

La Figura de Interversión del Título Alegada dentro del Proceso de Pertencia sobre Bienes
Inmuebles en el Ordenamiento Jurídico Colombiano

Candelaria Montenegro Luna
Francisco Jesús Jiménez Martínez
Ana Paola Gil Flórez

Corporación Universitaria del Caribe – CECAR
Escuela de Posgrado y Educación Continua
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Especialización en Derecho Procesal Civil
Sincelejo
2018

La Figura de Intervención del Título Alegada dentro del Proceso de Pertenencia sobre Bienes
Inmuebles en el Ordenamiento Jurídico Colombiano

Candelaria Montenegro Luna
Francisco Jesús Jiménez Martínez
Ana Paola Gil Flórez

Trabajo de grado presentado como requisito para optar al título de Especialista en Derecho
Procesal Civil.

Directora:
Berónica Narváez Mercado

Corporación Universitaria del Caribe – CECAR
Escuela de Posgrado y Educación Continua
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Especialización en Derecho Procesal Civil
Sincelejo
2018

Nota de Aceptación

Orlando González Méndez

Director

Katía Palencia S.

Evaluador 1

Evaluador 2

Sincelejo, Sucre, 17 de Septiembre de 2018.

Tabla de Contenido

Resumen.....	6
Abstract.....	7
Introducción.....	8
Objetivos.....	10
Metodología.....	11
1. Prescripción Adquisitiva De Dominio Sobre Bienes Inmuebles.....	12
1.1 Origen y Concepto.....	12
2. El Proceso De Pertenencia.....	14
2.1 Fundamentos jurídicos.....	14
2.2 Trámite del Proceso de Pertenencia por Vía Judicial.....	16
2.3 Requisitos para alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el proceso de pertenencia.....	18
2.4 Prescripción Adquisitiva de Dominio Como Excepción de Fondo.....	20
2.5 Efectos de la sentencia en el proceso de pertenencia.....	21
2.6 Importancia del proceso de pertenencia.....	22
3. Aspectos Sustantivos diferenciales entre la Acción de Pertenencia regulada por la Ley 57 de 1887 y otras Acciones de Pertenencia existentes en el Ordenamiento Jurídico Colombiano.	24
4. Figura de la Intervención del Título.....	26
4.1 Concepto.....	26
4.2 Posición Jurisprudencial de las altas cortes sobre la intervención del título.....	27
4.3 Elementos de la intervención del título.....	28
4.4 La Figura Jurídica de la Intervención del Título Alegada dentro del Proceso de Pertenencia frente a las Normas Constitucionales y Legales.....	29

Conclusión	32
Referencias Bibliográficas	34

Resumen

La figura de la interversión del título es una figura jurídica que surgió de la jurisprudencia nacional colombiana a partir del año 1990, la cual se utiliza en el derecho posesorio cuando se pretende afectar el derecho real de una persona que es titular de un bien inmueble a partir de una tenencia legítima en su origen, esto es, que el tenedor pasa a ser poseedor ya que invierte el título mediante actos donde exteriorice su ánimo de señor y dueño. Ahora bien, la interversión del título dentro del proceso de pertenencia debe ser probada para demostrar el momento preciso en que se comenzaron a ejecutar los actos de señor y dueño por parte del tenedor. Por lo tanto, el objetivo en esta investigación se redujo a determinar los efectos positivos y negativos que produce la interversión del título en el ordenamiento jurídico colombiano, caracterizándose por ser descriptiva y cualitativa. En efecto, el desarrollo de este trabajo entregó como conclusión que la figura de la interversión del título puede entrar en conflicto con normas constitucionales y legales cuando se altera el derecho del titular inscrito, lo cual no ofrece seguridad jurídica a este, esto es, cuando el tenedor pasa a ser poseedor para eventualmente poder adquirir un bien por prescripción adquisitiva de dominio, en el entendido que la ley establece como regla general que la mera tenencia no constituye posesión.

Palabras clave: figura de interversión, proceso de pertenencia, prescripción, posesión, propiedad, bienes inmuebles.

Abstract

The figure of the interversion of the title is a legal figure that arose from the Colombian national jurisprudence from the year 1990, which is used in the possessory right when it is tried to affect the real right of a person who is holder of a real estate property from a legitimate tenancy in its origin, that is to say, that the holder becomes holder since he invests the title by means of acts where he exteriorizes his animus of lord and owner. However, the interversion of the title within the process of ownership must be proven to demonstrate the precise moment when the acts of lord and owner by the holder began to be executed. Therefore, the objective of this investigation was reduced to determining the positive and negative effects that the interversion of the title produces in the Colombian legal system, being characterized by being descriptive and qualitative. In effect, the development of this work concluded that the figure of the interversion of the title may come into conflict with constitutional and legal rules when the registered owner's right is altered, which does not offer legal security to the registered owner, that is, when the holder becomes the holder in order to eventually be able to acquire an asset by prescription of ownership, in the understanding that the law establishes as a general rule that mere possession does not constitute possession.

Keywords: figure of interversion, process of belonging, prescription, possession, property, real estate.

Introducción

La base de nuestra investigación se enfoca en determinar si la figura jurídica de la interversión del título invocada muchas veces en los procesos de pertenencia, transgrede parámetros constitucionales y si con ello se crea inseguridad jurídica alguna, puesto que una mala aplicación de esta figura a un caso en concreto puede vulnerar normas legales y obviamente derechos fundamentales, lo cual es el problema jurídico de esta investigación. Para ello se ha realizado un análisis con un enfoque cualitativo de carácter descriptivo, al mismo tiempo que se lleva a cabo un estudio crítico sobre la utilización de la figura de la interversión del título dentro del proceso de pertenencia. Así mismo, en la elaboración del trabajo se partió de un punto general que es el tema de la interversión del título en el proceso de pertenencia, para llegar a un punto particular como lo es la eventual vulneración hacia normas legales y constitucionales por parte de la figura de la interversión del título.

En primer lugar, se debe alcanzar el objetivo planteado en cuanto a la definición y fundamentación jurídica de la interversión del título, así como la descripción del proceso de pertenencia y sus aspectos más relevantes. Por último, se analizó si la figura de la interversión entra en conflicto con normas de carácter constitucional y legal.

Este trabajo tiene como finalidad determinar las eventuales falencias de la práctica de la interversión dentro del proceso de pertenencia. Otras de las finalidades dentro de este trabajo es la intención de elaborar un resultado analítico y teórico que sea accesible y de interés para la comunidad académica, en cuanto a los aspectos más relevantes del proceso de pertenencia, lo cual puede aportar al desarrollo profesional y académico del abogado.

Antes de formular la pregunta problema, debemos hacer un planteamiento sobre el problema, para lo cual debemos de tener presente que la interversión del título es una figura que

aclara el panorama en los procesos de pertenencia, ya que permite la formalización de una posesión material que se originó en la mutación de una mera tenencia. Ahora bien, la sentencia proferida dentro de un proceso de pertenencia en el que se invocó la figura de la interversión puede provocar inseguridad jurídica, ya que tal figura permite alterar la naturaleza jurídica de una relación contractual entre dos personas, como puede suceder en el caso del arrendatario que se revela contra el propietario de un inmueble, para poder adquirir el estatus de poseedor material para dejar atrás el de mero tenedor.

Se ha delimitado como preguntad problema ¿Cuáles son las características de la figura de la interversión del título alegada dentro del proceso de pertenencia frente a las normas constitucionales y sustanciales del ordenamiento jurídico colombiano?

Objetivos

Objetivo General

Caracterizar la figura de la interversión del título alegada dentro del proceso de pertenencia frente a las normas constitucionales y sustanciales del ordenamiento jurídico colombiano.

Objetivos Específicos

- Conceptualizar la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles.
- Analizar el Proceso de Pertenencia, fundamentos jurídicos, consecuencias e importancia.
- Esclarecer el origen de la figura de la interversión del título, al ser alegada como fundamento de las pretensiones o de las excepciones de fondo para obtener la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles.

Metodología

La investigación tiene un enfoque metodológico cualitativo, ya que se basa en recolectar información que facilite resaltar ciertas características del tema objeto de estudio para facilitar su análisis.

De igual forma, este trabajo se fundamenta en una investigación de tipo descriptivo, ya que consiste en describir algunos de los aspectos fundamentales que rodean el tema objeto de estudio, es decir, que se procederá al estudio y análisis de la figura de la interversión del título dentro del proceso de pertenencia. Del mismo modo, esta investigación ha de caracterizarse por ser de tipo causal, ya que se busca obtener un análisis crítico orientado a considerar si la figura de la interversión utilizada en el proceso de pertenencia entra en confrontación con normas de tipo constitucional y legal.

Por otra parte, el método de investigación utilizado fue el deductivo, ya que se partió de conceptos y aspectos generales sobre el proceso de pertenencia y de la figura en sí inmersa interversión del título y, con el fin de obtener un análisis particular sobre la confrontación entre la figura de la interversión practicada en el proceso de pertenencia y normas de tipo legal y constitucional, el cual puede presentarse en varios escenarios de la casuística judicial.

Por último, las técnicas de recolección de información en esta investigación se basaron en entrevistas elaboradas que permitieron obtener características específicas sobre el tema objeto de estudio, así como cierta jurisprudencia relacionada con el tema. Teniendo en cuenta que esta investigación tuvo un enfoque cualitativo.

1. Prescripción Adquisitiva De Dominio Sobre Bienes Inmuebles

1.1 Origen y Concepto

La titulación de la posesión material tiene su origen en la antigua Roma, en donde la ley de las doce tablas estableció que la propiedad se adquiere por el estado posesorio continuado durante dos años si la cosa es inmueble y que el inmueble en posesión no sea hurtado. Además, la cosa a adquirir por usucapión tenía que cumplir otros requisitos tales como no estar fuera del comercio; haber sido adquirida por un título traslativo de dominio como la compraventa o un testamento; existir buena fe del poseedor; tener la posesión del inmueble que se quería usucapir durante el lapso tiempo ya mencionado.

Posteriormente, el derecho español también desarrollo la prescripción adquisitiva de dominio cuando el territorio hispano fue dividido entre romanos y godos, estableciéndose que, si una persona invadía la tierra de su vecino o se posesionaba de la tierra abandonada de su vecino, se le daba a este último un término de 50 años para recuperarla, de lo contrario, el poseedor no podía ser demandado.

En Colombia, la usucapión tuvo origen con la ley 13 de 1821 en la que se establecía que los poseedores de tierras baldías podrían adquirir el dominio de estas, si demostraban una posesión de 10 años. En esa misma secuencia temporal la Ley 30 de 1843, la Ley 70 de 1866 y el código fiscal de 1873 dictaron que aquel que quiera adquirir el dominio de un bien baldío por prescripción adquisitiva de dominio debía demostrar posesión por veinticinco años. Actualmente, la ley 57 de 1857 regula el derecho a adquirir bienes corporales, raíces o bienes por prescripción adquisitiva de dominio siempre que no estén fuera del comercio humano y se haya poseído de forma pacífica, publica e ininterrumpida.

Es de destacar que la prescripción adquisitiva de dominio también fue regulado por la Ley 120 de 1928 y la Ley 51 de 1943; el Decreto 1400 de 1970 deroga las leyes antes mencionadas para entablar los requisitos para demandar la pertenencia. De igual forma, el Decreto 508 de 1974 dictó la forma de adquirir los predios rurales y el saneamiento de la propiedad de los terrenos que no excedan de 15 hectáreas. Poco después el Decreto Ley 2282 de 1989 reformó en varios aspectos Decreto 1400 de 1970. Consecuentemente la Ley 160 de 1994 contribuye a promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios.

Tiempo después, la Ley 791 de 2002 reduce los términos de prescripción en materia civil, esto es, la prescripción extraordinaria de 20 a 10 años y la ordinaria de 10 a 5 años, tratándose de bienes inmuebles. La ley 1182 de 2008 crea un proceso especial para el saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble que conlleve la denominada falsa tradición, la cual fue derogada por la Ley 1561 de 2012 que también tiene como objetivo sanear la propiedad con una titulación imperfecta o de poseedores materiales de inmuebles que carecían de título escriturario. Por último, la ley 1564 de 2012 modificó el trámite del juicio de pertenencia al pasarlo de escrito a oral.

Agotada la etapa sobre el origen y concepto de la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles, se abre pase entonces al estudio del proceso de pertenencia, el cual puede definirse como aquella figura jurídico procesal tendiente a declarar la prescripción, bien sea sobre un bien inmueble o mueble que este en el comercio a favor de una persona.

2. El Proceso de Pertenencia

2.1 Fundamentos jurídicos

El proceso de declaración de pertenencia tiene cabida en los artículos 58 “Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.” (República de Colombia, Asamblea Nacional Constituyente, 1991), 60 “El Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad.” (República de Colombia, Asamblea Nacional Constituyente, 1991) y 332 de la Constitución Política de Colombia “El Estado es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables, sin perjuicio de los derechos adquiridos y perfeccionados con arreglo a las leyes preexistentes.” (República de Colombia, Asamblea Nacional Constituyente, 1991)

Por otra parte, el fundamento legal de esta herramienta jurídica se encuentra consignado en los artículos 762, 2512, 2515 y 2518 del Código Civil Colombiano:

Artículo 762.- La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. (República de Colombia, 1887)

Artículo 2512. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción. (República de Colombia, 1887)

Artículo 2513.- El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio. La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella. (República de Colombia, 1887)

Artículo 2518. Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados. (República de Colombia, 1887)

Ampliando el margen legal de esta figura, también la encontramos en la Ley 791 de 2002 “Art. 1°. Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio.” (República de Colombia, 2002), en la Ley 1561 de 2012 y en la Ley 1564 de 2012. “Art. 375. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicará la siguiente regla: La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.” (República de Colombia, 2012)

Artículo 7°. En las condiciones previstas en esta ley, se tramitarán y decidirán a través del proceso verbal especial, las prescripciones ordinaria y extraordinaria, sobre bienes inmuebles urbanos y rurales de propiedad privada, excluidos los inmuebles a que se refieren el artículo 6° de esta ley, y el saneamiento de títulos de la llamada falsa tradición, de conformidad con lo establecido en esta ley. (República de Colombia, 2012)

La Corte Constitucional en la sentencia T-548 del 2016 determino lo siguiente:

La prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil. (Corte Constitucional, 2016).

Del mismo modo, la honorable Corte Suprema de Justicia ha dicho sobre los elementos a tener en cuenta para alegar en el proceso de pertenencia cuando se pretende invocar la prescripción adquisitiva de dominio.

Es, por consiguiente, los elementos comunes en la prescripción adquisitiva, la posesión, que “es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño” (art. 762, C.C.), precepto con base en el que, tanto la doctrina como la jurisprudencia, tienen decantado que son dos los elementos que la integran: uno material, el corpus, que es la subordinación de hecho de la cosa al sujeto; y el otro subjetivo, el animus, que es la convicción que debe existir en el poseedor, de que dicha tenencia material la ejerce como si fuera el propietario o el titular del respectivo derecho real sobre el bien, fenómeno que debe trascender al conocimiento de las demás personas, mediante la ejecución de una serie de actos apreciables por éstas, indicativos de ese convencimiento. (Corte Suprema de Justicia, 2015)

2.2 Trámite del Proceso de Pertenencia por Vía Judicial

El ordenamiento jurídico ha dictado que el proceso de pertenencia solo podrá ser invocado por todo aquel que pretenda adquirir un bien privado por prescripción. Así mismo, este

proceso también podrá ser invocado por el comunero que pretende adquirir por usucapión las demás cuotas partes, siempre que este haya explotado económicamente el bien sin existir acuerdo con los demás comuneros o permiso del administrador de la comunidad o de autoridad judicial.

Al respecto, la Ley 1564 de 2012 ha determinado la declaración de pertenencia como declarativa y con un trámite verbal especial, en la cual se celebrarán dos audiencias, una inicial y otra de instrucción y juzgamiento.

Una vez presentada la demanda por parte del poseedor material, esta será admitida si cumple con los requisitos del artículo 82 de la ley 1564 de 2012, después de esto se notificará al demandado y se le dará un término de 20 días de traslado para que presente las excepciones a que haya lugar y se pronuncie sobre los hechos de la demanda.

Ahora bien, la norma impone al demandante que debe anexar un certificado especial de tradición expedido por el registrador de instrumentos públicos del domicilio del bien, para que todas las personas con derechos reales sobre el bien, que aparezcan en el certificado, puedan ser notificadas del proceso, así mismo, debe notificarse al acreedor hipotecario en caso de que el bien este gravado con hipoteca y a todas las personas que se crean con derecho sobre el bien. También debe informarse sobre la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Adicionalmente, el demandante deberá proceder a instalar una valla en un lugar visible del predio objeto del proceso hasta la celebración de la audiencia de instrucción y juzgamiento que contendrá información relevante sobre las partes, el proceso y la indicación de que se trata

de una acción de pertenencia. El juez nombrará curador ad-litem para la defensa de los intereses de las personas indeterminadas y de las que se desconoce su dirección.

A petición del demandante se podrá inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien. La sentencia en este proceso se inscribirá en el folio de matrícula respectivo y producirá efectos erga omnes.

Es de destacar que con ocasión de la inspección judicial sobre el bien que se practique dentro del proceso, el juez podrá celebrar la audiencia inicial y la audiencia de instrucción y juzgamiento en esa diligencia, además de dictar sentencia.

Debe tenerse en cuenta que cuando el inmueble a adquirir por prescripción adquisitiva de dominio no supere el valor comercial de cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la presentación de la demanda, deberá tramitarse mediante un proceso verbal sumario, por razón de la cuantía, a lo que debe tenerse en cuenta que en este caso el traslado de la demanda será de 10 días y no de 20; por ser un verbal sumario el juez deberá celebrar la audiencia inicial y la audiencia de instrucción y juzgamiento, así como dictar sentencia en una sola diligencia, además, el juez podrá dictar sentencia después de vencido el término de traslado de la demanda cuando las pruebas documentales sean suficientes para resolver de fondo.

2.3 Requisitos para alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el proceso de pertenencia

En esta etapa del trabajo, resulta indispensable establecer los requisitos que debe cumplir una persona para adquirir un bien inmueble bajo la figura jurídica objeto de estudio. Uno de esos requisitos es que la persona debe haber poseído un bien por determinado tiempo, es decir, la

persona debe haber ejercer actos de señor y dueño sobre el bien durante el tiempo que exija la ley para declarar la prescripción adquisitiva de dominio y sin reconocer el derecho de otra persona. Al respecto, la posesión es definida así por el Código Civil colombiano:

Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él, El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. (República de Colombia, 1887)

Ahora bien, resulta indispensable establecer que el demandante deberá alegar en la demanda que pretende adquirir el bien por prescripción ordinaria o extraordinaria. En consecuencia, cuando pretende adquirir por prescripción ordinaria, se deberá demostrar la buena fe “Art. 768. Buena fe en la posesión. La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.” (República de Colombia, 1887), la posesión inscrita a través de un justo título constitutivo o traslativo de dominio y la posesión material por el término de 5 años tratándose de bienes inmuebles. En cambio, cuando se pretende adquirir por prescripción extraordinaria solo basta demostrar una posesión material de 10 años, sin necesidad de probar la buena fe, ni tampoco una posesión inscrita o justo título.

ART. 765. Justo título. 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. (República de Colombia, 1887)

Art. 2531. Prescripción extraordinaria de cosas comerciables. 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: Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio. (República de Colombia, 1887)

Otro requisito para tener en cuenta por quien pretenda invocar la acción de pertenencia es que la posesión material que alega el demandante debe ser pacífica, pública e ininterrumpida.

Además, la prescripción adquisitiva de dominio debe recaer sobre bienes prescriptibles, es decir, que estén en el comercio y que no sean de uso público.

2.4 Prescripción Adquisitiva de Dominio como Excepción de Fondo

En el párrafo primero del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012, se establece que la prescripción adquisitiva de dominio se podrá alegar por vía de excepción. Al respecto, la Ley 57 de 1887 en su artículo 2513 establece lo siguiente:

El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio. La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella. (República de Colombia, 1887)

En efecto, podemos asimilar lo estipulado en la Ley 1564 de 2012 con ocasión de cuando una persona es demandada a restituir o reivindicar un bien inmueble, esta puede contestar la

demanda alegando que ha adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio, siempre que pruebe su derecho.

Para que la excepción de prescripción a favor del demandado prospere, este deberá aportar un certificado especial de tradición expedido por oficina de instrumentos públicos del domicilio del inmueble. También deberá el demandado ubicar una valla informativa en zona visible del predio que contenga información del proceso y emplazar a las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien y a aquellas cuya dirección se desconoce; de igual forma, se deberá informar sobre la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

En caso de que el demandado no proceda a informar a las entidades antes mencionadas sobre la existencia del proceso y no cumpla con la obligación de ubicar una valla informativa relacionada con aspectos sobre la excepción de declaración de pertenencia que propuso dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del término de traslado de la demanda, el proceso seguirá su curso y el juez no podrá declarar la declaración de pertenencia a favor del demandado en la demanda.

2.5 Efectos de la sentencia en el proceso de pertenencia

Para que la sentencia emitida en un proceso judicial de pertenencia surja efectos, deberá ser llevada a la oficina de instrumentos públicos del domicilio del inmueble para que sea inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, ya que esta hace las veces de escritura pública.

Ahora bien, cuando se trate de una sentencia emitida en un proceso de pertenencia que declare la usucapión sobre una porción de terreno que se segrega de un inmueble de mayor extensión, la mencionada providencia ordenará al registrador la apertura de un nuevo folio de

matricula inmobiliaria en la que la porción de terreno usucapida será registrada y discriminada de la porción de mayor extensión, de conformidad a lo establecido en el artículo 56 “ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate” (República de Colombia, 2012) y artículo 51 de la Ley 1579 de 2012 “Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones... se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan.” (República de Colombia, 2012). Así mismo, los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes en los folios de matrícula de los bienes de mayor extensión, se extenderán a las porciones de terrenos segregadas.

Conforme a lo anterior, no será necesario el pago del impuesto predial del bien usucapido como ocurre con los actos notariales, pero si será necesario el pago del impuesto de registro cuando se trate de la inscripción de sentencias de pertenencia. Al respecto, en el caso de la inscripción de la sentencia que ordena el fraccionamiento de una porción de terreno que se segrega de un bien de mayor extensión, el registrador estará obligado a informar al IGAC sobre dicha división jurídica, para que la autoridad catastral proceda a asignarle una identificación catastral al inmueble segregado.

Cuando se trate de sentencias que declaren la prescripción adquisitiva en favor de un comunero sobre todas las demás cuota partes de los otros comuneros, se ordena en la sentencia la desaparición de comunidad, para que el comunero prescribiente aparezca como el único propietario inscrito en el respectivo folio de matricula inmobiliaria.

2.6 Importancia del Proceso de Pertenencia

La importancia de esta herramienta jurídica radica en que permite salvaguardar derechos adquiridos de las personas que han poseído materialmente un bien ajeno durante el tiempo

requerido por la ley, lo que en términos generales permite crear una seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico.

La usucapión sanciona la posesión reconociéndole el efecto de conferir al poseedor el derecho real perteneciente a otra persona. Quien no tiene la propiedad puede adquirirla por medio de la usucapión. Es la posesión en su función prodigiosa de crear derecho. (Bernal-Saavedra, D 1981)

La prescripción adquisitiva de dominio también goza de respaldo normativo al complementarse con una herramienta procesal que permite su materialización por vía de derecho y no de hecho, esto es, el proceso de pertenencia.

Del mismo modo, el proceso de pertenencia permite la formalización de la propiedad inmueble en Colombia y su actualización en cuanto al registro público de patrimonio privado, lo cual es una actividad propia de un Estado que controla la democratización de la propiedad privada.

3. Aspectos Sustantivos diferenciales entre la Acción de Pertinencia regulada por la Ley 57 de 1887 y otras Acciones de Pertinencia existentes en el Ordenamiento Jurídico Colombiano

Conforme a lo anterior, resulta indispensable dentro de esta investigación determinar en qué se diferencia sustancialmente la acción de pertenencia regulada por el Código Civil colombiano y otras herramientas jurídicas reguladas por las leyes colombianas que ayudan a adquirir un bien inmueble por usucapión.

Para empezar, la acción de pertenencia regulada por la Ley 57 de 1887 se diferencia de la acción de pertenencia regulada en la Ley 1561 del 2012, en cuanto a que esta último solo aplica para inmuebles de pequeña entidad económica, esto es cuanto a los rurales que no superen el área de una unidad agrícola familiar y en cuanto a los urbanos que no excedan un valor catastral de 250 SMLMV. Las acciones de pertenencia invocadas en virtud de la Ley 1561 de 2012 se tramitarán por el proceso verbal especial, además esta ley también se puede invocar para el saneamiento de títulos que conlleven a la falsa tradición sobre bienes inmuebles sin tener en cuenta su valor catastral o si es inferior a una unidad agrícola familiar, tales como la enajenación de cosa ajena o transferencia de un derecho incompleto, como sucede en el caso de la compraventa de derechos herenciales.

De igual forma, la acción de pertenencia regulada en la Ley 57 de 1887 se diferencia del trámite plasmado en la Ley 9 de 1989 en cuanto a que esta última ley solo consciente la prescripción adquisitiva de dominio sobre vivienda de interés social y en la cual solo se requiere demostrar un término de 3 años de explotación para poder adquirir tales bienes por usucapión. La 388 de 1997 que regulo la Ley 9 de 1989, ordena que, en los procesos de pertenencia sobre viviendas de interés social, los municipios y los distritos deben prestar asistencia técnica y accesoria jurídica, y también obliga a los jueces que conocen de estos procesos, a solicitar el

avalúo catastral del inmueble para verificar si es de interés social, lo que en efecto son características que lo diferencian del proceso de pertenencia reglamentado en la Ley 57 de 1887.

Por otra parte, entre la acción de pertenencia regulada por la Ley 57 de 1887 y la regulado por la Ley 4 de 1973 y la Ley 200 de 1936, siendo estas últimas leyes las que regulan el proceso de pertenencia agraria sobre bienes que se presumen baldíos, existen diferencias tales como que el poseedor material que de buena fe crea que está ocupando un baldío, solo le basta probar la posesión material ejercida durante 5 años continuos e ininterrumpidos mediante explotación económica, así mismo, es de resaltar que esta acción de pertenencia no prosperara cuando el titular inscrito del bien que se cree baldío, sea un incapaz absoluto o menor de edad.

Por último, la declaración de pertenencia de la que habla la Ley 1448 de 2011, se diferencia de la de la Ley 57 de 1887, por ser la primera una herramienta jurídica que solo puede ser invocada por una víctima del conflicto armado en Colombia en virtud de un proceso de restitución. Es decir, todo titular, poseedor o/y ocupante que haya sido despojado violentamente del dominio o posesión de una tierra que venía explotando económicamente, puede solicitar en la demanda de restitución la declaración de pertenencia.

En efecto, se puede observar que todas estas acciones de pertenencia se diferencian entre sí por poseer características sustanciales propias de aplicación a un caso en concreto cuando son invocadas; pero todas tienen en común que son reguladas por la Ley 1564 de 2012 en cuanto a su procedimiento.

4. Figura de la Interversión del Título

4.1 Concepto

Podemos definirla como la alteración de una causa frente a una situación jurídica, esto es, más exactamente cuando un heredero pretende adquirir por prescripción un bien que pertenece a la masa sucesoral y no en calidad de sucesor del causante. Lo mismo ocurre cuando un tenedor se rebela expresa y públicamente contra el derecho del propietario o posesión material del poseedor de una cosa, de tal forma que desconoce la calidad de señor y dueño de estos últimos para empezar su propia etapa de señorío.

Puede ocurrir que cambie la intención del tenedor de la cosa, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del propietario, y que debe acreditarse plenamente por quien se dice poseedor, tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de mera tenencia, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley. (Corte Suprema de Justicia, 2000)

El simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de

aquel. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. (Corte Suprema de Justicia, 2000)

Es claro entonces que quien pretenda invocar la interversión del título, deberá demostrar el momento preciso en que se originó la posesión material sobre el bien inmueble, ya que el que ha comenzado a poseer en nombre de otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título mientras no se pruebe lo contrario. En otras palabras, cuando se pretenda adquirir el dominio de un bien por prescripción adquisitiva de dominio en la que previamente haya existido una tenencia, deberá probarse el momento en que se empezó a ejercer actos de señor y dueño, para entender que se ha revelado contra el derecho del propietario.

En ese orden de ideas, deben existir actos exteriores materiales o jurídicos que prueben de manera inequívoca el cambio de relación con respecto a una cosa, y no una simple operación mental o manifestaciones verbales, con el fin de privar o negar la posesión del anterior poseedor.

4.2 Posición Jurisprudencial de las altas cortes sobre la interversión del título

Al respecto, debe decirse que la figura jurídica de la interversión del título surgió de la jurisprudencia colombiana, ya que no se encuentra plasmada en ninguna norma legal. Al respecto, la Corte Constitucional la consigna así:

El mero tenedor de la cosa, en el caso dado el usufructuario, puede mudar su condición en la de poseedor. Ello cuando opera la llamada interversión o inversión del título; es decir, cuando el tenedor se rebela expresa y públicamente contra el derecho del propietario o contra la posición del poseedor, desconociendo la calidad de señor de éstos y empezando una nueva etapa de señorío en su propio nombre. De forma concordante con ello, el

artículo 777 del Código Civil prescribe que el mero transcurso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión. (Corte Constitucional, 2014)

Por otra parte, la corte suprema de justicia ha manifestado lo siguiente en sentencia SC13099 del 2017:

Si originalmente se arrojó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente. (Corte Suprema de Justicia, 2017)

En efecto, la figura de la interversión encuentra su fundamentación jurídica en la jurisprudencia colombiana.

4.3 Elementos de la interversión del título

Para que se configure la llamada interversión del título, es necesario que concurren los siguientes elementos:

Actos exteriores por parte del tenedor que den a entender la intención de poseer materialmente una cosa ajena; debe entenderse que no basta simplemente el simple deseo por parte del nuevo poseedor, sino que el nuevo poseedor debe manifestar públicamente su intención de adquirir el dominio de una cosa de manera pacífica e ininterrumpida, con el fin de que el

antiguo poseedor conozca o pueda llegar a conocer sobre los hechos que prueban la intención de dejar de tener y comenzar a poseer.

La producción del efecto de exclusión del anterior poseedor, esto es, que se debe desplazar a este de su relación con la cosa y de los derechos que tenga sobre esta, a causa de su inacción o por resultar perdidoso en proceso posesorio. En efecto, la jurisprudencia exige la voluntad manifiesta del nuevo poseedor y la diligencia frustrada o pasividad del antiguo poseedor para la configuración de la interversión del título.

Por último, debe probarse el momento exacto en que se produce la alteración del título en favor del tenedor, lo cual es un requisito indispensable en el transcurso del proceso de pertenencia, ya que se debe demostrar el momento exacto en que un tenedor inicio la posesión en su nombre para sí.

4.4 La Figura Jurídica de la Intervención del Título Alegada dentro del Proceso de Pertenencia frente a las Normas Constitucionales y Legales

En esta etapa de la investigación debemos tener en cuenta que la regla general es la inmutabilidad de la posesión cuando un tenedor posee a nombre de otro, sin que esa posesión se pueda alterar en favor del tenedor, sin embargo, existe una excepción a esa regla por dictamen jurisprudencial, en el entendido de que se puede modificar la causa real de la relación originaria, esto es, cuando el tenedor manifiesta por actos exteriores, su intención de privar al poseedor del derecho de disposición sobre la cosa. En efecto, después de demostrarse la fecha exacta en que el tenedor pasa a ser poseedor, desde ese preciso momento se empezara a computar el tiempo necesario para que el nuevo poseedor pueda adquirir dicho bien por prescripción adquisitiva de dominio en el marco de un proceso de pertenencia.

Ahora bien, la interversión del título alegada y probada en el proceso de pertenencia puede violar normas constitucionales como el debido proceso “conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico que buscan la protección del individuo incurso en una actuación judicial, para que durante su trámite se respeten sus derechos y se logre la aplicación correcta de la justicia.” (Corte Constitucional, 2014) y el principio de legalidad “Nadie podrá ser juzgado sino conforme a las leyes preexistentes al acto que se le imputa.” (Corte Constitucional, 2001), puesto que contradice el artículo 777 del Código Civil colombiano que dicta que “El simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.” (República de Colombia, 1887), lo cual también evidencia una confrontación entre una estipulación legal y una herramienta jurídica concebida por la jurisprudencia colombiana, ya que en efecto, por un lado la norma civil ordena que la tenencia no puede mutar en posesión, y por otro lado la jurisprudencia nacional dice lo contrario en cuanto a que la tenencia si puede mutar a posesión cuando el tenedor se revela jurídicamente contra el dueño o poseedor de la cosa.

Esto sin duda, puede generar desconfianza para el usuario judicial en cuanto a la interpretación de la norma por parte de los jueces cuando se presenta una situación en la que hay un cambio brusco de tenedor o heredero a poseedor material de una cosa, ya que se ven amenazados los derechos adquiridos o la mera expectativa de las personas. Incluso puede pensarse que la figura de la interversión del título atenta contra la seguridad jurídica de la propiedad privada.

Así mismo, la seguridad jurídica de los vinculos contractuales también se puede ver afectada con la aplicación de la interversión del título que se provoca en un proceso de pertenencia, ya que tal figura permite alterar la naturaleza jurídica de una relación contractual entre dos personas, como puede suceder en el caso del arrendatario que se revela contra el

propietario de un inmueble, para poder adquirir el estatus de poseedor material para dejar atrás el de mero tenedor.

Conforme a lo anterior, es claro que existe una notable contradicción entre estipulaciones legales y una notable violación a parámetros constitucionales como el debido proceso, lo cual debe tener un foco de atención por parte del poder legislativo en Colombia con la finalidad de que se establezcan parámetros más claros y concisos sobre la utilización de la interversión del título dentro de un proceso judicial para evitar que los jueces incurran en un error interpretativo de la norma que afecte la confianza legítima puesta en los administradores de justicia.

Conclusión

El desarrollo de este trabajo nos ha permitido caracterizar que la prescripción adquisitiva de dominio es una herramienta legal indispensable en el ordenamiento jurídico colombiano ya que permite la protección de los derechos adquiridos a través del tiempo sobre una cosa inmueble, los cuales deben ser reconocidos por un juez de la república, previo agotamiento de un proceso judicial de pertenencia invocado por el poseedor material del bien. Sin embargo, cuando en el proceso de pertenencia se invoca la interversión del título, se puede generar un caos jurídico en contra de las personas que tengan algún derecho o interés sobre el bien inmueble que se pretende usucapir.

Teniendo en cuenta lo anterior, el poder legislativo en Colombia esta obligado a plantear parámetros que permitan la aplicación de la figura jurídica de la interversión o inversión del título a un caso en concreto, puesto que el administrador de justicia no puede limitarse a decidir un asunto por el simple cambio en el animo de uno persona cuando muta de tenedor a señor y dueño, ya que puede presentarse que el tenedor en perjuicio del propietario o poseedor, puede adjudicarse arbitrariamente derechos y obligaciones propias del dueño de la cosa, como el pago de impuestos, mejoras hechas en el predio y su explotación económica aun cuando existiere consentimiento del titular.

El proceso de pertenencia regulado por el ordenamiento jurídico colombiano es también un método muy amplio, ya que que permite obtener la titularidad sobre inmuebles con una naturaleza jurídica especial, como lo son las viviendas de interés social, las áreas de terreno que se presumen baldías por él poseedor y los inmuebles de pequeña entidad económica; lo cual permite al usuario judicial gozar de una herramienta polifuncional que le brinde seguridad jurídica.

En efecto, desde nuestra óptica, la prescripción adquisitiva de dominio es una figura jurídica muy importante en cuanto a su normatividad, pero muy ambigua por su aplicabilidad interpretativa, los cuales deben ser aspectos a tener en cuenta por el operador y el usuario judicial.

Referencias Bibliográficas

- Bernal-Saavedra, D. (1981) *Bienes*. Bogotá, Colombia: Publicaciones Externado de Colombia.
- Canosa-Torrado, F. (2017) *Teoría y practica del proceso de pertenencia*. Séptima edición. Bogotá, Colombia: Ediciones doctrina y ley.
- Corte Constitucional de Colombia. (2014) *Sentencia T-548 del 2016*. Recuperado de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2016/T-548-16.htm>
- Corte Suprema de Justicia. (2015) *Sentencia 6504 de 2015*. Recuperado de <https://corte-suprema-justicia.vlex.com.co/vid/581285458>
- Corte Suprema de Justicia. (2000) *Sentencia 6254 de 2000*. Recuperado de <https://corte-suprema-justicia.vlex.com.co/vid/581285458>
- Escobar-Vélez, E.G. (s.f.) *Prescripción y procesos de pertenencia*. Sexta edición. Medellín, Colombia: Librería jurídica Sánchez R. Ltda.
- López-Blanco, H.F. (2017) *Código general del proceso – parte especial*. Bogotá, Colombia: Dupre editores.
- República de Colombia, Asamblea Nacional Constituyente. (1991) *Constitución Política de 1991*. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4125>

República de Colombia. (2002) *Ley 791 de 2002*. Recuperado de
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6921>

República de Colombia. (2012) *Ley 1564 de 2012*. Recuperado de
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=48425>

República de Colombia. (2012) *Ley 1579 de 2012*. Recuperado de
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=49731>

República de Colombia. (1887) *Ley 57 de 1887*. Recuperado de
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535>

República de Colombia. (2012) *Ley 1561 de 2012*.
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=48379>

República de Colombia. (1989) *Ley 9 de 1989*. Recuperado de
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1175>

República de Colombia. (1973) *Ley 4 de 1973*. Recuperado de
<http://www.suin.gov.co/viewDocument.asp?id=1786293>

República de Colombia. (1936) *Ley 200 de 1936*. Recuperado de
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=16049>

República de Colombia. (2011) *Ley 1448 de 2011*. Recuperado de
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=43043>

Ruiz-Cano, J.A. (2016) *Legalización y titulación de inmuebles*. Medellín, Colombia: Librería jurídica Sánchez R. Ltda.

Restrepo, J.C. y Bernal, A. (s.f.) *La Cuestión Agraria*. Barcelona, España: Renquin randow house editorial.

Urrutia-Milán, H. (s.f.) *Los Procesos Posesorios, el Reivindicatorio y la Ocupación de Hecho*. Bogotá, Colombia: Ediciones jurídica radar. Recuperado de:
<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/T-751-04.htm>