.2. Igualmente, al preterir el certificado de tradición del predio respecto del “*registro de la demanda*” ordenada por el Juez Primero Civil del Circuito de El Espinal, contenido en la anotación n°. 3 de 23 de enero de 2004, con ocasión del “*proceso ordinario de resolución de promesa de Alicia Lara Campos contra Teodoro Espinosa y María Dina Espinosa Cartagena*”, anterior a la inscripción de la compraventa celebrada entre el prescribiente y el señor Espinosa.

1.4.3. De otra parte, al omitir su atribución oficiosa para recabar la prueba que permitiera constatar lo expuesto por el apoderado del pretensor en la diligencia de inspección judicial, en donde dijo que el fundo se secuestró en el anotado juicio resolutorio, presentando incidente para contrarrestar esa cautela, resultándole adverso a su cliente porque “*su posesión [provenía] (...) del demandado Teodoro Espinosa*”.

1.4.4. Por último, suponer que los testimonios de Rodrigo Rojas Vera, Roberto García Lamprea, Liliana Muñoz Chavarriaga y Ramiro Barrero, eran responsivos, exactos y completos.

El primero al contradecirse sobre la forma como se enteró del inicio de la posesión de Luis Albeiro Rodríguez Gil, saber el hecho por boca de éste y observarlo en la

“*escritura de 31 de julio de 2004*”. El segundo, al referir la simple condición de dueño del demandante, pero reconociendo pagos de arrendamiento a María Dina Espinosa Cartagena en 2003 y 2004, y no conocer si el pretensor se opuso a la diligencia de secuestro. El tercero, al aducir con cierta exactitud el valor pagado por el actor a Teodoro Espinosa en la compraventa, y reconocer que la hija del vendedor es la exsuegra de aquél. El último, al ignorar quién paga los impuestos del predio, aludiendo conocer la posesión de Rodríguez Gil sólo porque éste “*se lo contó*”.

1.5. En sentir de la recurrente, los errores enrostrados llevaron al Tribunal a pasar de largo los vicios y vicisitudes que afectaban el título regular aducido, específicamente, la mala fe de Luis Albeiro Rodríguez Gil, inclusive de la demandada María Dina Espinosa Cartagena; y a dejar establecida la posesión material invocada como sustento de la declaración de pertenencia, sin estarlo.

1.6. Solicita, en consecuencia, casar la sentencia recurrida y mediante providencia sustitutiva, confirmar la decisión de primer grado.

2. CONSIDERACIONES

2.1. El cargo, como se observa, formulado por la comisión de errores *facti in iudicando*, se dirige a desvirtuar la apreciación probatoria del juzgador de segunda instancia, respecto de los medios de convicción que, en su criterio,

demostraban la falta de justo título y buena fe alegada por el demandante como sustento de la posesión regular sobre el inmueble controvertido, necesaria para adquirir su dominio por el modo de la prescripción ordinaria.

2.2. Los yerros de hecho en el ámbito casacional se asocian cuando se supone un elemento demostrativo que no existe o ignora su presencia física; o al contemplarlo lo desfigura, ya sea mediante adición, cercenamiento o alteración. También, cuando aprecia equivocadamente la demanda o su contestación.

Se estructuran, en cualquier hipótesis, si resultan manifiestos, producto de la simple comparación entre lo visto o dejado de observar por el sentenciador y la materialidad u objetividad de los elementos demostrativos. No obstante, deben ser trascendentes, vale decir, que hayan sido determinantes de la decisión final, en una relación necesaria de causa a efecto.

2.2.1. Con ese propósito pertinente resulta señalar, como es sabido, en casación no valen las especulaciones, ni los subjetivismos, por más argumentados que sean, pues esto sería el producto de reeditar la apreciación probatoria, todo lo cual corresponde a una actividad propia de las instancias.

En sede extraordinaria, por el contrario, los cargos deben fundamentarse en la certeza y no en la duda. La *ratio legis* estriba en que el recurso debe combatir la presunción

de legalidad y acierto de la sentencia impugnada y no el proceso, y en correlación, en el campo de los elementos de convicción, claro está, dentro de los límites de la acusación, verificar si la apreciación probatoria del Tribunal es o no equivocada.

2.3. La censura acusa la comisión de errores fácticos que condujeron al *ad-quem* a la equívoca comprensión de la prescripción ordinaria, la buena fe que la soporta y el justo título, los cuales repercutieron en el proveimiento de la sentencia estimatoria.

2.4. La prescripción adquisitiva tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario.

Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, considerado éste, según las diversas categorías históricas, ora sagrado¹ o ya inviolable² en épocas antiguas; natural en tiempos modernos³; y hoy, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones⁴, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) posesión material

¹ FUSTEL de Coulanges. *La Cité Antique. Étude sur le Culte, le Droit, les Institutions de la Grèce et de Rome*. Editorial Cambridge Library Collection. New York. 2009.

² PETIT, Eugène. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. 9º Edición. Ediciones Jurídicas. Buenos Aires. Pág. 229.

³ GALGANO, Francesco. *Historia del Derecho Mercantil*. Editorial Marcial Pons. Madrid. 2016.

⁴ El artículo 58 de la Constitución Política garantiza la propiedad privada, no obstante, la misma debe ceder por motivos de utilidad pública, interés social o ecológicos. Dichas restricciones se suman a las limitaciones decimonónicas del artículo 793 del Código Civil: "(...) 1º por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición; 2º por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra; y 3º por las servidumbres (...)".

actual en el prescribiente⁵; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida⁶; (iii) identidad de la cosa a usucapir⁷; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia⁸.

De ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corporación ha postulado que

“(...) para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello ‘desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad’ (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)”⁹.

⁵ Según el canon 762 del Código Civil es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

⁶ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁷ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10°, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9° del precepto 375 *ejusdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

⁸ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

⁹ CSJ. Civil. Sentencia 273 de 4 de noviembre de 2005, rad. 7665.

Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, por las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie la duda o dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente “*animus domini rem sibi habendi*”¹⁰, requiere que sea cierto y claro, sin resquicio para la zozobra; que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

2.4.1. El anotado instituto puede ser de dos clases: ordinario y extraordinario.

2.4.1.1. El primero, a voces del artículo 2528 del Código Civil, ocurre cuando se ejerce la posesión regular por un tiempo de 3 y 5 años para bienes muebles e inmuebles, respectivamente¹¹, que en concordancia con el canon 764 *ejúsdem*, “*procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión*”.

Lo anterior supone la concurrencia de algunos elementos como la posesión ininterrumpida, el tiempo de usucapibilidad, y el más característico, el justo título y la buena fe, cada uno con contenido propio, pero

¹⁰ Ánimo de quedarse con la cosa.

¹¹ Artículo 4 de la Ley 791 de 2002, modificatorio de la regla 2529 del Código Civil.

interrelacionados, al punto que el inicial puede servir para explicar el otro, “*cuando no exista circunstancia alguna contraindicante*”¹².

Es privativo suyo que la posesión sea regular, aspecto que traduce la existencia del justo título y buena fe.

La prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil¹³, en armonía con el precepto 770¹⁴ del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por 10 años para bienes muebles e inmuebles¹⁵. Difiere de la ordinaria porque el usucapiente no ejerce la posesión regular.

Ya, más de una centuria, esta Corporación, con sabiduría inquebrantable, hubo de diferenciar, siguiendo no solo la legislación de la Siete Partidas, sino también la obra de Manuel Ortiz de Zúñiga¹⁶, “(...) *doctrina que ha prevalecido* (...)”, la prescripción ordinaria de la extraordinaria, exigiéndose para la primera la posesión de diez o veinte años con justo título y buena fe; y para la

¹² CSJ. Civil. G.J. T. CVII, pág. 365, sentencia de 26 de junio de 1964. Se trata de los términos previstos en el sistema fundacional del Código Civil, y luego de la Ley 50 de 1936, anteriores a la Ley 791 de 2002.

¹³ “El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

“1ª. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

“2ª. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

“3ª. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

“Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

“Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

¹⁴ “Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764 [buena fe y justo título]”.

¹⁵ La prescripción extraordinaria para vivienda de interés social, es de 5 años, según lo previsto por el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

¹⁶ ORTIZ DE ZÚÑIGA, Manuel. *Jurisprudencia civil de España*, tomo 1. Madrid: 1869, p. 236.

segunda o la de treinta años o más, “*sin que sea necesaria la buena fe ni el justo título*”¹⁷, y sin la distinción entre presente o ausentes.

Esta Colegiatura en sentencia de 10 de abril de 1913, con ponencia del magistrado Tancredo Nannetti, reiterando la doctrina del 28 de agosto de 1907, a la que la propia Corte, califica como la correcta, sobre el particular, expuso:

*“(...) La posesión regular de la cosa por el tiempo que determina la ley es la que se requiere para ganarla por prescripción ordinaria. Tratándose de inmuebles, la posesión la constituye la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, acompañada de justo título registrado. Si estas condiciones se reúnen y transcurren diez años desde la inscripción del título, quien lo invoca hace suya por prescripción ordinaria la cosa que posee, de acuerdo con el artículo 2526 ya citado (...)”*¹⁸.

2.4.1.1.1. La Corte, para efectos de la prescripción ordinaria derivada de la posesión regular, con prudencia inalterable, y bajo la égida de los artículos 765¹⁹ y 766²⁰ del Código Civil, ha entendido por justo título “*todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de*

¹⁷ CSJ. Civil. Sent. de casación del 13 de septiembre de 1895, G.J. Tomo XI, p. 58-62.

¹⁸ CSJ. Civil. Sent. de casación del 16 de abril de 1913, Mg. Pon. Tancredo Nannetti, G.J. Tomo XXII, pag. 372-377

¹⁹ “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.

“Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.

“Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.

²⁰ “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.

*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*²¹, esto es, aquélla que actúa como causa y que obligaría a traditar, vale decir, a materializar el modo.

En otras palabras, es justo título aquél que daría lugar a la adquisición del derecho real prescriptible de no mediar el vicio o el defecto por el cual la *usucapión* está llamada a remediar.

2.4.1.1.2. La buena fe, como baluarte del sistema normativo, es principio y derecho, teniendo como finalidad integrar el ordenamiento y regular “*las relaciones entre los particulares, y de éstos con el Estado*”²².

En la institución se distinguen dos categorías, a saber: simple y cualificada. La primera, entendida como la conciencia de obrar con lealtad, rectitud y honestidad, se exige y presume normalmente en todas las conductas desplegadas por las personas naturales y jurídicas (públicas

²¹ Sentencia *ibídem*; en igual sentido, G.J. T. CXLII, pág. 68, sentencia de 29 de febrero de 1972; fallo de 4 febrero de 2013, rad. 2008-00471-01. Por supuesto, con relación al título, caben distinciones; en algunos coinciden el título y la tradición en el derecho real, como ocurre en el mutuo, o el constitutivo de la prenda civil; otros, en el caso de la compraventa, la donación o la permuta son la fuente de la obligación de dar para materializar la tradición; otros no son traslaticios, como el arrendamiento y el comodato, pues no buscan transferir el dominio, resultan la causa de la obligación de hacer; al mismo tiempo que la promesa de contrato no genera la obligación de dar, sino la prestación de hacer: celebrar el contrato futuro. En consecuencia, el título no siempre es traslativo del derecho del dominio porque en verdad lo traslada la tradición. El título en realidad obliga a dar o hacer, o no hacer, según el caso.

²² Corte Constitucional, sentencia C-071 de 2004.

o privadas), según lo dicta el artículo 83 de la Constitución Política²³.

La segunda, corresponde a la máxima “*error communis facit jus*”²⁴, conforme la cual, si alguien en la adquisición de un derecho comete una equivocación, y creyendo adquirirlo, éste realmente no existe por ser aparente, “*por lo que normalmente, tal [prerrogativa] no resultaría adquirido, pero, si el [yerro] es de tal naturaleza, que cualquier persona prudente o diligente también lo hubiera cometido, nos encontramos ante la llamada buena fe cualificada o exenta de toda culpa, que permite que la apariencia se vuelva realidad y el derecho se adquiera*”²⁵.

Para quien pretenda beneficiarse de la “*buena fe cualificada*”, la Corte ha pregonado la obligación de demostrar concurrentemente tres condiciones:

i) Cuando el derecho o situación jurídica aparente, *tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona [aplicada] (...) no pueda descubrir la verdadera situación*²⁶;

²³ “Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas”.

²⁴ El error común hace derecho.

²⁵ CSJ. Civil. Sentencia de 23 de junio de 1958, citada ente muchas otras, en el fallo de 27 de febrero de 2012, rad. 1100131030020031402701. También ha sido invocada por la Corte Constitucional en sus decisiones de control abstracto de las normas con fuerza de ley, como C-1007 de 2002, C-071 de 2004, C-740 de 2003, y recientemente C-330 de 2016.

²⁶ “La apariencia de los derechos no hace referencia a la creencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijera que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el *error communis*, error común a muchos” (CSJ. SC 27 de febrero de 2012, rad. 1100131030020031402701, entre muchas otras.

ii) una prudencia de obrar, esto es, que en la “*adquisición del derecho*” se haya procedido diligentemente, al punto de ser imposible descubrir el error al momento de su consecución²⁷, aspecto que requiere el convencimiento de actuar conforme a los requisitos exigidos por la ley; y

iii) la conciencia y persuasión en el adquirente de recibir “*el derecho de quien es legítimo dueño*”²⁸.

La labor de ponderación de esos requisitos en un determinado asunto debe tener en cuenta los usos corrientes, y, sobre todo, los medios de enteramiento que han rodeado el error, los cuales han conllevado a terceros atenerse o no legítimamente a las determinaciones contenidas en tales actos publicitarios.

2.4.1.1.2.1. En materia posesoria, rige la presunción de “*buena fe simple*” conforme lo establece el artículo 768 del Código Civil, definiéndola como “*la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, **en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla** y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato*” (se destaca).

A propósito, esta Sala reiteró:

²⁷ Sentencia *idem*.

²⁸ *Ibidem*.

“(...) La buena fe (...) es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. [De esa manera], el precepto [art. 778 C.C.] (...) concluye que ‘en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato’. Entonces, para que un adquirente a non domino sea de buena fe, **es necesario que haya creído que su autor era propietario, pues no podría recibir de él un derecho de que no fuese titular. De donde es inevitable concluir que el conocimiento por el poseedor, de los vicios del título de su autor, es excluyente de la buena fe, porque infirma esta creencia**’, anotando también que la Corte tiene explicado que ‘por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, **con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio**. Si se trata, pues de un título traslaticio, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa (...)”²⁹ (se resalta).

En conclusión, el poseedor de buena fe es quien detenta el bien como un propietario, creyendo recibirlo de su dueño en virtud de un justo título “cuyos vicios ignora”³⁰, vale decir, se trata de una convicción formada de que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre el terreno. De ese modo, “la buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es propietario”³¹.

²⁹ CSJ. Civil. sentencia de 26 de junio de 1964, G.J., t. CVII, p. 372, reiterada el 16 de abril de 2008, rad. 4128931030022000-00050-01 y el 7 de julio de 2011, rad. 73268-3103-002-2000-00121-01.

³⁰ CLARO SOLAR, Luis. *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, t. VI, páginas. 490 a 492.

³¹ *Ídem*.

2.5. Uno de los puntos que discute en la censura y que anegaría la declaración de dominio, se relaciona con la inscripción de la demanda. Dicha cautela³² tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera.

Por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, como la de impedirle a su propietario u ocupante disponer materialmente de él, pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimatorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración en la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el inmueble, pues de ocurrir lo contrario, de nada serviría³³.

Esas características fueron las fijadas por el artículo 42 de la Ley 57 de 1887³⁴, el cual prescribía: *“Todo Juez ante quien se presente una demanda civil ordinaria sobre la propiedad de un inmueble, ordenará que se tome razón de*

³² Regulada por el inciso 3° del literal a) del numeral primero del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, precepto recogido hoy en los cánones 590 (literal a) del numeral 1°) y 591 del Código General del Proceso.

³³ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo. *La Batalla por las Medidas Cautelares*. 3ª Ed, Thomson Civitas. Madrid, 2004, p. 207.

³⁴ “Sobre adopción de Códigos y unificación de la legislación Nacional”.

aquella en el Libro de Registro de demandas civiles, luego que el demandado haya sido notificado de la demanda”.

Lo anterior obliga al juzgador que decide sobre la anotada cautela, a realizar una valoración, *prima facie*, de las respectivas súplicas³⁵ a fin de otorgarles *fumus boni iuris*³⁶, que según el numeral 1° del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, hoy previsto en los cánones 590 (literal a) del numeral 1°)³⁷ y 591³⁸ del Código General del Proceso conlleva constatar una hipotética amenaza al “*dominio u otra [prerrogativa] real principal o una universalidad de bienes*”, o en otras palabras, suponer cuál

³⁵ “[L]a cognición cautelar se limita, en todos los casos, a un juicio de probabilidades y de verosimilitud. (...) [B]asta que la existencia del derecho aparezca verosímil, esto es, (...) que según el cálculo de probabilidades, se pueda prever que la providencia principal declarará el derecho en sentido favorable a aquél que solicita la medida cautelar, por lo que el resultado de la cognición sumaria tiene valor de hipótesis” (CALAMANDREI, Piero, *Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares*, trad. de Santiago Sentís Melendo. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires, 1945).

³⁶ Significa “*apariencia de buen derecho*”. Dicho concepto corresponde al juicio de valor realizado por el funcionario judicial facultado para emitir una medida cautelar, mediante el cual se formula una hipótesis que, con los medios de prueba aportados por el solicitante y los requisitos establecidos por ley para la concesión de la misma, permite colegir, con un grado de acierto, cuál sería el sentido de la sentencia que se dicte en el proceso, así como sus posibles efectos, tratando así de garantizar su cumplimiento en caso de salir airosas las pretensiones.

³⁷ “Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

“1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

“a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

³⁸ “Artículo 591. Inscripción de la demanda. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

“El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.

“La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.

“Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador”.

sería la suerte jurídica del predio en caso de prosperar el libelo genitor.

Los efectos de la inscripción de la demanda, con relación a la posesión tal cual acaece con el embargo, no pueden tener la virtualidad de interrumpir su ejercicio para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio según lo ha adoctrinado esta Corte, hace más de un siglo, al afirmar que *“ni aun el embargo interrumpe la prescripción”*, pasaje extraído de la sentencia dictada el 8 de mayo de 1890, que corre publicada en el número 216 de la Gaceta Judicial, de la cual se reproduce lo siguiente:

“(...) El embargo no interrumpe ni la posesión ni la prescripción, porque la ley no ha reconocido esto como causa de interrupción natural o civil, como puede verse en los artículos 2523 y 2524 del Código Civil, y no habiéndose tratado en las ejecuciones mencionadas de recurso judicial intentado por el que ahora se pretende verdadero dueño de la cosa contra el poseedor, mal puede llamarse eso interrupción civil (...).”

Y en esa oportunidad, esta superioridad no solo reiteró ese precedente, también amplió el criterio señalando que con el depósito tampoco se interrumpe porque:

“(...) el depositario no adquiere la posesión, desde luego que el título es de mera tenencia conforme al art. 775 del Código Civil. Si el poseedor de la cosa antes de ser depositada en un juicio ejecutivo es el deudor, por el hecho del depósito no pierde este la posesión, y lo mismo acontece respecto de un tercero, si éste es el poseedor. El ánimo de dominio, que es uno de los elementos de la posesión, no pasa al depositario y éste tiene en nombre de la persona de cuyo poder se sacó la cosa mientras ésta no es rematada. Si así no fuera, bastaría para arrebatarse la

*posesión de terceros, denunciar sus bienes en juicios ejecutivos y obtener el depósito de ellos (...)*³⁹.

Posteriormente, la Corte bajo el nuevo paradigma de la Carta Política de 1991, en sede de tutela, continuó honrando su doctrina histórica en la sentencia dictada el 10 de septiembre de 1992, rad. 266, citada luego el 11 de junio de 2008, rad. 2008-00873-00, sosteniendo que la inscripción de la demanda

“(...) solo puede tener ocurrencia en procesos en los que la pretensión de manera directa o indirecta se refiera a los bienes sujetos a registro respecto de los que se inscribiría la demanda.

“(...)”

“Procede esta medida, entonces, cuando el dominio o los derechos reales principales que el resultado de la litis puede afectar, se encuentran sometidos en su dinámica al régimen de inscripción en registros públicos, y sobre sus alcances es importante tener completa claridad para evitar que se produzcan situaciones anormales de linaje de la que esta actuación pone al descubierto (...)”.

Por supuesto, ello no implica hoy, que la inscripción de la demanda no pueda extenderse a otros ámbitos.

2.5. De acuerdo a lo discurrido, pasa a examinarse si el Tribunal se equivocó al apreciar las pruebas que lo llevaron a radicar la posesión regular, blandida como fuente de la declaración de pertenencia, en cabeza del demandante Luis Albeiro Rodríguez Gil.

³⁹ CSJ. Civil. Sent. de casación del 16 de abril de 1913, Mg. Pon. Tancredo Nannetti, G.J. Tomo XXII, pag. 372-377.

2.5.1. Según la recurrente, la conclusión del juzgador es el fruto de haber omitido apreciar el interrogatorio absuelto por el pretensor y el certificado de tradición del inmueble involucrado, con la anotación correspondiente a la inscripción de la demanda, pruebas con las cuales se desvirtuaba tanto el fijado justo título como la buena fe.

Del primero, la confesión del parentesco de afinidad con María Dina Espinosa Cartagena, su exsuegra, y sus malas relaciones con ésta, y del conocimiento acerca de la existencia del proceso ordinario de resolución de una promesa de compraventa instaurado por Alicia Lara Campos contra la propia María Dina y Teodoro Espinosa, incluyendo lo referente a la inscripción de la demanda; y del segundo, las anotaciones acerca del registro de esa medida cautelar con anterioridad a la del título justo de la posesión.

Empero, para el sentenciador, lo enarbolado alrededor de tales actuaciones judiciales, carecía de la virtualidad de extender las consecuencias de la sentencia desfavorable a los demandados, considerando que el debate allí planteado versaba sobre una acción personal, de donde el registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria, no podía afectar al comprador. Por esto, dijo, la cancelación del justo título, lejos estaba de tener la potencialidad de destruirlo, menos cuando al momento de la compraventa el ahora demandado y poseedor tenía la plena convicción de adquirirlo de manos del *verus domini*, puesto que así figuraba en el registro.

En otras palabras, el Tribunal afirmó, de un lado, que la “*buena fe*” del accionante se infería de su convicción de recibir el dominio del bien de “*manos de su propietario*” con quien celebró el negocio el 31 de julio de 2004, aspecto a todas luces evidente, pues el tradente Teodoro Espinosa, figuraba como auténtico “*dueño*” en el folio de matrícula inmobiliaria, según se extrae de la anotación n°. 2.

Dicha conclusión no es más que una ilación de la hipótesis contenida en el inciso 2° del artículo 768 del Código Civil, antes citado, el cual preceptúa que la buena fe se predica en el título con el cual se compra un inmueble, cuando se cree recibir éste “(...) **de quien [tiene] la facultad de enajenarlo**(...)” (destaca la Corte).

En adición, por cuanto el documento habilitante de la “*posesión regular*” del convocante sobre la heredad, esto es, la escritura de compraventa n°. 1317 suscrita en la citada fecha, no perdió la condición de “*justo título*” como fuente obligacional para ulterior tradición por medio del modo, con ocasión de la inscripción de la demanda, y la sentencia emitida en el juicio resolutorio donde se emitió tal cautela, en donde se dispuso mediante auto posterior a su proferimiento, cancelar del registro el instrumento notarial en comento. No obstante, el fundo nunca estuvo fuera del comercio.

Además, porque en ese litigio, jamás se controvertió la condición de propietario de Teodoro Espinosa, ni la situación jurídica del bien, simplemente, se le ordenó a

éste, por quebrantar la promesa de venta del terreno suscrita con Alicia Lara Campos, en concreto, al no hacerle la tradición del predio, devolverle el dinero que ella le desembolsó, más el pago de la cláusula penal pactada.

Así, resulta evidente que la compraventa esgrimida por el demandante para significar el “*justo título*” cuyo germen traslativo edificó la prescripción adquisitiva de corto tiempo, no perdió esa condición por causa de la cautela registral y el fallo dictado por el juez que resolvió la disputa resolutoria, en esencia, por discutirse allí prerrogativas personales, no reales⁴⁰, originadas en el incumplimiento de una prestación de hacer, cuya declaratoria, en virtud de su contenido, no alteró ni deformó el derecho de dominio del inmueble, pues se mantuvo incólume en cabeza de Teodoro Espinosa.

2.5.1.1. Con arreglo a lo expuesto, se infieren dos razones claramente identificables por las cuales fracasa el yerro endilgado al Tribunal.

La primera, por reconocer el *ad-quem* el carácter simple, y no cualificado de la buena fe alegada por Albeiro Rodríguez Gil, por cerciorarse su elemento subjetivo, como la conciencia de obrar recta y honestamente, esto es, comprender que consiguió la posesión del terreno convencido de hacerlo conforme a derecho, al comprárselo a

⁴⁰ La acción es personal cuando se promueve contra el obligado por causa de “*un negocio jurídico, delito o cuasidelito*”, es decir, cuando se prueba en juicio que un sujeto está obligado a dar, hacer o prestar alguna cosa. Por el contrario, la acción es real, “*cuando se pretende que una cosa corporal nos pertenece o nos compete una servidumbre*” (HENRI, LEÓN y JEAN MAZEAUD. “*Lecciones de derecho civil*”. Parte. I, vol. I. Buenos Aires. Ediciones Jurídicas Europa-América, 1976.

su verdadero dueño, según lo corroboraba en su momento el certificado de tradición, y celebrar la venta según las formalidades propias del tráfico jurídico, suscribiendo el respectivo instrumento público y registrándolo.

Según se expresó en el introito del cargo, en este aspecto, no se presenta yerro alguno, por cuanto la buena fe demandada es la simple y no la calificada en la modalidad usucapitiva pretendida.

En esa perspectiva, expuso esta Corte:

*“(...) Tratándose de la adquisición de inmuebles, la buena fe se funda en un elemento externo consistente en el registro inmobiliario, que es, conforme al art. 1° del decreto 1250 de 1970, ‘un servicio del Estado’ que se presta por funcionarios públicos, y que permite a toda persona que desea celebrar actos o contratos sobre bienes de tal naturaleza, indagar mediante la obtención de un certificado de tradición y libertad, cuál es la situación jurídica de un determinado bien raíz, cuáles sus titulares, sus limitaciones etc., y por ello, si una persona, confiada en la información reflejada en uno de tales documentos, obtiene, por vía de ilustración, de manos de su verdadero propietario el derecho de dominio, **sin que aparezca que existe alguna limitación, gravamen o medida cautelar que pueda afectarlo, la ley protege la buena fe de ese tercero, así con posterioridad apareciere que sobre tal inmueble existía una específica restricción, acordada o decretada ex ante, pero no inscrita oportunamente** (...)”⁴¹*
(subrayado propio).

Y la segunda justificación del fracaso de la censura, se reitera, cual lo precisa la doctrina citada, porque no era necesario recriminarle al fallador su falta de reproche al accionante por no demostrar la “buena fe cualificada o

⁴¹ CSJ. Civil. Sentencia de 19 de diciembre de 2006, rad. 8158.

exenta de culpa”, en relación con el justo error de hecho, en el cual habría incurrido por comprar la heredad con incertidumbre o poca certeza de que su derecho sobre ésta, según lo corroboraba la inscripción de la demanda, se podía esfumar, como en efecto ocurrió, producto de una sentencia adversa en el curso de un proceso donde fungía como demandado el tradente Teodoro Espinosa.

La prudencia de obrar exigida para acreditar el anotado principio del derecho, en su modalidad específica, no se requiere en la posesión, sobre todo si ésta es regular, por presumirse en ella su naturaleza simple, según lo preceptúa el inciso 3° del artículo 768 del Código Civil⁴², en concordancia con el canon 769 *ejúsdem*⁴³, precisamente, porque de acuerdo al caso, los terceros que celebran negocios mediante título de compraventa, lo hacen confiados en la información reportada públicamente en el registro inmobiliario, posición que adquiere un carácter firme, “*no obstante la ineficacia sobreviniente, o la eficacia claudicante por motivos ocultos*”⁴⁴.

En todo caso, de reclamarse, tampoco prosperaría, pues la falta de diligencia del pretensor, extrañada por la recurrente, dirigida a indagar en detalle si la contienda de ésta con Teodoro Espinosa tenía la virtud de modificar o

⁴² “Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe”.

⁴³ “La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.

“En todos los otros, la mala fe deberá probarse”.

⁴⁴ Esta Sala ha afirmado que el “sistema de registro de la propiedad inmueble cumple, entre otras, una misión trascendental de publicidad, que es la que en el presente caso se necesita destacar, por la íntima relación que tiene con la regla sobre el error común y con el principio de la buena fe” (XLIII, 53), agregando que “la ley toma en consideración la buena fe libre de toda culpa con el exclusivo propósito de proteger la honestidad en la circulación de los bienes (...)” (resaltado original del texto) (CSJ. Civil. Sentencia de 19 de diciembre de 2006, rad. 8158).

demoler su situación jurídica frente al predio, como la de propietario, o su convicción de serlo, era irrelevante, por ser imprevisible ese riesgo, pues de haberlo hecho en su momento, habría concluido, como ahora lo infiere la Corte, que el registro de la demanda era improcedente, y por ende, inoponible en el asunto debatido.

En otros términos de la argumentación no podía “*ónticamente*” el juez del declarativo de resolución de la promesa de compraventa, mutar el derecho de dominio, disponiendo la cancelación del registro de la escritura, dado que el proceso no apuntaba a ello.

En efecto, el juez que dictó la citada cautela desconoció la regla *fumus boni iuris*, establecida para ese fin en el numeral 1º del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil⁴⁵, recogido hoy en el precepto 590 (literal a) del numeral 1º)⁴⁶ y 591⁴⁷ del Código General del

⁴⁵ “En el auto admisorio de la demanda que verse sobre dominio u otro derecho real principal, en bienes muebles o inmuebles, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes, de hecho o de derecho a petición del demandante, el juez decretará las siguientes medidas cautelares (...) a) la inscripción de la demanda en cuanto a los bienes sujetos a registros (...)”.

⁴⁶ “Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

“1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

“a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

⁴⁷ “Artículo 591. Inscripción de la demanda. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

“El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.

“La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.

Proceso, porque de acceder a las pretensiones, como la de ordenar la restitución del dinero y el pago de la cláusula penal, las cuales en efecto prosperaron, ello no afectaba el derecho real de dominio de Teodoro Espinosa, “*el tradente*”, quien, aun resultando vencido en el proceso, continuaría conservando la calidad de dueño, situación así acontecida.

Esta Corporación ha enseñado en lo tocante con la inscripción de la demanda, la viabilidad de su decreto cuando la pretensión implique la mutación o alteración del dominio sometido a controversia en la sentencia que la defina, interpretación que deviene del segmento legislativo previsto en el artículo 590 del C.G.P., reiteración del canon 690 del C.P.C., al señalar su procedencia cuando “*(...) verse sobre el dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes (...)*”.

De ahí que devenga desacertada en juicios de naturaleza resolutoria cuando la pretensión persiga declarar el incumplimiento de la promesa contractual sobre inmueble, y en la decisión no quede comprometido el derecho real respectivo.

Precisamente, en un asunto de similares contornos, dijo esta Sala:

“Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador”.

“(...) [E]n este caso, la verdad sea dicha, [los motivos que originaron la inscripción de la demanda] no se cumple[n] puesto que el fallo (...) se reduce a condenar a la prometedora demandada a restituir sumas de dinero, no conlleva[ndo] alteración ninguna del derecho de dominio que la misma demandada ostentaba y que la legitimaba para enajenar a Orlando Torres Ventura como en efecto lo hizo a través del contrato del cual da razón la escritura pública 471 de 10 de mayo de 1988 corrida en la Notaria 1a. del Círculo de Sogamoso, lo que puesto en pocas palabras significa que si aquella sentencia, no susceptible de ser registrada, no le suprime su título a la persona que al hoy accionante en tutela le transfirió, este último no puede ser privado del dominio recibido bajo el pretexto de cumplir dicha sentencia en gracia de los efectos ampliados que a la cosa juzgada le señalan los artículos 332 y 690 del Código de Procedimiento Civil al reglamentar los alcances que tiene la medida cautelar de inscripción de la demanda (...)”⁴⁸.

Desde luego, si la escritura pública de compraventa n°. 317 de julio 31 de 2004, no hubiese sido cancelada del folio de matrícula del inmueble materia del *subexámene*, como lo dispuso erróneamente el juez en un auto, al margen de la sentencia que resolvió la disputa resolutoria, Luis Albeiro Rodríguez Gil habría consolidado su condición de propietario y no la de poseedor, mutando inoficioso, no solo el juicio de pertenencia, sino el análisis sobre la buena o mala fe.

La inscripción de la demanda no torna en acto de mala fe la adquisición del derecho sujeto o dependiente de la misma, cuando el título que contiene la negociación es registrado con posterioridad a aquélla; tampoco interrumpe la posesión, entre otras razones, porque: (i) la resolución de la promesa de contrato entablada para aniquilar la promesa de contrato y que generó la inscripción estaba en tránsito, y no se edificó para compeler el cumplimiento de esa

⁴⁸ CSJ. Civil. Sentencia de 10 de septiembre de 1992, rad. 266.

convención, sino para desatarla por incumplimiento, con las restituciones mutuas del caso; y (ii) en ese litigio, era improcedente⁴⁹ esa medida cautelar de inscripción de la demanda, por tratarse del ejercicio de los derechos personales dimanantes de un negocio jurídico, cuya demanda y la sentencia de la decisión resolutoria no implicaban mutación en el derecho de dominio, a causa de la pretensión principal ni de otra derivada, consecuencial o subsidiaria.

La estructura del derecho real para su adquisición insta la concurrencia del título y el modo, donde el título es únicamente la fuente obligacional que simplemente genera el deber de cumplimiento de una prestación pero no el derecho de dominio mismo, por cuanto para este suceso se demanda el modo, consistente en la tradición, para cuya materialización se hace necesario el registro público del título en los negocios inmobiliarios; en nuestro derecho, una es la situación del título y otra la de la tradición.

⁴⁹ El Consejo de Estado, el más alto tribunal de lo Contencioso Administrativo, al resolver una impugnación que aspiraba a la inscripción de la demanda prevista en el art. 690 del C. de P. C., en un asunto de nulidad, razonó: *“De la norma se desprende que la inscripción de la demanda en la Oficina de Instrumentos Públicos está reservada a los procesos que versan sobre el dominio u otro derecho real en inmuebles, lo cual es distinto del objeto sobre el cual recae la demanda de nulidad las resoluciones 0010 de 2000 (14 de enero) por la cual el Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), revoca directamente el artículo 9º (en lo concerniente a la definición de 209.19 M² de áreas verdes y comunales) de la Resolución 381 de 19867 (26 de noviembre) por la cual se reglamentó el desarrollo incompleto El Saucedal, y 0287 de 2000 (14 de julio) por la cual se modifica el numeral VI, literales a) y b) de la Resolución 010 de 2000. “Por lo anterior, no se accederá a la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en este sentido, se adicionará de oficio el auto de 4 de diciembre de 2004”* (CE. Sección primera, Consej. Pon. Camilo Arciniegas Andrade, auto del 1 de marzo de 2007, rad. 25000-23-24-000-2002-00300-02, Publio A. Orjuela S., Vs. Depart. Adtivo de Planeación Distrital).

En consecuencia, la inscripción de la demanda y la posterior cancelación del registro de la escritura que acontezca o llegare a suceder afecta el modo pero no el título mismo, mucho menos envilece, la buena fe que *ab initio* o al momento de la adquisición se presentaba, porque el título como tal permanece indemne, por virtud de que lo alterado es el modo, no el título. Esa bifurcación de la unidad, no es otra la razón, para que hasta la venta de cosa ajena sea válida en nuestro ordenamiento.

En el caso, por un auto luego de dictadas las sentencias de primera y segunda instancia, se dispuso la cancelación de los registros posteriores a la inscripción de la demanda, incluyendo el de la escritura por medio de la cual el poseedor celebró contrato de compraventa de la cosa usucapida. La foliatura atesta que esa decisión no fue producto de la voluntad expresa de las sentencias de instancia del declarativo de resolución de la promesa de contrato, sino fruto de un auto dictado por parte del juez de primera instancia, excediendo el ámbito de las decisiones que pusieron fin al juicio. Empero, esa decisión postrera tomada por el juez al margen de las sentencias respectivas, o con independencia de la autorización legal para el caso, tampoco tienen la potencialidad de destruir el justo título.

En efecto, la inscripción no sustrae el bien del comercio, como ya se dijo, no imposibilita la negociabilidad, y si el derecho sobre el cual versa el contrato se halla afecto y sujeto a las resultas de la inscripción de la demanda, ese registro *per se*, no puede ser calificado como acto

dimanante de mala fe, ni la negociación puede ser adjetivada de ilícita o inmoral. Aceptar que la inscripción afecta la comerciabilidad, significa confundir los bienes inmerciables, inalienables e inapropiables. Sin embargo, en el caso, el inmueble sobre el cual versó el registro de la demanda resultaba comerciable, alienable y apropiable.

La contienda de la promesa objeto de resolución, no se refería a la declaración judicial de un derecho real en forma directa o indirecta, ni como pretensión principal, derivada o subsidiaria, ni la respectiva sentencia tenía por cometido resolver conflicto en su derredor, sino desatar un contrato fuente de obligaciones personales, no de derechos reales, sino de una prestación de hacer, consistente en la celebración del contrato prometido.

En últimas, no era una controversia sobre el modo; no procuraba declarar, modificar, desplazar, transferir, mutar o radicar un derecho real en un sujeto de derecho diferente al propietario. Corolario: la respectiva medida cautelar, por su naturaleza era inconveniente, y *a fortiori*, el resultado que *motu proprio* le dio el juez de primea instancia, cancelando el registro de la referida escritura.

Finalmente, si la buena fe existía al tiempo de la adquisición, no empece, su naturaleza *iuris tamtum*, y si esta luego se eludió, o desvertebró; los avatares secuenciales de la inscripción eran irrelevantes frente a los derechos adquiridos. En este sentido, tiene dicho la jurisprudencia de esta Sala:

*“(...) la mera inscripción de la demanda de nulidad de la venta ajustada entre Josefina Camacho de Gómez y su hijo, **no desvirtúa la presunción de buena fe que cobija a la demandada y su antecesora -así tal medida hubiese sido registrada antes de verificarse la adjudicación en el mentado remate-, habida cuenta que los efectos de esa cautela no tienen dicho alcance; por supuesto que, como se verá, la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria de la existencia de una demanda no puede afectar, en línea de principio, la convicción de que el bien se esté adquiriendo de su legítimo dueño.** Otra cosa es que pueda resultar el adquirente afectado por la decisión que en ese litigio se adopte”⁵⁰ (se destaca).*

De ese modo, no se le puede endilgar mala fe al adquirente de un bien en cuyo folio de matrícula aparece inscrita una demanda, pues es de su exclusivo resorte adelantar la negociación si la cosa se halla *subjúdice* bajo la anunciada premisa cautelar, pues su finalidad es dar aviso al público en general de la existencia de un pleito entre las partes, sin que, por la existencia misma del registro, pueda alguien sostener que no tuvo conocimiento de él.

Discurrir que la contienda resolutoria versaba sobre derecho real alguno, supondría desnaturalizar el alcance y contenido del registro de la demanda, cuyo origen, relacionado de manera inescindible con la definición propia de acción real, más no personal, constituye un instrumento por el cual se concretan los atributos de persecución y preferencia, esto es, apremiar el bien en manos de quien esté, así como la de excluir, frente al inmueble en disputa, a las personas que lo posean, diferentes de su titular.

⁵⁰ CSJ. SC. Sentencia de 19 diciembre de 2011, rad. 2002-00329-01.

Asimismo, respecto a la escritura de compraventa sobre la cual el demandante deprecó su buena fe posesoria, le correspondía a la interviniente litisconsorcial desvirtuarla, debiendo para ello probar que la venta se encontraba afectada por “*fraude [u] otro vicio*” (artículo 768, inciso 2º del Código Civil) ⁵¹.

En efecto, no se demostró ninguna irregularidad que malograra jurídicamente el mencionado documento, pues al margen de haberse celebrado, según lo denunció la recurrente, entre parientes que tuvieron un vínculo por afinidad, por cuanto María Dina Espinosa Cartagena, designada por Teodoro Espinosa para convenir la venta con Luis Albeiro Rodríguez Gil, era la “*exsuegra*” de éste, tal circunstancia *per sé* no menguaba la adquisición de la posesión deprecada, por no ser indicativo de fraude, como tampoco indicio grave de que sea simulado.

Con todo, si así consideraba esa negociación, pudo aniquilarla mediante la acción respectiva, allegando los medios de convicción necesarios; circunstancias que aquí no se demostraron, ni son objeto de juzgamiento, deviniendo más bien como hechos nuevos.

2.5.2. En relación con la censura por no decretar prueba de oficio, pues de hacerlo el juzgador de segundo grado, habría conocido los motivos por los cuales fracasó el incidente de oposición al secuestro que el pretensor formuló en el pleito originario de la cautela registral, se advierte que

⁵¹ CSJ. Civil. Sentencia de 16 de abril de 2008, rad. 4128931030022000-00050-01.

tal yerro, conforme a la lógica factual del cargo, es inexistente, por cuanto el *ad-quem* no pudo omitir o apreciar equivocadamente un elemento demostrativo, sin reposar éste en el proceso⁵².

Empero, sin reparar en cualquier otra crítica formal, la recurrente no expuso los motivos que justificaban recabar oficiosamente la señalada providencia, pues no advierte si su finalidad era demostrar que el demandante se hallaba desprovisto de la posesión, o ejerciéndola, le fue interrumpida, siendo ambos casos irrelevantes, pues el secuestro no tiene el poder de alterar los actos de señor y dueño del usucapiente frente a la heredad, ni detener la continuidad jurídica de tales acciones en el tiempo.

La Corte reiteradamente ha sostenido que “*el secuestro de bienes no tiene de suyo virtualidad para actuar indefectiblemente como causa determinante de la interrupción natural o civil de una prescripción en curso, ello por cuanto (...) la respectiva situación posesoria se reputa subsistente durante todo el tiempo en que la medida tuvo efectiva vigencia, habida cuenta que en esas condiciones, en ausencia de prueba positiva en contrario y por mandato de los artículos 792 y 2523 del Código Civil, la posesión debe juzgarse legalmente recobrada y por lo tanto continuada sin*

⁵² La Corte, a propósito, ha examinado en casación la prueba de oficio desde dos aspectos. El primero, cuando se hace referencia a dicho elemento como de obligatorio e ineludible cumplimiento por el juez; y el segundo, por tratarse de una facultad discrecional para aclarar tópicos oscuros de la *litis* y cuando así lo considere necesario el juez. En el primer evento, si se omite el decreto de pruebas de oficio, se podría afectar la sentencia y se anularía por vía del recurso de casación. En el segundo, se podría caer posiblemente en un fallo desacertado, incurriendo en un error de derecho. Para acreditar esta última hipótesis, tienen el deber el recurrente de “*señalar la utilidad o necesidad de su práctica*” (CSJ. Civil., sentencia de 26 de julio de 2004, rad. 7273, entre otras).

interrupción (G.J. Tomos XXII, pág. 372, XI, pág. 180, y CIII pág. 105-106)⁵³.

Con todo, interpretando con amplitud el ataque, el mismo surge intrascendente, porque saber las razones esgrimidas por el juez de la acción resolutoria para negar el mentado “*incidente*”⁵⁴, en nada derrumbaría el fallo combatido, por no ser aquélla decisión conclusiva para desvirtuar la “*buena fe*” y el “*justo título*” que sustenta la posesión regular ejercida por Luis Albeiro Rodríguez Gil.

En efecto, se trata de un proveído interlocutorio, fundado, en principio, con pruebas sumarias⁵⁵, dictado en un trámite expedito de naturaleza accesorio, y sin la virtud sustancial de declarar, con efectos de cosa juzgada material, si el opositor, acá prescribiente, goza de un poder de *facto* exclusivo, público e ininterrumpido sobre el predio cuestionado. No obstante, el incidente, aun cuando se relaciona con la posesión, tiene una finalidad distinta: resolver sobre la materialización de una medida cautelar.

Al margen de todo otro razonamiento, el demandante desde la entrega material del inmueble nunca fue desposeído del *corpus*, ni del *ánimus* perturbado.

⁵³ Citada en las sentencias de 3 de diciembre de 1999. rad. 5520, 13 de julio de 2009, rad. 1999-0124, entre muchas otras.

⁵⁴ La doctrina define incidente como “*toda cuestión o contestación accesorio que sobreviene o se forma durante el curso del negocio o acción principal*” (MANRESA Y NAVARRO, José María. *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. 5ª Edición. Instituto Editorial Reus, Madrid, 1929).

⁵⁵ Al respecto, señala el artículo 135 del Código de Procedimiento Civil: “*Incidentes y otras cuestiones. Se tramitarán como incidentes las cuestiones **accesorios** que la ley expresamente señale; las demás se resolverán de plano, y si hubiere hechos que probar, **a la petición se acompañara prueba siquiera sumaria de ellos***” (se subraya).

2.5.3. Siguiendo la secuencia, todo se reduce a estudiar si el juzgador acusado incurrió en error de hecho al apreciar los testimonios de “Rodrigo Rojas Vera, Roberto García Lamprea, Liliana Muñoz Chavarriaga y Ramiro Barrero”.

2.5.3.1. En relación con la prueba testimonial, el examen que de ella hace el fallador sobre si las declaraciones son o no responsivas, exactas y completas, o si resultan coincidentes en las circunstancias de tiempo, modo y lugar, para dar o no por acreditados los supuestos de hecho de la demanda, cuya estimación constituye el pilar del fallo atacado, dicho análisis debe corresponder a las circunstancias personales de cada testigo, y su entorno, evaluándolos en “*recíproca complementación de sus dichos a fin de determinar hasta donde han de ser pormenorizados los datos que cada [deponente] aporte*”⁵⁶, los cuales permitan el convencimiento de la posesión deprecada.

Al acusarlos en casación debe identificarse el respectivo error, demostrar y señalarse la forma como estos repercuten en la decisión censurada.

Ahora, si la sentencia deduce los actos posesorios sin contradecir manifiestamente el contenido que la prueba testifical indica, debe permanecer y mantenerse incólume en casación, “*pues en esas precisas circunstancias a la*

⁵⁶ CSJ. Civil. Sentencia de 29 de julio de 1980; citada en fallos de 10 de octubre de 1983 y 29 de agosto de 1985. CLXXX, pag, 365.

*Corte le queda vedado modificar o variar la apreciación probatoria que el fallo impugnado trae*⁵⁷.

2.5.3.2. Atinente a Rodrigo Rojas Vera, la censura reprocha al Tribunal, de una parte, al no comprender cómo el declarante se contradice sobre la forma de enterarse que Luis Albeiro Rodríguez Gil entró en posesión del bien, al saberlo de viva voz de éste y luego porque lo contempló de la “*escritura de 31 de julio de 2004*”; y de otra, por no tener en cuenta su dicho relacionado con el conocimiento que tenía el prescribiente del litigio resolutorio.

Ninguno de los errores se estructura, pues según se aprecia, era impertinente esclarecer si el poseedor sabía del litigio que la censora formuló contra el propietario del predio, por cuanto, para el juzgador de segunda instancia, la prueba testifical tenía como propósito esclarecer “*el tiempo y actos de señorío*” ejercidos por el pretensor en el bien raíz.

Igualmente, al no ser cierto que el deponente se haya contradicho frente al modo de percatarse de la toma de posesión del predio por el actor, pues sobre el particular, categóricamente, dijo que se enteró por manifestación directa de Albeiro Rodríguez Gil, su amigo de varias décadas, mostrándole luego “*(...) [la] escritura porque yo tenía interés sobre el lote [para] que me lo arrendara, pero el señor Albeiro inmediatamente lo adquirió, lo cultivó en arroz y luego se lo arrendó a Roberto García (sic) (...); le hizo*

⁵⁷ *Ídem.*

arreglo de carcas (sic), [y reparó] un canal que colinda con un calceta de ingreso (sic) (...)”.

2.5.3.3. La credibilidad atribuida por el Tribunal a lo vertido por Roberto García Lamprea, quien expuso que el demandante era el dueño del inmueble, se descalifica sobre la base de omitirse apreciar que también dijo haber sido arrendatario de la hija de su antiguo propietario en el 2003 y 2004.

El testigo, si bien es cierto, aseveró que era tenedor de “*un cuadrito*” de las 5 hectáreas del bien “*desde antes [del] dueño (Alberto Rodríguez Gil)*”, tal afirmación no implica *per se* desconocer la posesión deprecada, pues el mismo da cuenta que comenzó a pagarle arriendo al demandante “*a finales de 2004*”, data coincidente con el año cuando éste recibió la heredad de Teodoro Espinosa, con ocasión de la compraventa celebrada por ambos. De modo que este deponente, aún con sus propios actos, demuestra el señorío del demandante sobre el predio.

Así las cosas, es nítido que la ciencia y exactitud de lo dicho brota de su condición de arrendatario del fundo, por reconocer como último propietario al actor, con quien celebró cada seis meses contratos de arrendamiento, suscritos a partir del segundo semestre de 2004.

2.5.3.4. En lo relativo a lo depuesto por Liliana Muñoz Chavarriaga, se critica su poder persuasivo por indicar con detalles las condiciones del negocio pactado entre Alberto

Rodríguez Gil y Teodoro Espinosa, como “*el precio*”, sin precisar la fuente de ese conocimiento; y porque reconoció que la hija del vendedor, quien obró por mandato de su padre para enajenar el bien, es la exsuegra del usucapiente.

Al respecto, no existe el yerro, pues la deponente advirtió saber del negocio porque el demandante así se lo confesó cuando “*a finales de julio de 2004 (...) [la] invitó a conocer el lote*”, pues es su “*amiga*”, con tal confianza que le ha prestado su “*oficina y [los] equipos de cómputo para imprimir los contratos de arrendamiento*” suscritos periódicamente con Roberto García Lamprea.

Dijo constarle la explotación del inmueble por el prescribiente, “*porque muchas veces salimos a hacer correría de los lotes de mi mamá y de paso hemos ido a mirar el lote de él*”.

Ahora, vistos los hechos narrados por Muñoz Chavarriaga, surge irrefragable la condición de poseedor del prescribiente, pues en su relato ata de manera exclusiva su relación material con el inmueble.

Atinente a la afirmación relacionada con el parentesco de afinidad del demandante y María Dina Espinosa Cartagena, no hay lugar a calificarla si es responsiva, exacta o completa, por no inferir ello, se itera, tiempo y hechos posesorios.

2.5.3.5. En cuanto hace al testimonio de Ramiro Barrero, se le censura por no indicar quién paga los impuestos del terreno, y esbozar que se enteró de la posesión porque se lo dijo Albeiro Rodríguez Gil.

A propósito, se avizora que su manifestación solo fue determinante para el juzgador de segundo grado, por señalar el valor de la “*compra*” del predio, hecho que supo por el demandante, a quien “*conoce hace más de 30 años, porque vive en el mismo pueblo de él, en Chicoral*”; y por saber de oídas, esto es, por “*los vecinos de Albeiro*” que la heredad se preparó para siembra.

Por supuesto que tales afirmaciones no constituyen un hecho plenamente convincente del *ánimus* y el *corpus* del pretensor, por la simple razón de que Ramiro Barrero no es vecino del inmueble, tampoco lo ha identificado; y su dicho es una referencia de las versiones de terceros, incluida la del propio demandante.

Con todo, un testigo no puede dar fe de todos los detalles que su contraparte considera debe responder, por cuanto la versión que conoce y rinde cada deponente, lo es de acuerdo con su contexto de vida, y las circunstancias modales para ver, oír y entender los hechos materia de un juicio.

Sobre la valoración de la prueba testimonial realizada por el juez, la jurisprudencia de la Corte ha dicho:

*“(...) Sabido es que, de acuerdo con el sistema de la persuasión racional (...) el valor demostrativo del testimonio de terceros no puede hacerse depender con exclusividad del libre arbitrio judicial, toda vez que por exigencia del sistema mismo, en cuanto de suyo descarta la idea de una soberanía absoluta en la apreciación de la prueba y en vista de la explícita referencia que el mencionado texto hace, tanto de las ‘reglas de la sana crítica’ como de la necesidad de apreciar la evidencia disponible en su conjunto, forzoso es concluir que los juzgadores de instancia siempre deben tomar en consideración ciertas pautas de discreta prudencia que en el ámbito del que se viene hablando, inducen a examinar con cuidado **las calidades morales de los deponentes, su ciencia, la credibilidad que merezcan luego de conocida ésta y el apoyo que al testimonio puedan prestarle otros elementos demostrativos contestes, motivo por el cual se tiene que es principio aceptado y muchas veces reiterado por la doctrina jurisprudencial el que enseña que la fuerza demostrativa de la prueba en cuestión** (...)”⁵⁸ (se resalta).*

Aun así, de admitirse el yerro, sería insignificante, por cuanto la prescripción declarada a favor de Albeiro Rodríguez Gil no se alteraría, al mantenerse incólume con los otros elementos demostrativos, como las demás aseveraciones testificales, la inspección judicial, la escritura pública n°. 1317 de 31 de julio de 2004, los contratos de arrendamiento suscritos por el prescribiente con Roberto García Lamprea, y los pagos de aquél a Usocoello por el “servicio y mantenimiento del distrito de riego”.

Cuando la sentencia, tiene explicado esta Corporación, “(...) se basa en varios motivos jurídicos, independientes, pero cada uno con fuerza suficiente para sustentar la decisión jurisdiccional, no es difícil descubrir que si la censura en casación es ineficaz para desvirtuar todos los

⁵⁸ G.J. T. CXI, pag. 54, sentencia de 22 de julio de 1975.

soportes del fallo, porque permanece en vigor alguno que le mantiene su firmeza en derecho, el recurso no es susceptible de prosperar, aún en el supuesto de que fueran destruidos los motivos restantes de la sentencia acusada”⁵⁹.

2.5.4. En ese orden de ideas, el Tribunal no se equivocó ostensiblemente al concluir que el demandante, tenía la calidad de poseedor regular del inmueble pretendido, porque como quedó explicado, de manera alguna incurrió en los errores de hecho denunciados, específicamente, al apreciar los testimonios en los cuales fincó dicha conclusión.

2.6. La acusación, por ende, no se abre paso.

3. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **NO CASA** la sentencia de 9 de abril de 2014, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, Sala Civil Familia, en el proceso incoado por Luis Albeiro Rodríguez Gil contra María Dina Espinosa Cartagena, heredera determinada de Teodoro Espinosa, y demás sucesores y personas indeterminadas.

⁵⁹ CSJ. Civil. Sentencia de 14 de junio de 2014, reiterado fallo 134 de 27 de junio de 2005 y G. J. Tomos LXXXVIII-596 y CLI-199.

Las costas en casación corren a cargo de la recurrente, interviniente litisconsorcial en el litigio. En la liquidación, inclúyase la suma de seis millones de pesos (\$6'000.000), por concepto de agencias en derecho, teniendo en cuenta que la demanda de casación fue replicada.

Cópiese, notifíquese y cumplido lo anterior, devuélvase el expediente a la oficina de origen.

NOTIFÍQUESE

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Presidente de la Sala

MARGARITA CABELLO BLANCO

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

Con salvamento de voto

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA