

PURIFICACIÓN DEL TÍTULO DE DOMINIO EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Juan David Alberto Sandoval Cortes



UNIVERSIDAD
La Gran Colombia

Vigilada MINEDUCACIÓN

Derecho, Facultad de Derecho

Universidad La Gran Colombia

Bogotá D.C.

2024

Purificación del Título de Dominio en la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Juan David Alberto Sandoval Cortes

Trabajo de grado para optar por el título de Abogado

Profesor, Franklin Segundo Garcia



UNIVERSIDAD
La Gran Colombia

Vigilada MINEDUCACIÓN

Derecho, Facultad de Derecho

Universidad La Gran Colombia

Bogotá D.C.

2024

Dedicatoria

A mi abuela, María Emma Téllez de Cortés, cuyo amor y sabiduría han sido una guía constante en mi vida. A ella, y a la memoria de mi abuelo, quien junto a ella construyó un legado de fortaleza y valores que hoy inspiran cada paso que doy.

Agradecimientos

A mi abuela, María Emma Téllez de Cortés, por su apoyo incondicional y por estar siempre a mi lado en cada paso de este camino. Su amor y guía han sido fundamentales en la culminación de este proyecto. A mi tutor, Franklin García, por sus valiosas enseñanzas y los excelentes libros que compartió, los cuales fueron una fuente de inspiración y conocimiento durante todo el proceso.

A mi familia, especialmente a mis hermanas y sobrinos, por su paciencia, comprensión y constante aliento. Su amor y apoyo han sido el motor que me impulsó a seguir adelante.

Finalmente, mi gratitud a las instituciones que me formaron como abogado, en especial al Fondo Nacional del Ahorro y a la Oficina Asesora Jurídica de la Unidad Nacional de Protección, por proporcionarme el conocimiento y las herramientas necesarias para lograr este éxito.

Tabla de contenido

RESUMEN	7
ABSTRACT.....	8
INTRODUCCIÓN	9
OBJETIVOS	11
OBJETIVO GENERAL	11
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	11
CAPÍTULO I	12
COSA Y BIEN	12
CLASIFICACIÓN DE COSAS.....	13
<i>Cosas corporales e incorporales.....</i>	13
<i>Cosas principales y accesorias.....</i>	13
<i>Cosas privadas y públicas.....</i>	15
<i>Cosas comerciales e inkomerciales</i>	19
<i>Cosas Comerciales.....</i>	19
<i>Cosas Inkomerciables</i>	20
BIENES INMUEBLES Y MUEBLES.....	21
<i>Bienes Inmuebles</i>	21
<i>Inmuebles por naturaleza (artículo 656, código civil).....</i>	23
<i>Bienes muebles</i>	24
DERECHOS PERSONALES Y REALES	26
<i>Derecho personal</i>	26
<i>Derechos reales y sus clases.....</i>	28
<i>Hipoteca como derecho real</i>	31
CAPITULO II.....	41
ANTECEDENTES.....	41
PURIFICACIÓN DEL TÍTULO DE DOMINIO	42
REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN	43
<i>Verificación de actos</i>	43
<i>Acerca de la posesión.....</i>	45
<i>De la posesión y la mera tenencia.....</i>	46
<i>Transformación o intervención del título</i>	48
ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO	50
COSAS PRINCIPALES Y ACCESORIAS	52
TIPOS DE POSESIÓN Y SU IMPORTANCIA EN ARAS DE BUSCAR LA PRESCRIPCIÓN	53
POSESIÓN DIRECTA E INDIRECTA Y LA PURIFICACIÓN DEL TÍTULO DE DOMINIO.....	55
PROCESO JUDICIAL PARA LA PURIFICACIÓN DEL TÍTULO DE DOMINIO SEGÚN EL ARTÍCULO 375 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO	56
PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.....	57
AUDIENCIA INICIAL	57

AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO	58
EFFECTOS ERGA OMNES DE LA SENTENCIA EN EL PROCESO DE PURIFICACIÓN DEL TÍTULO DE DOMINIO	59
SEGUNDO PASO EFECTO ERGA OMNES: INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	61
BENEFICIOS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL	62
DIFICULTADES EN LA PURIFICACIÓN DEL TÍTULO DE DOMINIO.....	63
IMPACTO EN LA SEGURIDAD JURÍDICA.....	64
CONCLUSIÓN DE LA PURIFICACIÓN DEL TÍTULO DE DOMINIO	65
REFERENCIAS.....	71

Resumen

La propiedad y posesión de bienes inmuebles en Colombia son fundamentales tanto para la estabilidad económica como para la seguridad jurídica. Este trabajo de investigación, titulado *Purificación del Título de Dominio en la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, explora los aspectos sustanciales y procesales de este tema, subrayando su relevancia en el ámbito legal y comercial. Estructurado en dos capítulos, el primero ofrece un análisis detallado de conceptos clave como la posesión, propiedad, y derechos reales, mientras que el segundo se enfoca en el proceso de purificación del título de dominio, abordando la posesión, los requisitos para la prescripción, y el procedimiento judicial según el Código General del Proceso. Este estudio proporciona un análisis profundo y herramientas prácticas para profesionales del derecho.

Palabras clave: Propiedad, Posesión, Prescripción Adquisitiva, Título de Dominio, Seguridad Jurídica, Derecho Inmobiliario, Código General del Proceso.

Abstract

Property and possession of real estate in Colombia are fundamental for both economic stability and legal security. This research study, titled *Purificación del Título de Dominio en la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, explores the substantive and procedural aspects of this topic, highlighting its relevance in the legal and commercial field. Structured in two chapters, the first provides a detailed analysis of key concepts such as possession, property, and rights, while the second focuses on the process of purification of the title of ownership, addressing possession, requirements for prescription, and the judicial procedure according to the General Code of the Process. This study provides an in-depth analysis and practical tools for legal professionals.

Keywords: Property, Possession, Acquisitive Prescription, Title of Ownership, Legal Security, Real Estate Law, General Code of Procedure.

Introducción

La propiedad y posesión de bienes inmuebles es una cuestión de vital importancia en el ámbito jurídico colombiano, ya que no solo afecta la estabilidad económica de los interesados, sino también la seguridad jurídica de los derechos reales. La prescripción adquisitiva de dominio, como mecanismo legal, juega un papel crucial en la consolidación de derechos sobre la propiedad mediante la regularización y saneamiento de los títulos. El presente trabajo de investigación titulado *Purificación del Título de Dominio en la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, aborda en detalle los aspectos sustanciales y procesales del caso, destacando su importancia e impacto en diferentes litigios de la sociedad de colombiana. El mismo está estructurado en dos capítulos, que cada uno de ellos profundiza temas esenciales para comprender la purificación del título de dominio.

Siendo el primer capítulo el desarrollo de un análisis exhaustivo sobre los conceptos fundamentales relacionados con la propiedad y posesión de bienes. Comenzando con la definición de cosa y bien, clasificación, distinguiendo entre cosas principales y accesorias, públicas y privadas, comerciales e inmerciables, así como bienes muebles e inmuebles. Así mismo, aborda la distinción entre derechos reales y personales, destacando la hipoteca como un derecho real significativo. Se ofrece una definición clara de posesión y propiedad, explorando su relación y diferencias, y se introduce el concepto de dominio, así como la noción de posesión regular, justo título y buena fe. Culminando con una revisión de la prescripción adquisitiva de dominio, estableciendo las bases teóricas necesarias para el análisis posterior.

El segundo capítulo caso objeto de estudio, se centra específicamente en la purificación del título de dominio. A través de una pregunta problema titulada: ¿Que es la purificación del título de dominio, en la prescripción adquisitiva de dominio? Además de lo señalado, con el fin de lograr la purificación del título de dominio, resulta esencial examinar los requisitos necesarios para la prescripción. Por esta razón, se propone la siguiente pregunta: ¿cuáles son los requisitos mínimos para la prescripción adquisitiva de dominio? En este sentido, se examina la posesión y la mera tenencia, la transformación o interversión del título, y los actos de señor y dueño. También, se estudian los tipos de posesión y su relevancia para lograr la prescripción, distinguiendo entre posesión directa e indirecta y su papel en la purificación del título de dominio. Se describe el proceso judicial para la purificación del título de dominio según el artículo 375 del Código General del Proceso (L. 1564, 2012) y se discuten los efectos erga omnes de la sentencia en este proceso. Finalmente, el capítulo concluye con una síntesis de los hallazgos y la importancia de la purificación del título de dominio para garantizar la estabilidad y seguridad jurídica de las relaciones de propiedad.

Esta investigación no solo busca proporcionar un análisis profundo y detallado sobre la purificación del título de dominio en la prescripción adquisitiva de dominio, sino también ofrecer herramientas y conocimientos prácticos para profesionales del derecho y académicos interesados en este campo.

Objetivos

Analizar en profundidad el proceso de purificación del título de dominio en la prescripción adquisitiva de dominio en el contexto jurídico colombiano, con el fin de comprender su impacto en la consolidación del derecho real de propiedad y la garantía de la seguridad jurídica, después de declarada la prescripción adquisitiva de dominio

Objetivo General

Examinar los conceptos fundamentales relacionados con la propiedad y posesión de bienes inmuebles, incluyendo la distinción entre derechos reales y personales.

Aunado a lo anterior, explorar las bases teóricas de la prescripción adquisitiva de dominio, enfocándose en la definición y análisis de la posesión, propiedad, dominio, posesión regular, justo título y buena fe.

Objetivos Específicos

Estudiar el proceso de purificación del título de dominio en la prescripción adquisitiva, evaluando los requisitos necesarios para la prescripción y su relevancia en los litigios relacionados con la propiedad.

Describir y analizar el procedimiento judicial para la purificación del título de dominio, conforme al artículo 375 del Código General del Proceso (L. 1564, 2012), y discutir los efectos erga omnes de la sentencia en este proceso.

Proporcionar herramientas y conocimientos prácticos que sean de utilidad para profesionales del derecho y académicos interesados en el tema de la prescripción adquisitiva y la purificación del título de dominio.

Capítulo I

Cosa y bien

En el vasto tapiz del idioma español, nos encontramos ante un diccionario lingüístico tan amplio como diverso. En esta riqueza léxica que hablamos, la palabra "cosa" puede ser entendida como todo lo que llegase a existir en el mundo, es una cosa, con salvedad al ser humano; o el concepto puede ser interpretado de manera más específica, en el sentido de que todo lo que existe en el mundo es susceptible de apropiación por parte de las personas. Esta dualidad en la interpretación de la palabra "cosa" otorga a la lengua española una flexibilidad única, en el ámbito jurídico, por ello, esta ambigüedad permite que la expresión se adapte a la diversidad de realidades.

Al definir el concepto de 'bien', lo concebimos como todo aquello que posee un valor intrínseco, incrementando el patrimonio de un individuo que ostenta un derecho real sobre el mismo. Por lo tanto, la noción de bien abarca un espectro muy amplio. En el ámbito legal colombiano, el término 'bien' se emplea para hacer referencia a un objeto, ya sea material o inmaterial, que tiene un valor económico y puede ser sujeto de derechos de reales. Estos bienes se dividen en muebles, que pueden trasladarse, y bienes inmuebles, que están vinculados de manera permanente a un lugar. Los bienes pueden ser tangibles (físicos) o intangibles como los derechos no visibles, referenciado como de; autor, de patentes entre otros. Es esencial tener en cuenta que estas definiciones y conceptos pueden cambiar según la rama del derecho.

En Colombia, el marco jurídico establece las normativas y principios que rigen la propiedad, posesión y transferencia de bienes, es amplio. Por ende, nos concentraremos en los aspectos fundamentales con el propósito de exponer cómo se purifica el título de dominio en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Clasificación de Cosas

En este mismo orden de ideas se aborda de manera sucinta la clasificación de los bienes:

Cosas corporales e incorporeales

Las cosas corpóreas son aquellas que se encuentran en un espacio determinado. Estas son percibidas en el exterior, como un carro, casa o un libro. En cambio, las incorporeales son aquellas que sin existencia física y no son percibidas por el ser humano, un claro ejemplo: son los derechos personales o reales.

En la clasificación de las cosas corporales, se encuentran subdivisiones importantes para esta monografía, debido a que las cosas corpóreas se fragmentan en muebles e inmuebles, en concordancia con el articulado 655 del Código Civil (L. 153, 1887), expresando que, los muebles son aquellos que tienen la capacidad de trasladarse de un lugar a otro, ya sea por su propio movimiento, como ocurre con los animales, o mediante una fuerza externa, como sucede con los objetos inanimados, como es el caso de los vehículos..

Asimismo, los bienes inmuebles se caracterizan por ser inamovibles, como las tierras, casas, y minas, entre otros ejemplos.

En resumen, el Código Civil (L. 153, 1887), clasifica las cosas según su naturaleza física, de manera que refleja su independencia. Esta clasificación es crucial para determinar cómo se deben manejar legalmente estos bienes, especialmente en términos de propiedad, derechos y obligaciones.

Cosas principales y accesorias

En esta misma legislación se ubican las definiciones de cosas principales y accesorias siendo las primeramente mencionadas aquellas que tienen un valor propio y pueden existir de

forma independiente, mientras que las accesorias dependen de una principal para poder cumplir su función. En el contexto del Derecho Civil colombiano, las cosas accesorias suelen estar vinculadas a las cosas principales de una propiedad, como por ejemplo el derecho real de hipoteca, en atención a que, el contrato de hipoteca es un acto de voluntades accesorio cuyo propósito es asegurar, de manera general, el cumplimiento de una o más obligaciones del deudor hacia el acreedor.

Con este postulado, se tiene certeza que, la hipoteca es una garantía real accesorio, de la cual se deriva que no puede subsistir sin la obligación principal asociada. En consecuencia, si lo principal no existe, necesariamente el gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria desaparece con él. En Colombia, la regulación específica sobre las cosas principales y accesorias se encuentra en el Código Civil (L. 153, 1887), especialmente en el articulado 1499.

Asimismo, la providencia STC-2020 del proceso 2020-00109-01 de la Honorable Corte Suprema de Justicia, y en concordancia con el articulado 2457 del Código Civil (L. 153, 1887), que aborda la extinción de lo principal y su repercusión en lo accesorio, afirma que la extinción de lo accesorio puede ocurrir en varios momentos a lo largo de una obligación contractual. Sin embargo, no es posible que lo accesorio provoque la extinción de lo principal.

Así mismo, es menester tener presente que la Sentencia SC3097 (2022) con radicación numero 11001-31-03-032-2015-00070-01, expresa algo muy esencial para constituir el contrato de garantía real accesorio:

(II) De otro lado, por desvelar un acto de disposición indirecto, el canon 2439 ordena que «no podrá constituir hipoteca sobre sus bienes **sino la persona que sea capaz de enajenarlos**, y con los requisitos necesarios para su enajenación» (negrilla fuera de texto).

Luego, es «indispensable que quien constituye la hipoteca sea el titular del inmueble que va a hipotecar, de modo que la doctrina predominante ha sido la que propugna porque la hipoteca de cosa ajena carece de validez» (SC, 27 jul. 1959, G.J. XCI, n.º 2214).

(III) Por último, sólo son hipotecables los derechos reales de dominio y usufructo sobre inmuebles o naves (artículo 2443 del Código Civil) (núm. 1.2)

Así mismo recordando lo que establece el Derecho Civil colombiano con respecto a la definición de lo principal y lo accesorio, se puede decir que son cosas principales aquellas que poseen valor y existencia real, mientras que las accesorias dependen de las principales para cumplir su función. En este contexto, las cosas accesorias están frecuentemente asociadas a propiedades, como el caso del contrato real de hipoteca, un contrato accesorio que garantiza el cumplimiento de obligaciones del deudor hacia el acreedor dentro de una relación contractual. La hipoteca, es considerada una garantía real accesorio, no puede estar en el mundo jurídico sin la obligación principal que asegura. Así, la extinción de la obligación principal conlleva la desaparición del gravamen.

Cosas privadas y públicas

En el derecho, los bienes se distinguen en bienes de carácter público y privado, cada uno con un régimen jurídico específico. Estas clasificaciones están reguladas principalmente en el Código Civil (L. 153, 1887) y en otras leyes especiales que tratan sobre el derecho real de propiedad y la administración de los bienes.

Bienes Públicos

A continuación, se pueden definir los bienes públicos como aquellos que pertenecen al Estado o a las entidades territoriales y por ello, están destinados al uso o beneficio de todos los ciudadanos. Estos bienes que son propiedad del Estado se dividen en dos clases:

El primero de ellos son, los bienes de uso público, aquellos predeterminados al uso y goce de todos los ciudadanos, como las calles, plazas, parques, y ríos navegables.

Aunado a lo anterior, los bienes fiscales, se caracterizan por pertenecer al Estado o a las entidades territoriales, pero no están destinados al uso público, sino que se emplean para proporcionar servicios públicos o para otros fines del Estado, como edificios administrativos, terrenos para proyectos de infraestructura pública, etc.

Por ello, la Sentencia T-314/12 de 2012, brinda una definición muy superficial, acerca de este tema definiéndolo del siguiente modo:

La clasificación de los bienes estatales entre bienes de uso público y bienes fiscales viene dada inicialmente por el artículo 674 del Código Civil, el cual denomina a los primeros como “bienes de la Unión”, cuya característica principal es que pertenecen al dominio de la República. Seguidamente, establece que cuando el uso de estos bienes pertenece a los habitantes de un territorio como las calles, plazas, puentes, etc., se llaman “bienes de la Unión de uso público” o “bienes públicos del territorio”. Finalmente, cuando estos bienes se encuentran en cabeza del Estado, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman “bienes fiscales” o, simplemente, “bienes de la Unión” (núm. 2.4.2)

En resumen, la distinción entre bienes públicos; ya sea de uso público o fiscales, es fundamental en el derecho colombiano y más para el tema que nos atañe, como quiera que, observar este pequeño ítem determinará la viabilidad de la purificación del título de dominio, ya

que analizar la titularidad y el propósito del bien en cuestión nos hará saber si es o no prescriptible.

Aunado a lo anterior, el fin fundamental de los bienes de uso público, es disfrute común de todos los ciudadanos, mientras que los bienes fiscales, como edificios administrativos y terrenos para proyectos de infraestructura pública, son propiedad del Estado, pero no están necesariamente abiertos al uso público general.

En concordancia con lo previamente expuesto, la Sentencia T-314/12 (2012) proporciona una clarificación adicional sobre esta clasificación, subrayando la necesidad de esta distinción en el sistema jurídico colombiano. En resumen, es clave comprender la diferencia entre los bienes de uso público y los bienes fiscales, como quiera que, unos de los fines del Estado es garantizar una gestión adecuada de los recursos estatales y promover el interés público.

Bienes privados

En esta sección, exploraremos cómo los bienes privados son aquellos que están bajo la propiedad de individuos o entidades jurídicas y por ello están destinados a su uso exclusivo y disfrute del titular del dominio. El marco jurídico de los bienes privados está establecido en su mayor parte en el Código Civil, principalmente en el libro segundo título primero, el cual proporciona una serie de directrices que regulan este amplio concepto, desde nuestra perspectiva y compartiendo el mismo análisis la Corte Constitucional en su Sentencia C-189/06 (2006), la cual expresa lo siguiente

Puede definirse a la propiedad privada como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporeal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias (Concepto).

Bajo este análisis, el abundante criterio jurisprudencial de la Corte Constitucional destaca características esenciales para determinar el objetivo del derecho de propiedad privada. Esto es, especialmente relevante en la purificación del título de dominio, como quiera que tener presente su finalidad nos darán una guía, en aras de buscar la prescripción adquisitiva de dominio. En este sentido, la Honorable Corte Constitucional concluye en Sentencia T-314/12 (2012) lo siguiente:

Al derecho de propiedad se le atribuyen varias características, entre las cuales, se pueden destacar las siguientes: (i) Es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; (ii) Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio; (iii) Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue -en principio- por su falta de uso; (iv) *Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal* [Énfasis añadido]; (v) Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente; (vi) Es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas (Características).

En resumidas cuentas, los bienes privados en el derecho colombiano son aquellos que están bajo la propiedad de individuos naturales o entidades jurídicas. Estos bienes muebles o

inmuebles están regulados por el Código Civil colombiano, principalmente en el libro segundo título primero.

Ahora bien, la propiedad privada es un derecho real que otorga al titular el poder de usar, gozar, explotar la cosa. La jurisprudencia de la Corte Constitucional destaca varias características del derecho de propiedad privada, incluyendo su plenitud, exclusividad, perpetuidad, autonomía, irrevocabilidad y naturaleza real. Estas características subrayan la importancia y los derechos reales asociados con la propiedad privada.

Cosas comerciales e inkomerciales

El Código de Comercio (Dec. 410, 1971) establece una distinción entre cosas comerciales e inkomerciables como parte de su regulación del derecho comercial. Esta distinción es importante porque determina qué tipo de actividades y relaciones están sujetas a las disposiciones específicas del derecho comercial y cuáles están reguladas por el derecho civil.

Cosas Comerciales

Las cosas comerciales son aquellas que están destinadas al ejercicio de actividades mercantiles o comerciales. Estas pueden ser bienes muebles o inmuebles, pero su característica principal es que están involucradas en transacciones comerciales, como la compra y venta de bienes muebles e inmuebles, aunado a la enajenación de derechos reales, y personales. En conclusión, son negocios jurídicos que involucren la prestación de servicios comerciales, entre otras actividades relacionadas con el comercio, según el Código de Comercio (Dec. 410, 1971), se consideran cosas comerciales aquellas que son objeto de actos de comercio, es decir, aquellos que se destinan a la materialización de actividades mercantiles.

De igual manera, el reconocido Juan Andrés Orrego Acuña (2016), en su obra sobre bienes, nos brinda una definición somera referente a las cosas comerciales:

Cosas comerciables son los que pueden ser objeto de relaciones jurídicas privadas, de manera que sobre ellos puede recaer un derecho real o puede constituirse a su respecto un derecho personal (artículos 1461 y 2498). Pueden incorporarse por ende, al patrimonio de una persona (p. 34)

En Colombia, el Código de Comercio (Dec. 410, 1971) establece disposiciones específicas sobre las cosas comerciales, incluyendo regulaciones sobre contratos mercantiles, títulos valores, sociedades comerciales, entre otros aspectos relacionados con la actividad empresarial y comercial.

Cosas Incomerciables

Por otro lado, las cosas incomerciables son aquellas que no están destinadas al ejercicio de actividades mercantiles o comerciales, bienes destinados a actividades no comerciales como la educación o la salud, bienes de uso público no relacionados con actividades comerciales, específicamente como lo hablamos en líneas previas bienes de uso público y fiscal, entre otros. Así mismo, las cosas incomerciables están reglamentadas por el derecho civil y otras ramas del derecho, dependiendo de la naturaleza específica de la relación jurídica involucrada. Por ejemplo, el gravamen en el Folio de Matricula Inmobiliaria de afectación a vivienda familiar, es un claro ejemplo donde un bien sale del comercio. Por otro lado, en el sistema jurídico colombiano es muy común ver bienes afectados por embargos, hecho que genera el mismo efecto de sacar dicho inmueble del comercio.

Aunado a lo anterior, el respetado Juan Andrés Orrego Acuña (2016), en su escrito bienes, nos da claridad con respecto a dos divisiones de cosas incomerciables:

b.1) Cosas inmerciables en razón de su naturaleza: como la alta mar, el aire. En realidad, estas cosas, llamadas “cosas comunes a todos los hombres”, son las únicas que no pueden ser objeto de relaciones jurídicas en general y por ende están fuera del comercio humano en términos absolutos y definitivos. Por ello, desde un punto de vista jurídico, no podemos considerar a estas cosas como “bienes”.

b.2) Cosas inmerciables en razón de su destino: se trata de los bienes nacionales de uso público, como por ejemplo las calles, plazas y caminos. En este caso, se trata de bienes que siendo comerciables por naturaleza, han sido sustraídos del comercio jurídico para dedicarlas a un fin público. Con todo, los bienes nacionales de uso público pueden ser objeto de relaciones jurídicas de carácter público, como en el caso de las concesiones que otorga la autoridad. Por lo tanto, sólo desde el punto de vista del Derecho Privado, pueden considerarse como cosas inmerciables. Además, tampoco lo son en términos absolutos, porque cabe la posibilidad que sean desafectados, y se conviertan en bienes comerciables (p. 34).

Es importante tener en cuenta que la distinción entre cosas comerciales e inmerciables puede tener implicaciones significativas en cuanto a la aplicación de las leyes comerciales y civiles, así como en las obligaciones y derechos involucrados en las transacciones comerciales o relaciones jurídicas que involucren este tipo de bienes.

Bienes Inmuebles y Muebles

Bienes Inmuebles

Los bienes inmuebles, también conocidos como propiedades raíces o bienes raíces, representan activos tangibles de gran importancia en la economía colombiana. Comprenden desde la tierra misma, incluyendo su superficie, y corteza terrestre, hasta las estructuras

permanentes y los elementos adheridos a ellas. Estos activos se caracterizan por su inmovilidad, fijación y durabilidad, lo cual, tener la propiedad del mismos genera y desencadena la presencia de los derechos reales, como el de propiedad o dominio, herencia, usufructo, uso o habitación, hipoteca entre otros. Existen diversos tipos de bienes inmuebles, que se clasifican desde viviendas residenciales, establecimientos comerciales, fabricas industriales, hasta sectores agrícolas, cada uno con sus propias características y usos.

Además de su valor económico como forma de inversión de los colombianos, el mismo, desempeñan un papel fundamental en el desarrollo familiar al proporcionar vivienda segura a millones de nacionales, pues es menester recordar que la familia es el núcleo esencial de la sociedad, de este modo, tendremos una perspectiva de como la purificación del título de dominio afecta la sociología jurídica y su cambio tan relevante con la Ley 791 de 2002.

Adviértase que la regulación de los bienes inmuebles incluye su registro en la Ley 1579 de 2012, conocida como Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, por lo tanto, materializar esta inscripción en el sistema único de notariado y registro garantiza a los propietarios del inmueble seguridad jurídica, como quiera que, esta ley tiene como función regular el derecho de Registro de la propiedad inmueble.

De igual forma, los actos y contratos relacionados con la propiedad deben ser registrados, como por ejemplo el contrato accesorio de hipoteca, esto con el propósito fundamental de modernizar el sistema de registro inmobiliario del país, a fin de brindar seguridad jurídica a los derechos reales.

En esta misma línea, el libro segundo referenciado de los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce, en su Título I, Capítulo Primero, artículo 656 del Código Civil (L. 153, 1887), el legislador comunica los aspectos fundamentales para el tema a tratar, comentando lo

siguiente: “Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles”.

Los bienes inmuebles, según lo previsto en el Código Civil (L. 153, 1887) colombiano, son aquellos que no pueden trasladarse sin que se vea afectada su esencia o función. Se caracterizan por su fijeza y su conexión permanente con un lugar determinado. Es por esto que mencionaremos brevemente, un concepto vital de los bienes inmuebles del siguiente modo:

Inmuebles por naturaleza (artículo 656, código civil)

Son bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin causar daño a la edificación o terreno al que están unidos. En otras palabras, son bienes raíces que, por su propia naturaleza, están fijos de manera permanente en un lugar específico. Estos inmuebles por naturaleza incluyen, tierras, minas, edificios y construcciones, cualquier estructura construida sobre la tierra, como casas, apartamentos, fábricas, árboles, entre otros.

Por otro lado, la normativa que regula los bienes inmuebles abarca diversas leyes y decretos, incluyendo el Código Civil y disposiciones específicas como la Ley 791 de 2002 y el Ley 2079 de 2021, conocida como la Ley de Vivienda y Hábitat, entre otras, es por esto que, es menester aclarar que el sistema legislativo de Colombiano es uno de los más extensos abarcando temas de propiedades, como la Ley 675 de 2001, la cual trata temas de propiedad horizontal. En este contexto, y de acuerdo con la Sentencia T-585/19 (2019) de la Corte Constitucional, para la transferencia de un bien inmueble, o la transmisión del derecho real de dominio, es necesario cumplir con ciertos requisitos mínimos:

El Consejo de Estado, por su parte, ha indicado que, en materia de bienes inmuebles, debe entenderse que: a) para la transmisión del derecho real del dominio, se requiere de la

existencia de un justo título traslativo o una causa remota o mediata, y un modo que haga efectiva esa transferencia del derecho real; b) la dualidad -título y modo- es inescindible; c) el modo para transferir el dominio de un bien inmueble se realiza necesariamente a través de la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (núm. 66).

Bienes muebles

Al llegar a este punto, los bienes muebles en Colombia se refieren a aquellos activos que pueden ser trasladados fácilmente de un lugar a otro, ya sea por su naturaleza o por una fuerza externa. Esta definición se encuentra en el Artículo 655 del Código Civil (L. 153, 1887). De tal modo que, los bienes muebles en Colombia abarcan una amplia gama de objetos y activos, que incluyen muebles para el hogar, equipos electrónicos, vehículos, maquinaria industrial, obras de arte, joyas, entre otros.

Así mismo, un aspecto a favor de los bienes muebles es la compra y venta de artículos, o la tan conocida figura jurídica llamada transacción, hito regulado por la legislación colombiana, como quiera que, se pueden realizar transferencia de estos artículos a través de contratos de compraventa, facturas, recibos u otros documentos que certifiquen la transferencia de propiedad.

Así mismo, a diferencia de los bienes inmuebles, los bienes muebles no requieren un registro formal para transferir la propiedad. Sin embargo, en casos específicos, como en la venta de vehículos, es necesario actualizar el registro ante el Registro Nacional de Tránsito Automotor (RUNT), en atención a que, POR regla especial la transferencia de la propiedad de un vehículo automotor debe registrarse.

En referencia a los impuestos de los artículos muebles, pueden estar sujetos a impuestos dependiendo de su naturaleza y valor. Por ejemplo, los vehículos están sujetos al impuesto de

circulación; y los bienes muebles de lujo, están sujetos a impuestos especiales como se prevé en la Ley 2277 de 2022.

Gracias a los bienes inmuebles, diversos mercados están en expansión. Muchas personas prefieren asegurar sus bienes muebles para protegerse contra pérdidas por robo, daños u otros eventos adversos, hecho generador de un crecimiento en el sector de pólizas de seguros.

Este crecimiento se debe al exponencial crecimiento de riesgos para los muebles de los colombianos, como lo destaca la revista La República (2024) en su titular *La economía tras las pólizas de seguros*.

Nótese que, este hito ha provocado que el mercado de segunda mano brinde un soporte a personas que tiene el ánimo de adquirir y vender bienes muebles de segunda mano, lo cual ha generado que se faciliten las cosas, es por ello que existe un mercado activo de artículos móviles, ya sea para carros, motos, celulares etc. En efecto a esto, ya existe un mercado Web consolidado, mediante el cual se pueden cotizar, vender y comprar los mismos.

Los bienes muebles, según el articulado 665 del Código Civil (1971), son objetos que pueden moverse de un sitio a otro sin que se modifique su integridad o naturaleza. Se caracterizan por su movilidad física, abarcando una amplia variedad de cosas, desde vehículos hasta animales y dinero. Esta categoría se divide en dos subgrupos principales: los bienes muebles por su naturaleza y los bienes muebles por destino.

Los bienes muebles por su naturaleza son intrínsecamente movibles, como los mencionados vehículos, animales y dinero. Por otro lado, los bienes muebles por destino son aquellos que, siendo muebles, se han destinado permanentemente al servicio de un inmueble.

Un ejemplo común de inmueble por destinación sería un sistema de calefacción central instalado en un edificio, ya que, aunque los componentes del sistema son bienes muebles, están destinados de manera permanente a servir al inmueble como un todo.

En resumen, el régimen jurídico de los bienes muebles e inmuebles está delineado por un conjunto específico de normativas que regulan aspectos como la tradición del inmueble, la prescripción y las medidas de embargo y secuestro, con particularidades que los distinguen.

Derechos personales y reales

Derecho personal

En el contexto del ordenamiento jurídico colombiano, los derechos personales, también conocidos como *in personam*, emergen como pilares fundamentales que rigen las interacciones entre individuos. A contracara de los derechos reales, centrados en las relaciones entre personas y cosas, los derechos personales establecen vínculos jurídicos entre dos partes: el acreedor y el deudor.

El derecho personal es la facultad que posee una persona, llamado acreedor, para exigir a otra, el deudor, una prestación específica, ya sea dar, hacer o abstenerse de algo. Esta prestación puede abarcar desde la entrega de un bien hasta la realización de un servicio o la abstención de una acción concreta.

A diferencia de los derechos reales, que son erga omnes (frente a todos), los derechos personales únicamente son exigidos a personas específicas, es decir, al deudor o deudores determinados (inter partes). De este modo, su carácter personal resalta, como quiera que estos derechos no recaen sobre un objeto, sino que establecen obligaciones entre personas, creando una relación jurídica entre ellas, tal y como lo interpreta la Corte Suprema de Justicia, en su Sentencia SC3941 (2020) radicado 11001-31-03-032-2011-00643-01:

Derechos personales o créditos son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales (núm. 3.2)

Así mismo, es común ver que el derecho del acreedor como la obligación del deudor pueden transferirse a otras personas mediante diferentes acciones como el llamamiento en garantía, y otras como la cesión de créditos. Estos pueden extinguirse por diversas causas, como el pago, la prescripción, la transacción o la novación, acciones tipificadas en el código civil en el artículo 1625, nombrado modos de extinguir las obligaciones.

Es fundamental conocer las fuentes de los derechos personales, tal como lo establece el artículo 1494 del Código Civil (L. 153, 1887) colombiano. Aunado a lo anterior, el sistema jurídico colombiano, además de lo previsto en el código antes mencionado, cuenta con un amplio conjunto de leyes que regulan estos derechos personales. Normas que abarcan desde su clasificación, características, formas de extinción, hasta sus mecanismos de cobro y ejecución, como la Ley 1564 de 2012.

A nuestro modo de ver, debemos tener presente lo manifestado por la Corte Constitucional en su Sentencia SU-454 de 2016:

En efecto, en consonancia otras providencias del Consejo de Estado que han acogido la tesis de la Corte Suprema de Justicia en la materia, entendieron la Sala contenciosa que el título y el modo en materia de propiedad, son dos conceptos diferenciados. El primero, cumple la función de servir de fuente de obligaciones, - ver. el contrato-, mientras que el

segundo, guarda relación con los mecanismos establecidos en la ley para adquirir un derecho real de dominio (núm. 11.3.1.).

En síntesis, los derechos personales constituyen un pilar fundamental del sistema jurídico colombiano, regulando las relaciones entre individuos y garantizando el cumplimiento de obligaciones. Su comprensión es esencial para el ejercicio efectivo de los derechos.

Derechos reales y sus clases

En el sistema jurídico colombiano, los derechos reales son aquellos que recaen sobre bienes específicos y confieren a su titular la facultad de ejercer un poder directo y exclusivo sobre esos bienes. Estos derechos reales están regulados por la jurisprudencia y principalmente en el Código Civil (L. 153, 1887) colombiano, en su artículo 665, donde se expresa lo siguiente: “Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.”

Los derechos reales comprenden el dominio, la herencia, el usufructo, el uso o la habitación, las servidumbres activas, la prenda y la hipoteca. Así, un derecho real otorga a una persona una facultad legal sobre un bien, regulando tanto la propiedad como los derechos y deberes que se derivan de ella. Este control puede ser directo e inmediato o indirecto y mediato, y puede permitir un disfrute total o parcial del bien, siendo oponible frente a terceros.

En este entendimiento, el derecho de dominio, también conocido como derecho de propiedad, es el derecho real más fundamental del sistema jurídico colombiano. En esencia, el derecho de dominio otorga a su titular la facultad de usar, gozar y disponer de un bien de manera plena y exclusiva, dentro de los límites legales

Por lo tanto, el certificado de libertad y tradición se observa como el instrumento fundamental para demostrar la titularidad de un bien inmueble. Este documento oficial, emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro, acredita de manera fehaciente quién es el

propietario legítimo de la propiedad, brindando seguridad jurídica tanto al actual poseedor como a potenciales compradores o terceros interesados.

Llegados a esta instancia, es importante traer a colación lo que expresa el profesor Velásquez (2023), al hacer referencia a la propiedad como el derecho real más fundamental y completo que se puede ejercer sobre un objeto. Los demás derechos reales se derivan de este, representando así sus divisiones.

Del mismo modo, el derecho real de herencia en Colombia se define como el derecho subjetivo que ostentan los herederos para asumir la posición jurídica del causante tras su fallecimiento, sucediéndole en la titularidad de sus bienes, derechos y obligaciones, además toda persona que se crean con derecho de ser acreedor. En este sentido, el articulado 1282 del Código Civil (L. 153, 1887) colombiano establece el principio fundamental de la libre disposición de la herencia por parte de los herederos. En otras palabras, cada persona nombrada como heredera tiene la potestad de decidir si acepta o rechaza la herencia, sin ser coaccionado o recibiendo una presión externa.

De igual manera, en la decisión STC 1663 (2021), la Corte Suprema de Justicia nos ofrece una visión general sobre este derecho real de herencia:

En efecto, el derecho real de herencia, que recae sobre la universalidad hereditaria llamada herencia, si bien no conlleva que su titular pueda ejercer el dominio sobre cada uno de los bienes que la componen, no es menos cierto que encierra la facultad de llegarlo a obtener mediante su adjudicación en la sentencia que aprueba la partición. Luego, para establecer la relación hereditaria inicial resulta preciso tener presente que desde el momento en que al heredero le es deferida la herencia entra en posesión legal de ella, tal y como lo preceptúa el artículo 757 del Código Civil; posesión legal de la

herencia, que, debido a establecimiento legal, se da de pleno derecho, aunque no concurren en el heredero ni el animus, ni el corpus. Sin embargo, se trata de una posesión legal que faculta al heredero no solo a tener o a pedir que se le entreguen los bienes de la herencia, sino también a entrar en posesión material de ellos, esto es, a ejercer su derecho hereditario materialmente sobre los bienes de la herencia (p. 6).

En esta misma línea de los derechos reales, el derecho de usufructo es el derecho que otorga a una persona (usufructuario) el derecho a disfrutar de los beneficios económicos que produce un bien que pertenece a otro propietario. Así mismo, es importante resaltar que el usufructuario no puede disponer del bien ni alterarlo de ninguna manera, sin previa mandato.

A fin de dar un ejemplo claro, se encuentra una ley que regula el contrato de aparecería. En este sentido, la Ley 6 de 1975 regula de cierto modo el derecho real de usufructo, como quiera que, este se aplica en situaciones donde el usufructuario de un predio rural decide ceder su explotación a otra persona bajo un contrato de aparcería, justamente porque esta sujeto a registro debe ir inscrito en el Folio de matricula inmobiliaria.

Por otro lado, el derecho de uso y habitación, similar al usufructo, permite a una persona usar y habitar un bien, pero solo en la medida necesaria para satisfacer sus necesidades personales o las de su familia. Este derecho no implica la facultad de percibir los frutos del bien. Ahora bien, es importante tener presente que las servidumbres, son derechos que limitan el dominio de un propietario sobre su propiedad en beneficio de otro propietario. Estas pueden ser de diferentes tipos, las mas comunes son las estipuladas en el artículo 880, del Código Civil (L. 153, 1887), las cuales son las servidumbres activas y pasivas s, entre otras “Servidumbres activas y pasivas: El predio que sufre el gravamen se llama predio sirviente, mientras que el que se

beneficia se llama predio dominante. La servidumbre es activa respecto al predio dominante y pasiva respecto al predio sirviente”.

En última instancia se entiende que, el derecho real de prenda, este es el derecho que tiene un acreedor acerca de un bien mueble con el objetivo de garantizar el cumplimiento de una obligación. En consecuencia, si el acreedor lo desea puede retener el bien hasta que se cumpla la obligación, momento en el cual debe ser devuelto al deudor.

Hipoteca como derecho real

La hipoteca, como derecho real en el contexto jurídico colombiano, representa un mecanismo esencial de garantía que asegura el cumplimiento de obligaciones financieras sobre bienes inmuebles. Este instrumento, regulado con detalle en el Código Civil (L. 153, 1887) y en normativas adicionales, desempeña un papel importante y crítico en el sistema crediticio y financiero del país. Este derecho se define como una garantía real que recae sobre un inmueble, confiriendo al acreedor hipotecario la capacidad de perseguir dicho bien en caso de incumplimiento por parte del deudor.

Al respecto conviene decir que, las principales características de la hipoteca en Colombia incluyen, en primer lugar, su naturaleza real, ya que se considera un derecho real accesorio. Además, actúa como una garantía que asegura el cumplimiento de una obligación principal.

Aunado a lo anterior, la hipoteca es accesorio porque no existe de manera independiente; está inseparablemente ligada a una obligación principal, que suele ser por un préstamo de dinero. Por esta razón, es esencial inscribir la hipoteca en el Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI) en las respectivas oficinas de instrumentos públicos correspondientes.

Las partes fundamentales de la hipoteca involucran al acreedor y al deudor hipotecario, el bien inmueble hipotecado y la obligación principal garantizada. La constitución de una hipoteca

requiere cumplir con formalidades específicas, como otorgar una escritura pública ante notario y realizar la inscripción correspondiente en el registro de instrumentos públicos, detallando claramente la obligación principal y el bien inmueble afectado.

Tal como lo expuso la Corte Suprema de Justicia en su Sentencia SC3097 (2022),

(I) Respecto a la forma, los artículos 2434 y 2435 de la codificación civil exigen que la hipoteca se constituya por escritura pública, la cual deberá registrarse dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento (artículo de la ley 1579 de 2012), so pena de que no produzca efectos jurídicos (núm. 1.2).

Los efectos de la hipoteca son significativos para ambas partes: el acreedor hipotecario adquiere la facultad de perseguir el bien en caso de incumplimiento, con preferencia sobre otros acreedores en caso de concurso, mientras que el deudor hipotecario se ve obligado a cumplir con la obligación principal bajo la amenaza de perder el bien hipotecado.

Por ello, la corte suprema de justicia en su sentencia SC3097(2022), Radicación 11001-31-03-032-2015-00070-01, expone lo siguiente:

Como derecho real que es, la hipoteca concede al titular los atributos que atañen a los demás de su tipo, es decir, la persecución y la preferencia, caracteres que han sido reconocidos por la Corte, con apoyo en los artículos 2452 y 2448 del Código Civil, como la facultad del acreedor para "embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento del término, sea quien fuere el poseedor, para hacerse pagar con el precio, de preferencia a los otros acreedores (núm. 1.1.2).

Bajo este examen, es importante recordar que, para que el contrato de hipoteca sea válido legalmente y sin defectos, ambas partes al comprometerse deben tener en cuenta lo establecido en el artículo 1502 del Código Civil (1887), que establece lo siguiente:

La hipoteca, atendiendo a su naturaleza contractual y para nacer a la vida jurídica, debe observar las exigencias contenidas en el artículo 1502 del Código Civil, a saber: capacidad de los contratantes, manifestación de voluntad, consentimiento, ausencia de vicios, objeto determinado, posible y lícito, y causa lícita.

En concordancia a lo anterior, se debe tener en consideración las tres siguientes categorías de hipoteca, las cuales destacan de la siguiente manera: a hipoteca cerrada está diseñada para garantizar únicamente una obligación específica, sin abarcar otras obligaciones futuras del deudor.

Esta característica implica que la hipoteca cerrada está estrictamente vinculada a una obligación específica, como puede ser un préstamo hipotecario concreto. No se permite utilizar la misma hipoteca para garantizar otras deudas adicionales que el deudor pueda adquirir en el futuro. Esta exclusividad otorga una mayor seguridad al acreedor, ya que el bien hipotecado solo responde por la deuda específica para la cual se constituyó la hipoteca, eliminando el riesgo de que el inmueble quede afectado por otras obligaciones del deudor. Por tanto, la hipoteca cerrada ofrece claridad y estabilidad tanto para el acreedor como para el deudor, dado que los términos y el alcance de la garantía están claramente definidos desde el inicio.

Así mismo y bajo el mismo criterio, la Corte Suprema de Justicia en su Sentencia SC3097-2022, expresa que: “El límite del gravamen, tratándose de hipoteca cerrada, será el mismo que emana de la sumatoria de los créditos especificados en el acto constitutivo” (núm. 1.4.3)

Por otro lado, la hipoteca abierta con límite de cuantía cubre tanto obligaciones determinadas como créditos futuros, hasta un máximo acordado por las partes. Este tipo de hipoteca permite al deudor garantizar varias obligaciones bajo un mismo contrato hipotecario, siempre y cuando el total de estas obligaciones no exceda el límite previamente establecido. Esto brinda flexibilidad tanto al acreedor como al deudor, ya que permite ajustar el uso del crédito según las necesidades cambiantes del deudor, dentro de un marco claramente definido.

Aunado a lo anterior, la Corte Suprema de Justicia expresa: “(II) Abierta con límite de cuantía, en la que, si bien el gravamen comprende obligaciones determinadas, también se prevé la cobertura de créditos futuros, pero hasta un máximo prefijado por los interesados” (núm. 1.4.3).

Ahora bien, la hipoteca abierta con límite de cuantía cubre tanto obligaciones determinadas como créditos futuros, hasta un máximo acordado por las partes. Este tipo de hipoteca permite al deudor garantizar varias obligaciones bajo un mismo contrato hipotecario, siempre y cuando el total de estas obligaciones no exceda el límite previamente establecido. Esto brinda flexibilidad tanto al acreedor como al deudor, ya que permite ajustar el uso del crédito según las necesidades cambiantes del deudor, dentro de un marco claramente definido.

Ya en última instancia, la hipoteca abierta sin límite de cuantía es una garantía general para múltiples y futuras obligaciones, sin un límite determinado, sin necesidad de especificación adicional. Es por esto que la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, antes mencionada, de fecha 3 de julio de 2005, sigue esta misma línea al afirmar que esta hipoteca es “(III) una garantía abierta para varias, diferentes, múltiples y/o sucesivas obligaciones, por lo común, futuras, indeterminadas y determinables durante su vigencia sin necesidad de estipulación

posterior, siendo así ‘general respecto de las obligaciones garantizadas (SC, 3 jul. 2005, rad. 000400-01)’ (CSJ, Sala Civil, SC3097, 2022, núm. 1.4.3).

Asimismo, la Sentencia del 1 de julio de 2008 indica que esta hipoteca “es la garantía constituida para amparar de manera general obligaciones que de ordinario no existen ni están determinadas en su cuantía al momento del gravamen (SC, 1° jul. 2008, rad. 2001-00803-01)” (CSJ, Sala Civil, SC3097, 2022, núm. 1.4.3).

Dado que en esta hipoteca no hay un límite establecido para el valor de los créditos cubiertos, podría haber dudas sobre su validez jurídica. Para evitar una lesión enorme, es necesario que se fije el límite en la cuantía antes de la inscripción, por parte del acreedor hipotecario o del deudor.

En resumen, la hipoteca como derecho real en Colombia está sujeta a una rigurosa regulación que abarca su constitución, efectos y extinción. Este análisis exhaustivo proporciona un panorama completo de la importancia y el funcionamiento de este instrumento jurídico en el contexto financiero y legal del país.

Definición de la posesión

Definida desde la perspectiva jurídica como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, ya sea que el dueño o quien se considera como tal tenga la cosa por sí mismo o a través de otra persona que la tenga en su lugar, como la posesión indirecta.

Definición de Propiedad

La propiedad se define como la facultad jurídica que permite a una persona ejercer el control absoluto sobre un bien, con la capacidad de excluir a otros y de actuar directamente sobre el mismo. Para adquirir la propiedad, el sistema legal colombiano contempla distintos modos,

como la ocupación, la prescripción, la tradición, la sucesión, la compraventa y la donación, facilitando así la circulación y transferencia de bienes de manera diversa y flexible.

No obstante, el ejercicio del derecho de dominio se encuentra sujeto a ciertas limitaciones y restricciones en aras al beneficio del interés público y la protección de otros derechos. Estas limitaciones incluyen la expropiación por a causa del beneficio de la comunidad pública, la imposición de servidumbres, las regulaciones urbanísticas y las normativas ambientales, entre otras.

En suma, el derecho de propiedad no solo es un instrumento legal que asegura la estabilidad económica y social, sino que también constituye un pilar fundamental para la realización de otros derechos fundamentales y la consolidación del Estado de Derecho en Colombia.

Propiedad, posesión y tenencia.

Ahora bien, recalcamos que la posesión requiere de 2 elementos, el primero de ellos es el “corpus” y el segundo es el animus, sin embargo, la mera tenencia solo se adapta a uno de ellos, que es el “corpus”, y en efecto, al no tener “animus” se reconoce el dominio ajeno, y por otro lado, el derecho dominio es también conocida como derecho real de propiedad, es el derecho real que goza un individuo sobre una cosa corporal para gozar y disponer de ella.

Bajo este mismo lineamiento, “*el corpus*” y “*animus*” son definidos de la siguiente manera, en la Sentencia SC388 (2023) en radicado 76520-31-03-003-2019-00182-01 la cual, fundamenta nuestras bases, e informa:

El corpus es un hecho externo y físico, perceptible por los sentidos. El animus domini, por su parte, es un elemento netamente volitivo que, por lo mismo, solo puede constatarse una vez se exterioriza con precisas e indudables conductas posesorias. Es decir, el poder

y control que se ejercen sobre la cosa (mediante actos como los enlistados en el artículo 981 ejusdem), deben ir acompañados, necesariamente, de la firme convicción del poseedor de estar actuando en nombre y en provecho propios, exclusivamente (Consideraciones núm. 1.1).

Noción de dominio

Ahora bien, el derecho real de dominio, también conocido como propiedad, y según lo establecido en el artículo 669 del Código Civil (L. 153, 1887), es el derecho que una persona tiene sobre una cosa o bien, permitiéndole gozar, y disponer de ella de manera arbitraria, siempre que no contravenga la ley. Este derecho se caracteriza por su exclusividad y perpetuidad, otorgando al propietario un control completo sobre el bien. Cuando la propiedad se separa del goce y disfrute de la cosa, se denomina mera o nuda propiedad, donde el titular conserva la titularidad pero no el uso y disfrute, que pueden ser atribuidos a otra persona, como en el caso de un usufructo.

De la posesión regular, justo título y buena fe.

En este contexto, se puede afirmar que la posesión regular es aquella que requiere tanto un justo título como buena fe. El justo título se entiende como la prueba fehaciente al acto jurídico que sirve de base para adquirir la tenencia del bien con la intención de ser dueño y señor del bien.

La buena fe, por su parte, implica la creencia genuina de haber obtenido la posesión a través de medios legales. Un ejemplo de esto podría ser una compraventa que no se concretó completamente o un acto jurídico que no se finalizó.

Modo

En el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio, el "modo" se refiere al tipo específico de posesión que debe exhibir el poseedor para que pueda adquirir el derecho de propiedad sobre un bien por medio de la prescripción. Este modo de posesión debe cumplir con ciertos requisitos legales, que generalmente incluyen:

Posesión continua: El poseedor debe mantener una ocupación continua y sin interrupciones del bien durante el tiempo que establece la ley. Esto implica que no puede haber lapsos significativos donde el poseedor pierda la posesión del bien.

Posesión pacífica: La posesión debe ser sin oposición de terceros. Es decir, no debe haber disputas ni reclamos legales activos por parte de otras personas que puedan cuestionar la posesión del bien por parte del poseedor.

Posesión pública: La posesión debe ser notoria y evidente para terceros. Esto significa que debe ser visible y conocida por cualquier persona que observe la situación, sin ocultamientos ni clandestinidad.

Bajo este examen, estos elementos son cruciales para demostrar que el poseedor ha actuado de manera consistente como propietario del bien a lo largo del tiempo requerido por la ley para la prescripción adquisitiva. Cumplir con estos requisitos es fundamental para que el proceso de prescripción sea válido y efectivo en la transferencia del derecho de dominio al poseedor prescribiente.

Prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción como bien se sabe, es un fenómeno por medio del cual se extinguen ciertos derechos y obligaciones, el principal fin de esta es sancionar a los acreedores o titulares de derechos por no haber ejercido su derecho ya sea real o personal en el término establecido por la ley; es importante aclarar que estos términos con el fin de que opere la prescripción, no son de

días o semanas, sino de meses o en los casos más extremos de años, en este sentido, en el ordenamiento jurídico colombiano tenemos dos tipos de prescripción.

La primera de ellas conocida como prescripción extintiva y en el otro costado, la popular prescripción adquisitiva de dominio, por intermedio de la primera se extinguen los derechos personales de los acreedores, por no haber ejercido su derecho en el tiempo establecido por la ley, en cambio, mediante la prescripción adquisitiva de dominio; una persona determinada puede solicitar ante un juez civil que se le declare ser dueño de un bien mueble o inmueble, todo esto con el fin de la adjudicación del dominio y titularidad del bien.

Ahora bien, la prescripción adquisitiva de dominio la vemos regulada en el artículo 375 del Código General del Proceso (2024), se tramita por un proceso verbal y se creó con el fin de dirimir conflictos sobre la pertenencia de un bien mueble o inmueble.

Para iniciar, con este tipo de litigio es importante esclarecer al público que esta acción de declaración de pertenencia puede ser solicitada por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, así mismo, por un tercer acreedor.

En este entendido, el sujeto que pretende la prescripción adquisitiva, debe cumplir con ciertos parámetros temporales, los cuales están tipificados en los artículos 2528 del Código Civil (1887) tanto para la prescripción ordinaria y 2531 del mismo código, para la prescripción extraordinaria; cada uno de ellos con un lapso de 5 a 10 años, todo esto en aras de cumplir la acción prescriptiva, tal como lo replica la Ley 791 de 2002.

La prescripción ordinaria como requisito fundamental debe tener posesión regular no interrumpida, en otras palabras, es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, este tipo de prescripción se basa principalmente en la buena fe, como quiera que debe existir un justo título, esto puede ser una promesa de compraventa donde el tradente tiene facultad e

intención de transferir el dominio y el adquirente la intención de adquirirlo, por ende, el titular del dominio hace entrega de la cosa, más sin embargo, por hechos externos este negocio jurídico no se llega a perfeccionar y sus formalidades legales no se finiquitan.

En la prescripción extraordinaria se pueden adquirir las cosas comerciales que no han sido adquiridas por la prescripción ordinaria, en tal sentido, la posesión debe ser irregular; al referirnos a posesión irregular hacemos énfasis a la no existencia de un justo título y la presencia de la mala fe, así mismo, se debe cumplir con ciertos parámetros, estos son que la posesión haya sido ejercida sin violencia ni clandestina en aras de buscar este fenómeno prescriptivo.

Por ello que la Corte Constitucional, en la Sentencia C-466/14 (2014), expone lo siguiente respecto a la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria:

La legislación colombiana contempla dos especies de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita “posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren” (CC art 2528), lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe (CC art 764). La adquisición de las cosas por usucapión extraordinaria requiere asimismo posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero no exige título alguno, y en ella se presume de derecho la buena fe, lo cual quiere decir que no puede desvirtuarse (CC art 66). No obstante, la ley civil contempla la posibilidad de presumir la “mala fe” del poseedor cuando exista un título de mera tenencia. Esta última presunción puede desvirtuarse (CC art 2531) (Contenido y alcance).

Capítulo II

Antecedentes

Antes de iniciar este importante apartado, debemos esclarecer cómo ha evolucionado las interpretaciones jurídicas a lo largo del tiempo con este tema que nos atañe, es por ello por lo que, con la promulgación del Código de Procedimiento Civil de 1970, los únicos bienes imprescriptibles eran los de uso público. Con dicho código, se extendió esta calidad a los bienes fiscales, baldíos y ejidos municipales.

Aunado a lo anterior, el Código Civil Colombiano inicialmente, regulaba la usucapión de manera tradicional, estableciendo plazos diferenciados para la prescripción ordinaria y la extraordinaria. La prescripción ordinaria requiere la tenencia de buena fe y un justo título, mientras que la extraordinaria no necesita estos elementos, pero sí exige un plazo más largo.

Así mismo, En casos como la sentencia SC3271-2020, la Corte Suprema de Justicia precisó la importancia de eliminar cualquier tipo de incertidumbre en los juicios de pertenencia. La posesión equívoca o dudosa no puede fundar una declaración de pertenencia, ya que ello comprometería la seguridad jurídica y el principio de confianza legítima.

Además, la Ley 2044 de 2021 reavivó la posibilidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre ciertos bienes fiscales. Esto ha generado un importante desarrollo jurisprudencial, especialmente con la sentencia C-085-22 de la Corte Constitucional de Colombia, que ha abordado de manera exhaustiva este tema.

Un caso recurrente en la jurisprudencia colombiana es el de los asentamientos informales en terrenos fiscales. La Corte Constitucional, en diversas decisiones, ha ratificado que dichos terrenos no pueden ser objeto de prescripción adquisitiva, ya que están destinados al uso público

o a funciones específicas del Estado, como la construcción de infraestructura o programas de vivienda social.

En la sentencia SC3271-2020, la Corte Suprema declaró que la posesión equívoca, donde no es claro si la persona actuaba como tenedor o propietario, no puede generar derechos de propiedad. Este fallo subraya la necesidad de una posesión clara y sin ambigüedades, y de que el poseedor actúe como dueño indiscutido del bien.

Ya, por último, como vemos en la Sentencia C-666 de 2000: En este caso, la Corte Constitucional reiteró la necesidad de que, para adquirir bienes baldíos mediante usucapión, estos deben estar claramente delimitados y no hacer parte de los bienes imprescriptibles del Estado. Esta sentencia recalca la importancia de la buena fe en la posesión.

Purificación del título de dominio

Ahora bien, hecha esta precisión la purificación del título en la prescripción adquisitiva de dominio es un tema sumamente interesante para nosotros, ya que involucra un proceso detallado y complejo. Este método es crucial porque permite que el derecho real de dominio se libre de las cargas o gravámenes que anteriormente lo afectaban. En otras palabras, la purificación del título implica una serie de pasos legales que tienen como objetivo que, al final del proceso, el derecho de propiedad quede libre de cualquier impedimento o carga que pudiera haber existido en el pasado, por lo tanto, al llegar a este punto es necesario preguntarnos ¿Que es la purificación del título de dominio en la prescripción adquisitiva de dominio?

En este estudio, la prescripción adquisitiva de dominio, también conocida como usucapión, es un mecanismo mediante el cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien mueble o inmueble por la posesión continua, pública y pacífica durante un

período de tiempo establecido por la ley. Sin embargo, este derecho no se considera plenamente consolidado hasta que se realice la purificación del título.

El proceso de purificación es fundamental porque asegura que cualquier gravamen, como hipoteca, servidumbre o embargo, que haya afectado al bien durante el período de posesión previo a la sentencia respectiva, sea eliminado por orden judicial. Esto garantiza que el nuevo propietario adquiera el bien con un título limpio y sin controversias legales. La importancia de este proceso radica en que ofrece seguridad jurídica tanto al nuevo propietario como a terceros interesados inclusive frente a la sociedad o colectividad entera.

Así, la purificación del título se refiere al proceso mediante el cual se eliminan todos los gravámenes, cargas y restricciones que afectan a un bien. Este proceso es crucial para garantizar que el título de propiedad esté completamente limpio y libre de cualquier impedimento legal.

Dentro de este contexto, la prescripción adquisitiva de dominio, con su respectiva purificación del título se lleva a cabo después de que, una persona ha poseído un bien de manera continua, pública y pacífica durante un período de tiempo establecido por la ley, tal como se dijo en líneas anteriores. Bajo este examen, se establecen una serie de pasos que especifican los requisitos mínimos necesarios para efectuar la purificación del título de dominio en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Requisitos de la prescripción

Verificación de actos

El primer requisito de ellos se encuentra muy ligado con el Capítulo II de la Ley 1579 de 2012, el por medio de la cual se establece el estatuto de registro de instrumentos públicos, ahí expresa la obligatoriedad de registrar todos los actos, contratos, providencias, decisiones, circunstancias y demás que versen sobre bienes inmuebles y derechos reales constituidos sobre el

inmueble. Este registro es fundamental para la publicidad, autenticidad y seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, garantizando así la transparencia y legalidad de la propiedad inmobiliaria. Dicha ley en su capítulo II artículo 4 versa,

Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;
- b. Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;
- c. Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Por lo tanto, es primordial tener presente qué tipos de actos se deben registrar en el Folio de Matricula Inmobiliaria desde ahora (FMI), y de esta forma realizar una clasificación de los actos por su contenido e importancia, pues no es lo mismo que exista un gravamen que venda un derecho real de usufructo, que un gravamen de patrimonio de familia, son tipos de gravámenes caracterizados por tramites diferentes y una distinta finalidad.

Con la plena certeza de que el predio no pertenece al Estado colombiano -trátese de bienes de uso público, fiscales, baldíos entre otros imprescriptibles-, gracias a la información evidenciada en el Certificado de Libertad y Tradición, y sí el poseedor cumple con los requisitos mínimos para la prescripción adquisitiva de dominio, que se detallarán a continuación, se puede

iniciar el proceso legal previsto en las normas correspondientes: artículo 375 del Código General del Proceso (2024), Ley 1561 de 2012, Ley 9 de 1989, para no mencionar más disposiciones, a fin de adquirir la propiedad del bien mediante decisión judicial. Precisamente este es el proceso que permitirá la anunciada purificación del título de dominio.

Acerca de la posesión

De este modo, el siguiente paso es realizar un estudio pormenorizado al tipo de posesión. Por consiguiente, es necesario analizar estos requisitos de manera exhaustiva, comenzando desde una perspectiva general hasta llegar a los detalles específicos. En este contexto, resulta fundamental validar los años de posesión continua, pública y pacífica del bien, ya que estos son esenciales para la purificación del título de dominio.

Primero, se debe establecer claramente que la posesión ha sido continua, es decir, que no ha habido interrupciones significativas en el tiempo durante el cual el poseedor ha ejercido control sobre el bien. Esto implica una revisión meticulosa de cualquier documento o evidencia que demuestre la permanencia de la posesión durante el período requerido por la ley.

Segundo, es crucial confirmar que la posesión ha sido pública. Ello significa que el poseedor ha actuado de manera abierta, sin ocultar su uso y disfrute del inmueble, y que esta situación es conocida por la comunidad y por aquellos que pudieran tener un interés legítimo en el bien.

Finalmente, la posesión debe haber sido pacífica. Esto requiere verificar que el poseedor no ha recurrido a la fuerza o a medios ilegales para mantener el control sobre el inmueble. La posesión pacífica es un indicativo de que el uso del bien ha sido aceptado y no ha sido objeto de disputas o conflictos significativos.

Al cumplir estos criterios, se puede proceder con el proceso de depuración del título de dominio, asegurando que todos los aspectos legales y de posesión han sido adecuadamente satisfechos. Este proceso riguroso asegura que la adquisición del dominio mediante la prescripción adquisitiva se realice de manera legítima y conforme a la normativa vigente.

De la posesión y la mera tenencia

En esta directriz, el siguiente paso a considerar para lograr la prescripción adquisitiva de dominio, implica comprender la diferencia entre posesión y mera tenencia, ya que solo la posesión puede conducir a la adquisición de la propiedad por este medio.

Por un lado, la posesión se define como el ejercicio efectivo de las facultades propias del dueño sobre un bien, con la convicción de ser su titular, porque justamente el poseedor no es el dueño, pero se comporta como tal como lo define la Sentencia SC5187-2020/2013-00266 de diciembre 18 de 2020, “consiste en la intención de obrar como señor y dueño (*animus domini*) sin reconocer dominio ajeno” (núm. 4.3.2). Esta convicción, denominada "*animus domini*", es un elemento esencial de la posesión, ya que distingue al poseedor del mero tenedor.

Por el otro lado, la mera tenencia, se refiere a la simple ocupación de un bien sin la intención de ser su dueño -sin *animus*-. El tenedor reconoce que el bien pertenece a otra persona y no ejerce sobre él las mismas facultades que el poseedor.

La sentencia de la Corte Constitucional, T-751 (2004) establece:

De la coexistencia de los derechos del nudo propietario y el usufructuario, se infiere que la calidad de este último es incompatible con la de poseedor. La Ley establece que para que exista posesión, es necesario que haya tenencia de la cosa con ánimo de señor o dueño. En relación con ello, la doctrina ha señalado el *animus domini* como aquel que

caracteriza la posesión y que consiste en la intención del poseedor de comportarse como dueño y amo del bien que ostenta. Por el contrario, la mera tenencia genera otra conducta, en la que la persona reconoce la existencia de un dueño distinto de él. Así pues, la institución del usufructo implica de manera intrínseca el reconocimiento de la propiedad ajena y descarta de plano el animus domini necesario para la posesión. (Incompatibilidad).

Además, resulta notable que el único vínculo jurídico entre la posesión y la mera tenencia sea el "corpus", tal como lo define el artículo 755 del Código Civil (L. 153, 1887), el cual establece que "Se entiende por mera tenencia aquella que se ejerce sobre una cosa no como dueño, sino en lugar o en nombre del dueño". En este contexto, al no existir la intención de poseer la cosa y al carecer completamente de la intención de transferir derechos reales, se configura simplemente como un deseo de mantener la tenencia.

Igualmente, la sentencia SC388-2023-2019-00182-01-1 de la Corte Suprema de Justicia respalda nuestra afirmación acerca del corpus de la siguiente forma:

Posesión y tenencia, como se intuye de la lectura del canon 775 del Código Civil, tienen en común el presupuesto objetivo de la aprehensión material (el corpus), y es en la faceta volitiva donde despunta su divergencia. La relación de tenencia involucra solamente el ejercicio de las facultades propias de la convención que le subyace (v. gr., el contrato de arrendamiento, de comodato, etc.), y carece por completo de vocación o entidad traslaticia de derechos reales, dando lugar a un simple animus tenendi

En la posesión, en cambio, el poder de hecho que se ejerce sobre la cosa va siempre acompañado de una creencia de señorío (animus domini), es decir, de la conciencia de ser el dueño de aquello que se detenta (núm. 1.2).

En conclusión, la prescripción adquisitiva de dominio requiere distinguir claramente entre posesión y mera tenencia, dado que solo la posesión puede llevar a la adquisición de la propiedad por este medio. La posesión se define como el ejercicio efectivo de las facultades propias del dueño sobre un bien, acompañado por la convicción de ser su titular, lo que implica actuar como dueño “animus domini”. Esta convicción es fundamental para la posesión y la diferencia de la mera tenencia, que se refiere a la simple ocupación de un bien sin la intención de ser propietario “sin animus”. En contraste, la mera tenencia reconoce la propiedad de otro y no ejerce las mismas facultades que el poseedor.

Transformación o intervención del título

Otro paso para tomar en cuenta es la interversión del título de dominio, en este punto, el simple tenedor tiene una opción, la cual se propone en la siguiente tesis, que, a pesar de la diferencia significativa entre la mera tenencia y la posesión, es posible que un simple tenedor transforme su condición en la de poseedor material, cuando se revela contra el dueño del bien desconociéndole su derecho.

No obstante, en el contexto de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, el tiempo transcurrido antes de dicha transformación o interversión del título de dominio, no tiene relevancia por más cruel que se lea. Esto se debe a que la usucapión solo se logra si el tenedor demuestra plenamente la conversión de su título y acredita que, desde ese momento, ha ejecutado actos de señor y dueño sobre el bien por el período requerido por la ley.

De este modo, el Tribunal Superior de Medellín, acatando la orientación de la jurisprudencia nacional, en la Sentencia con número de radicado 66001-31-03-005-2005-00037-01, fechada el 16 de diciembre de 2014, expone lo siguiente en relación con la interversión del título de dominio: “el frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de

actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno” (núm. 4.3).

En este sentido, esta interversión del título de dominio se puede dar verbigracia con el simple hecho que, en un acta policiva o en actas de juntas de acción comunal, entre muchos eventos más, el simple tenedor exponga en las mismas que él es el poseedor, y que ha ejercido actos de amo, señor y dueño, con esto se da la interversión del título. En efecto, los años para que se dé la prescripción adquisitiva de dominio se empiezan a contabilizar desde ese instante, todo el tiempo previo a esta intervención del título, son años donde el mero tenedor reconocía el dominio ajeno.

Bajo este entendimiento, la sentencia SC388-2023, de la Corte Suprema de Justicia ejerce el mismo concepto, de la siguiente manera:

En algunos litigios (...) la persona que persigue la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio inició su relación de hecho con la cosa sobre la que recae su petitum en virtud de un título de mera tenencia, como el arrendamiento, el comodato, o la simple tolerancia de que trata el artículo 2520 del Código Civil (entre otras hipótesis). Ahora bien, como el paso del tiempo “no muda la mera tenencia en posesión”, en estos eventos es ineludible determinar que esa condición inicial –la mera tenencia– fue abandonada, como respuesta a una manifestación posterior de animus domini sobre el bien aprehendido, renovada voluntad que permite el surgimiento de una nueva relación entre la persona y la cosa –la posesión–, en la que ya no media título o convención subyacente, y que, por lo mismo, autoriza la iniciación del cómputo del plazo prescriptivo (núm. 1.4).

Actos de señor y dueño

El siguiente paso consiste en validar los actos de señor y dueño, estos de gran importancia en el proceso de purificación del título de dominio. Al respecto conviene decir que, los actos de señor y dueño son acciones que realiza una persona sobre un bien como si fuera su dueño, con la intención de demostrar su posesión pública y dominio sobre el mismo.

Estos actos son de gran trascendencia en el proceso de pertenencia, ya que son utilizados como prueba para acreditar el cumplimiento de uno de los requisitos para la adquisición de la propiedad por este medio: la posesión continua, pública y pacífica, es decir no viciada durante el tiempo establecido por ley. Para que los actos de señor y dueño sean considerados válidos para la prescripción adquisitiva de dominio, a nuestro modo de ver deben reunir las siguientes características:

Actos Públicos: Deben ser conocidos por terceros, es decir, no deben ser realizados de manera oculta o clandestina.

Actos Notorios: Deben ser evidentes y manifiestos, de manera que cualquier persona pueda observarlos y reconocerlos como actos de dominio.

Actos Continuos: Deben realizarse de manera ininterrumpida durante el tiempo establecido por ley para la prescripción adquisitiva de dominio.

Actos Exclusivos: Deben ser realizados por el poseedor con la convicción de ser dueño del bien, sin reconocer el dominio de otra persona.

En esta instancia, vale la pena mencionar unos breves ejemplos de actos de señor y dueño que pueden consistir en:

Reparaciones y mejoras del bien: El poseedor realiza reparaciones y mejoras en el inmueble, como pintar, arreglar el techo, cambiar el piso, etc.

Pago de impuestos y contribuciones: El poseedor paga los impuestos prediales, servicios públicos y otras contribuciones relacionadas con el bien.

Arrendamiento del bien: El poseedor arrienda el inmueble a terceros y percibe las rentas generadas.

Cultivo del predio: El poseedor cultiva el predio y cosecha los frutos.

Explotación del predio: El poseedor explota el predio para la extracción de recursos naturales, como madera, minerales, etc.

Consecuencialmente, es importante destacar que no cualquier acto realizado sobre un bien puede ser considerado como un acto de señor y dueño. Para que un acto tenga valor probatorio en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, debe reunir las características mencionadas anteriormente.

Es importante señalar que, la Sentencia T-078-93, emitida en el marco de un proceso de tutela por la Corte Constitucional, interpretó la posesión como un derecho fundamental con contenido económico y social “La posesión es un derecho fundamental, que tiene una conexión íntima con el derecho de propiedad y constituye uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica que es el derecho constitucional fundamental” (Posesión-Naturaleza).

Además, una parte de la doctrina, representada por Arturo Valencia Zea, ha descrito la posesión como un derecho real provisional. Sin embargo, el ordenamiento jurídico colombiano sigue los principios de la Escuela Clásica, que define la posesión como un hecho que implica el ejercicio de poder material sobre las cosas.

Por otro lado, en el plano de la purificación del título de dominio, los actos de señor y dueño juegan un papel fundamental al demostrar la posesión continua, pública y pacífica del

bien. Junto con otros elementos probatorios, como documentos públicos o testimonios de vecinos, estos actos permiten acreditar el cumplimiento de los requisitos legales para adquirir la propiedad por prescripción.

Así mismo, demuestran la intención de propiedad, a través de estos actos, el poseedor manifiesta claramente su intención de ser el dueño del bien. Esta intención es fundamental para diferenciar entre un simple tenedor, que reconoce la propiedad de otro, y un poseedor que busca adquirir el dominio.

Cosas principales y accesorias

Otra exigencia en aras de buscar la prescripción es hablar sobre las cosas principales y accesorias, por ello la clasificación de estos es fundamental en el derecho, con el objetivo para entender la relación y dependencia entre distintos bienes y derechos. La cosa principal es aquella que puede existir por sí misma, sin necesidad de otra cosa, por otro lado, la cosa accesorio es aquella que necesita de una cosa principal para poder estar en la vida jurídica. En el caso de que en un proceso de pertenencia se declare efectivamente la prescripción, este fenómeno actuará de manera inmediata tras la inscripción de la sentencia en el Folio De Matrícula Inmobiliaria (FMI). Esto purificará el título de dominio debido a la finalidad del proceso.

Es fundamental entender que, si el titular del derecho de propiedad pierde su predio por prescripción, esto debe implicar que todas las anotaciones relacionadas con gravámenes, como hipotecas, prenda y servidumbres, queden eliminadas. De esta manera, el nuevo titular del dominio comenzará a disfrutar de su nuevo derecho sin asumir responsabilidades previas a la declaración de pertenencia.

Para garantizar el derecho del nuevo titular del dominio, es crucial que no se le haga responsable de hechos anteriores a la declaración de pertenencia. Este principio asegura que la

purificación del título de dominio sea completa y justa, permitiendo que el nuevo propietario goce plenamente de su propiedad, libre de cargas y gravámenes previos que no le correspondan. Este enfoque respalda la integridad del proceso y la seguridad jurídica del nuevo propietario.

Tipos de posesión y su importancia en aras de buscar la prescripción

En esta instancia, es crucial validar el siguiente requisito establecido en el Artículo 764 del Código Civil (L. 153, 1887), que define y clasifica la posesión en dos categorías: posesión regular y posesión irregular.

Esta distinción es crucial en el proceso judicial de pertenencia, ya que la clasificación de la posesión influye en los diversos enfoques necesarios para llevar a cabo la purificación del título de dominio en la prescripción adquisitiva de dominio. Esto afectando tanto el material probatorio a reunir como la duración del proceso judicial. Por ello, comprender y aplicar correctamente estas categorías asegurar un proceso transparente.

En este sentido, la posesión regular, se caracteriza por dos elementos fundamentales:

El justo título en la posesión regular debe originarse en un acto jurídico válido que justifique la tenencia del bien, como una promesa de compraventa. Por otro lado, la buena fe implica que el poseedor, al adquirir la posesión, cree que todo se realizó conforme a los parámetros legales y, por ende, considera que tiene un derecho legítimo sobre el bien.

En una promesa de compraventa, el vendedor debe tener la autoridad y la intención de transferir la propiedad al comprador, quien también debe tener la intención de adquirirla. Aunque el vendedor entrega la posesión material del bien al comprador, debido a circunstancias externas, el negocio jurídico no se formaliza y no se cumplen los requisitos legales para la transferencia de dominio.

A pesar de que la transacción no se ha completado legalmente, la posesión regular no interrumpida del bien por parte del adquirente, junto con la existencia de un justo título como la promesa de compraventa, puede ser suficiente para adquirir el dominio del bien mediante la prescripción ordinaria.

Por otro lado, la posesión irregular es un concepto jurídico que se presenta cuando uno o de los elementos constitutivos de la posesión regular están ausentes, o ambos, específicamente el justo título y la buena fe. Este tipo de posesión se diferencia de la posesión regular en varios aspectos clave que son fundamentales para entender su naturaleza y sus implicaciones legales

Por lo tanto, para que se considere que una posesión es irregular, es necesario que carezca de ciertos elementos clave. En primer lugar, debe faltar un justo título, que es el documento legal que acredita el derecho de posesión. Este puede ser una escritura pública, un contrato de compraventa, o cualquier otro documento válido que demuestre la transferencia de propiedad o el derecho a poseer. En segundo lugar, la posesión debe carecer de buena fe, que es la creencia razonable y justificada de que el poseedor tiene el derecho legítimo de poseer el bien, sin saber que su título podría ser defectuoso o nulo.

En este mismo sentido, la Sentencia C-750 de 2015 Corte Constitucional, menciona lo siguiente en relación con lo ya expresado:

Para que se considere que una posesión es irregular, es necesario que carezca de ciertos elementos clave. En primer lugar, debe faltar un justo título, que es un documento legal que acredita el derecho de posesión. Este puede ser una escritura pública, un contrato de compraventa, o cualquier otro documento válido que demuestre la transferencia de propiedad o el derecho a poseer. En segundo lugar, la posesión debe carecer de buena fe,

que es la creencia razonable y justificada de que el poseedor tiene el derecho legítimo de poseer el bien, sin saber que su título podría ser defectuoso o nulo (núm. 1.5).

Bajo estos argumentos, con el objetivo de purificar el título de dominio mediante la usucapión, es menester que el poseedor cumpla con los requisitos de posesión regular o irregular, dependiendo del tipo de prescripción que se invoque, pues la purificación del título se refiere al proceso de eliminar cualquier defecto en la cadena de titularidad mediante la prescripción adquisitiva, logrando así un título limpio y definitivo de propiedad.

Posesión directa e indirecta y la purificación del título de dominio

En el ámbito jurídico, comprender las diferencias entre posesión directa e indirecta es esencial para la resolución de las disputas relacionadas con el derecho real de propiedad. Estas dos formas de posesión permiten delinear claramente quién tiene el control físico inmediato de un bien y quién posee un derecho legal sobre el mismo, aun sin su tenencia física.

La posesión directa, caracterizada por la tenencia física y el uso continuo de un bien, establece una relación de hecho entre el poseedor y el objeto. El poseedor directo es quien tiene el bien en su poder y puede disfrutar de él de manera inmediata y constante.

Por otro lado, la posesión indirecta surge de un acuerdo de voluntades, el cual otorga derechos al propietario sin requerir un control físico inmediato. En este caso, el poseedor indirecto establece una relación jurídica mediante un contrato, reconociendo la propiedad de otro. Por ejemplo, la aparcería es un contrato en el que el dueño de una finca o hectáreas de tierra permite temporalmente a otra persona usar y disfrutar la propiedad, así como explotar ciertos recursos naturales. Este acuerdo se basa en que tanto el propietario como el aparcero se repartirán los productos obtenidos de acuerdo con sus respectivas contribuciones.

En resumen, entender la distinción entre posesión directa e indirecta es fundamental en el camino de la purificación del título de dominio, como quiera que, la posesión directa se refiere al control físico y el uso continuo de un bien, mientras que la posesión indirecta implica para el tenedor reconocer derechos legales ajenos. Reconocer estas diferencias es clave para garantizar una correcta administración de los derechos de propiedad y la seguridad jurídica. Además, en la purificación del título de dominio, este hito, es un proceso esencial para asegurar que el titular tenga un derecho cierto sobre el bien, eliminando cualquier defecto o disputa sobre el título de propiedad.

Proceso judicial para la purificación del título de dominio según el artículo 375 del Código General del Proceso

Ahora bien, llegados a este punto, es importante reconocer que el proceso de declaración de pertenencia según el artículo 375 del Código General del Proceso (L. 1564, 2012) establece un procedimiento judicial para establecer quién es el titular de los bienes privados. Este procedimiento involucra una serie de etapas y requisitos específicos que deben cumplirse rigurosamente con el fin de obtener la sentencia definitiva, que constituye el primer paso hacia la purificación del título de dominio.

En primer lugar, cualquier persona que pretenda haber adquirido un bien por prescripción puede solicitar la declaración de pertenencia a su favor. Esto incluye a los acreedores que actúan en beneficio de sus deudores, incluso contra la voluntad expresa de estos últimos. Además, los comuneros que hayan poseído exclusivamente un bien común durante el término de prescripción extraordinaria también pueden iniciar este tipo de demandas, siempre y cuando la explotación económica no haya sido acordada con los demás comuneros o dispuesta por autoridad judicial.

A continuación, se detallan las etapas del proceso judicial, según el artículo mencionado, y las audiencias relevantes según los artículos 372 y 373 de la Ley 1564 (2012).

Presentación de la Demanda

El proceso inicia con la presentación de la demanda ante el juez competente, acompañada de un certificado de libertad y tradición, expedido por el registrador de instrumentos públicos que identifique a los titulares de derechos reales sobre el inmueble en cuestión. Este certificado es crucial, ya que especifica las partes contra las cuales debe dirigirse la demanda. De manera posterior, y con la admisión de la demanda, se libra oficio que ordena la inscripción de esta en el registro respectivo y aunado a ello, se ordena el emplazamiento de todas las personas que se consideren con derechos sobre el bien.

Una vez iniciado el proceso, se realiza una inspección judicial del inmueble por parte del juez para verificar los hechos alegados en la demanda, incluyendo la correcta instalación de una valla informativa en el predio, visible desde la vía pública más importante. Esta valla debe contener información detallada sobre el proceso en curso y el emplazamiento a las personas interesadas para que concurran al mismo.

Audiencia Inicial

Aunado a lo anterior, el juez convocará a las partes a una audiencia inicial, conforme a las disposiciones del artículo 372 de la Ley 1564 (2012). En esta audiencia, que es obligatoria y debe realizarse, aunque alguna de las partes no asista, se siguen varias reglas clave:

- **Interrogatorio y Conciliación:** Las partes deben comparecer personalmente para rendir interrogatorio y participar en una posible conciliación.

- **Práctica de Pruebas:** El juez interrogará detalladamente a las partes sobre el asunto en disputa y, si las partes están presentes, podrá ordenar y llevar a cabo la recolección de pruebas.
- **Control de Legalidad:** El juez llevará a cabo un control de legalidad para garantizar que la sentencia se pronuncie sobre el fondo del asunto y corregir cualquier defecto procesal que pueda existir.

Audiencia de Instrucción y Juzgamiento

Posteriormente, se lleva a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, conforme al artículo 373 de la Ley 1564 de 2012. Las principales características de esta audiencia incluyen:

- **Práctica de Pruebas:** El juez dispone de tiempo suficiente para practicar todas las pruebas decretadas, como interrogatorios a peritos, declaraciones de testigos y exhibición de documentos.
- **Alegatos de las Partes:** Se escuchan los alegatos de las partes, con un tiempo de hasta veinte minutos para cada una.
- **Pronunciamiento de la Sentencia:** En la misma audiencia, el juez debe pronunciar la sentencia de manera oral. Si no es posible hacerlo en ese momento, el juez indicará la dirección del fallo y emitirá la decisión por escrito en un plazo máximo de diez días.

Es útil señalar que las pruebas más comunes en la interversión del título suelen ser las testimoniales, documentales, inspección judicial, peritajes e informes. Todas ellas, junto con las presunciones, que, si bien no son pruebas en sí mismas, pueden guiar al juez en su análisis bajo la regla de la sana crítica, permitiéndole llegar a una conclusión fundamentada sobre la procedencia de las pretensiones de la demanda.

Finalmente, si el proceso alcanza la sentencia que declara la pertenencia del bien. Esta sentencia, una vez inscrita en el registro correspondiente, produce efectos erga omnes, es decir, tiene validez frente a todas las personas y ninguna otra acción judicial puede cuestionar la propiedad o posesión del bien en cuestión basándose en hechos anteriores a esta sentencia.

Por lo tanto, el proceso judicial establecido en el artículo 375 del Código General del Proceso (2024) no solo determina la titularidad de bienes por prescripción, sino que también constituye el primer paso esencial hacia la purificación del título de dominio, asegurando que la propiedad quede debidamente registrada y protegida conforme a la ley.

Efectos Erga Omnes de la Sentencia en el Proceso de Purificación del Título de Dominio

Desde nuestro punto de vista, la purificación del título de dominio se logra mediante dos pasos esenciales. El primero es que la autoridad judicial correspondiente emita la sentencia que declara la pertenencia del bien al demandante. Un aspecto fundamental de esta sentencia es su efecto erga omnes, que significa que la decisión judicial es válida y tiene efectos frente a todas las terceras personas, aunado a las partes involucradas en el litigio.

El Concepto de Efectos Erga Omnes, es una expresión que proviene del latín y significa "frente a todos", "erga omnes". Este en el concepto jurídico, indica que una determinada resolución judicial, en este caso la sentencia que declara la pertenencia tiene efectos universales y es oponible a cualquier persona. Esto se contrapone a las sentencias que solo tienen efectos inter partes, es decir, que solo afectan a las partes involucradas en el proceso judicial. Por ello, la Corte Constitucional en su Sentencia C-600/98 (1998), comparte su punto de vista constitucional, en referencia al efecto “erga omnes”, el cual se define así:

La Corte Constitucional, en lo que hace a las normas sometidas a su examen, define, con la fuerza de la cosa juzgada constitucional, su exequibilidad o inexequibilidad, total o

parcial, con efectos erga omnes y con carácter obligatorio general, oponible a todas las personas y a las autoridades públicas, sin excepción alguna (Efecto erga omnes de las decisiones).

Ahora bien, es importante tener presente que, en el proceso de prescripción adquisitiva, la sentencia que declara la pertenencia del bien tiene efectos erga omnes, debido a los siguientes aspectos intrínsecos del fenómeno: En referencia a la Publicidad Registral, una vez que se emite la sentencia que declara la pertenencia de un bien al demandante, es fundamental que esta decisión sea inscrita en el registro de instrumentos públicos. Esta inscripción es crucial porque proporciona una visibilidad oficial acerca de la nueva situación jurídica del bien, confirmando que la propiedad ha sido legalmente transferida al demandante.

La Ley 1579 de 2012, que regula la Publicidad Registral, establece explícitamente la obligación de inscribir la sentencia en el registro de instrumentos públicos. Esta disposición legal asegura que la información sobre la titularidad del bien sea pública y esté disponible para cualquier persona interesada, incluyendo futuros compradores, instituciones financieras y otros actores del mercado inmobiliario

Así mismo, la inoponibilidad a reclamaciones posteriores juega un papel fundamental como quiera que, ninguna persona podrá cuestionar la propiedad o posesión del bien basándose en hechos anteriores a la sentencia. Esto incluye a terceros que no participaron en el proceso judicial pero que podrían haber tenido algún tipo de reclamo sobre el bien.

Aunado a lo anterior, pero no menos importante, los efectos erga omnes de la sentencia contribuyen a la seguridad jurídica, ya que consolidan y estabilizan la titularidad del bien. Esto es fundamental para el tráfico jurídico inmobiliario, pues cualquier acto posterior relacionado

con el bien como venta, hipoteca, entre otros, se realiza sobre la base de un título de dominio purificado y libre de controversias anteriores.

En concordancia de lo anterior, la Corte Constitucional en su Sentencia de unificación SU072 de 2018, expresa lo siguiente en referencia al tema a tratar:

La Corte ha explicado que la seguridad jurídica implica que “en la interpretación y aplicación del derecho es una condición necesaria de la realización de un orden justo y de la efectividad de los derechos y libertades de los ciudadanos, dado que solo a partir del cumplimiento de esa garantía podrán identificar aquello que el ordenamiento jurídico ordena, prohíbe o permite (Jurisprudencia constitucional).

Es importante mencionar que los efectos erga omnes también se extienden a los acreedores y cualquier tercero que pueda tener interés en el bien. Esto es particularmente importante en el contexto de litigios o embargos, ya que asegura que la titularidad del bien no pueda ser disputada por deudas o reclamos anteriores a la sentencia.

Segundo Paso efecto erga omnes: Inscripción de la Sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria

El segundo paso es crucial en el proceso de purificación del título de dominio, ya una vez emitida sentencia por la respectiva autoridad judicial es importante efectuar la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria. Esta etapa es fundamental para consolidar oficialmente la titularidad del bien a favor del demandante declarado en la sentencia.

Según el artículo 56 del Capítulo XI de la ley correspondiente, una vez ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el interesado debe solicitar su inscripción en el folio de matrícula correspondiente al bien.

Esta disposición asegura que la sentencia, que ya tiene efectos erga omnes, se refleje de manera formal en el registro de instrumentos publicos.

Beneficios de la Inscripción Registral

Consolidación de la Titularidad: La inscripción asegura que la titularidad del bien, tal como ha sido confirmada por la sentencia, quede oficialmente registrada y reconocida ante terceros. Esto establece de manera definitiva quién es el propietario legítimo del bien.

Seguridad Jurídica: Al formalizar la sentencia en el registro, se fortalece la seguridad jurídica del título de dominio. Esto previene futuros conflictos y disputas sobre la propiedad, ya que cualquier interesado puede verificar la situación jurídica actual del bien en el registro.

Transparencia en el Tráfico Inmobiliario: La inscripción proporciona una mayor transparencia en las transacciones inmobiliarias. Los futuros compradores, acreedores y otras partes interesadas pueden acceder a información actualizada sobre el estado del título de propiedad, facilitando así las operaciones de compra, venta y otros actos jurídicos relacionados con el bien.

Cumplimiento Legal: La inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria cumple con las disposiciones legales establecidas, asegurando que el proceso de purificación del título de dominio se lleve a cabo conforme a la normativa vigente.

En el proceso de purificación del título de dominio, la sentencia que declara la pertenencia del bien al demandante tiene efectos erga omnes, lo que significa que su validez y efectos se extienden frente a todas las personas, no solo a las partes involucradas en el litigio. Este principio garantiza que la resolución judicial se opondrá a cualquier reclamación basada en

hechos anteriores a la sentencia, ofreciendo una base sólida y definitiva sobre la titularidad del bien.

Para consolidar estos efectos, es esencial que la sentencia sea inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, tal como lo establece la ley. La inscripción formaliza y visibiliza la nueva situación jurídica del bien, asegurando que la propiedad esté claramente registrada y reconocida ante terceros. Este procedimiento no solo refuerza la seguridad jurídica al evitar futuras disputas sobre la propiedad, sino que también promueve la transparencia en el tráfico inmobiliario al facilitar el acceso a información actualizada sobre el título de dominio.

Dificultades en la Purificación del Título de Dominio

Uno de los principales retos es la existencia de una posesión equívoca o incierta. En muchos casos, la posesión puede no ser clara respecto a si se está actuando como mero tenedor (alguien que posee el bien con reconocimiento del dueño) o como poseedor pleno (alguien que se comporta como si fuera el propietario). La Corte Suprema de Justicia ha señalado en sentencias como la SC3271-2020 que una posesión ambigua no puede fundamentar la prescripción adquisitiva. Esto puede generar conflictos durante el proceso judicial, ya que la persona que busca adquirir el dominio debe probar una posesión pública, pacífica y continua, lo cual no siempre es fácil de demostrar sin ambigüedades.

De igual manera, la falta de documentación adecuada puede generar numerosos problemas en el proceso de prescripción adquisitiva. En muchos casos, quienes buscan adquirir el dominio mediante este mecanismo no cuentan con pruebas documentales suficientes que respalden la historia de posesión del bien. Esta carencia de evidencia complica la purificación del título, ya que resulta difícil demostrar con precisión el tiempo de posesión y el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para este procedimiento.

En concordancia con lo anterior, los conflictos entre tenedores y propietarios, es otro desafío importante en este asunto. Es importante resaltar que la interversión del título, es decir, el cambio de una posesión que originalmente era en calidad de tenencia a una posesión con intención de apropiarse del bien, puede ser difícil de demostrar. Las partes interesadas (propietarios originales o herederos) pueden alegar que la posesión fue siempre en calidad de tenencia, complicando aún más la purificación del título.

En esta misma línea, para que un bien sea objeto de prescripción, debe estar claramente delimitado e individualizado. En casos en los que la descripción del bien es vaga o inexacta, como suele ocurrir con propiedades rurales o predios de gran extensión, se dificulta la purificación del título. Esto puede generar inseguridad jurídica, ya que sin una delimitación precisa, no es posible determinar sobre qué bien recae la posesión.

Impacto en la Seguridad Jurídica

En primera instancia, si no se logra una purificación adecuada del título, pueden surgir disputas futuras sobre la propiedad del bien. Esto afecta la estabilidad y certeza en las relaciones jurídicas, ya que no se puede confiar plenamente en la titularidad del dominio.

Es por lo cual que, un título de propiedad que no ha sido purificado correctamente puede impedir que el nuevo propietario realice transacciones seguras con el bien, como su venta o hipoteca. La existencia de disputas sobre la posesión o la falta de claridad en la titularidad puede desalentar a posibles compradores o inversores, afectando el mercado inmobiliario.

Ya en última instancia, en los casos que los bienes son de origen fiscal o de uso público, la ley los declara imprescriptibles. Sin embargo, cuando existen ocupaciones ilegales o

irregulares, estos bienes pueden estar sujetos a litigios prolongados, afectando tanto al Estado como a las comunidades que dependen de esos bienes para el desarrollo de proyectos públicos

Conclusión de la Purificación del Título de Dominio

Dentro del proceso de purificación del título de dominio, es crucial para este trabajo examinar sus principales objetivos y efectos, dados por prescripción. Por ello, y con ayuda de lo expuesto por el doctor Velásquez (2023), se consolidan los argumentos en apoyo a este método.

3. OBJETIVOS DE LA PRESCRIPCIÓN

3.1 Confiere la titularidad del derecho al poseedor

La prescripción posee la capacidad de convertir a un poseedor en titular del derecho. El abandono de un bien por parte de su dueño no debe prevalecer sobre el esfuerzo del poseedor, lo que justifica que la ley lo recompense con la adquisición del derecho. Incluso un poseedor de mala fe y sin un título legítimo puede obtener el derecho a través de la prescripción extraordinaria. Aquellos que abandonan su derecho no muestran interés en conservarlo (Velásquez, 2023).

Con estos argumentos previamente expuestos, es claro que, el principal objetivo de la prescripción es transformar a un poseedor en titular del derecho de propiedad. La ley premia el trabajo y la interversión del título por parte del nuevo poseedor sobre un bien que ha sido abandonado por su propietario. Este principio fundamenta la idea de que, quien abandona su derecho demuestra una falta de interés en conservarlo. Por lo tanto, incluso un poseedor de mala fe y sin justo título puede adquirir el derecho mediante la prescripción extraordinaria. Esto no solo incentiva el uso productivo de los bienes, sino que también castiga el desinterés y la inactividad del propietario original.

De manera subsiguiente el mismo autor expresa la importancia del saneamiento del título de dominio. Por un lado, este comentario es fundamental para nuestra tesis acerca de los efectos en la purificación del título, ya que, una vez cumplidos los dos requisitos esenciales para el saneamiento del título, se producen los siguientes efectos:

3.2 Sanea la titulación de derechos aparentes

Quien adquiere un bien con un título legítimo y en buena fe, creyendo que el vendedor es el verdadero propietario, es un comprador genuino, por lo que la prescripción tiene poca relevancia en su caso. No obstante, si aparecen terceros distintos al vendedor que cuestionen su derecho, lo que parecía una adquisición clara puede tornarse incierta y ambigua. Esto es lo que comúnmente se conoce como propiedad aparente. Juan compra un inmueble a Pedro mediante escritura pública debidamente registrada, pero resulta que el bien en realidad pertenece a Mario. En este caso, Juan es un propietario aparente, ya que la transmisión del derecho no fue realizada por el verdadero dueño (Velásquez, 2023).

Ahora bien, según lo expuesto previamente, otro efecto relevante de la purificación del título de dominio, es corregir la titulación de derechos aparentes. Por esta razón, es esencial definir el concepto de titularidad aparente, el cual para nosotros se refiere a una situación en la que una persona adquiere una propiedad con justo título y buena fe, pero debido a ciertos defectos en la cadena de titularidad, surgen disputas sobre la legítima propiedad del bien. En otras palabras, aunque la adquisición se realizó de manera aparentemente correcta y legal, existen problemas en el título de dominio que ponen en cuestión la validez de la titularidad del nuevo propietario, hito que para la purificación del título de dominio es relevante.

En esta misma línea, continúa Velásquez (2023):

3.3 Sirve de prueba máxima del derecho real de propiedad

Una vez que se demuestra la prescripción, también se demuestra la propiedad. Por lo general, un título de propiedad con más de 10 años de antigüedad corrige cualquier defecto que pudiera haber tenido el derecho. Antiguamente, un propietario no solo debía presentar su título para probar su derecho, sino también los de sus predecesores, lo que se conocía como la "prueba diabólica" de la propiedad. Hoy en día, sería imposible desenterrar archivos virreinales para justificar un derecho actual sobre una propiedad. Por eso, la prescripción establece un plazo definido que evita la investigación ilimitada de transferencias pasadas (Velásquez, 2023).

De igual manera, otro objetivo de la purificación del título de dominio, es servir como la prueba definitiva del derecho de propiedad, como quiera que, una vez que se ha demostrado la prescripción, y posterior a la inscripción de la sentencia judicial, la propiedad queda legalmente establecida, corrigiendo cualquier defecto, eliminando gravámenes previos en el Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI) que pudieran haber existido en el título para el caso de lo inmuebles. Actualmente, el proceso de pertenencia permite al poseedor purificar el título de dominio y asegurar la consumación del derecho de propiedad recién adjudicado.

En su escrito, el doctor Velásquez aborda, como último objetivo, el siguiente punto:

3.4 Estabiliza las relaciones jurídicas

Sin la existencia de la prescripción, las relaciones jurídicas se volverían interminablemente inciertas, generando inestabilidad en el orden económico y social (Velásquez, 2023).

Cabe señalar que, sin la existencia de la prescripción, las relaciones jurídicas serían perpetuamente inciertas, afectando negativamente el orden y la seguridad jurídica. La prescripción tiene un lapso legal establecido que estabiliza estas relaciones -prescripción ordinaria y extraordinaria-, brindando certeza. Este efecto es fundamental para la seguridad

jurídica y la estabilidad económica, ya que permite a las personas y entidades financieras confiar en la estabilidad jurídica del inmueble, gracias al derecho real de dominio.

Asimismo, es relevante señalar que la Ley 1561 de 2012, conocida como la Ley de Titulación de Poseedores, desempeña un papel crucial en la depuración del título de dominio en el contexto de la prescripción adquisitiva en Colombia. Esta ley establece un procedimiento especial simplificado para otorgar títulos de propiedad a poseedores materiales de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, siempre que cumplan con los requisitos legales para adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva.

La Ley 1561 de 2012 facilita la purificación del título de dominio en la prescripción adquisitiva de dominio al ofrecer un proceso expedito y accesible, con el objetivo de obtener un nuevo título de propiedad libre de vicios. Al otorgar un título de propiedad legal y válido al poseedor que ha adquirido el bien inmueble a través de la prescripción, se eliminan las cargas, gravámenes y limitaciones que pudieran existir sobre el bien, brindando al nuevo propietario mayor seguridad jurídica y facilitando su disposición o aprovechamiento.

La purificación del título de dominio tiene como principal objetivo en convertir a un poseedor en titular del derecho de propiedad, incentivando así el uso productivo de los bienes. La ley recompensa al poseedor que demuestra interés y esfuerzo en la gestión del bien, permitiendo incluso a aquellos de mala fe adquirir el derecho mediante la prescripción extraordinaria. Además, la purificación del título de dominio tiene el efecto de corregir la titulación de derechos aparentes. Este proceso es fundamental para resolver ambigüedades en la cadena de titularidad que pueden dar lugar a disputas sobre la legítima propiedad del bien. Asimismo, la purificación del título ayuda a eliminar cualquier defecto en la cadena de titularidad, asegurando que el nuevo propietario tenga un título de dominio claro y libre de vicios.

Finalmente, la purificación del título de dominio sirve como la prueba definitiva del derecho de propiedad y estabiliza las relaciones jurídicas. Una vez demostrada la prescripción y registrada la sentencia judicial, la propiedad queda legalmente establecida, corrigiendo cualquier defecto y eliminando gravámenes previos. Este proceso proporciona seguridad jurídica tanto a individuos como a entidades financieras, al garantizar la estabilidad del derecho de dominio. La Ley 1561 de 2012 también desempeña un papel importante al ofrecer un proceso simplificado para otorgar títulos de propiedad a poseedores materiales, facilitando la purificación del título de dominio y asegurando la legalidad y validez de la propiedad adquirida mediante la prescripción adquisitiva.

La sentencia de pertenencia adjudica la propiedad, la que debe quedar saneada en adelante, lo que significa que se ordena levantar medidas de embargo y secuestro, u otras medidas cautelares, hipotecas, que se libere el bien de pagos de administración e impuesto, entre otros aspectos.

Entonces la nueva propiedad se entrega limpia o transparente sin esos antecedentes.

Esta purificación, resulta oponible a la sociedad entera, razón por la cual en el proceso se designa un curador Ad Litem, el cual representara a los indeterminados, los que pueden hacerse parte o no del proceso, en otras palabras, la sentencia que asigne la propiedad purificada hace transito a cosa juzgada frente a todo el mundo, así las personas indeterminadas no se hubiesen hecho parte en el tramite.

El nuevo propietario tiene derecho que le entreguen la propiedad limpia, porque viene precisamente de ser poseedor, esto es, que desconoció cualquier derecho ajeno, por eso no puede seguir obligado con todos los antecedentes mencionados.

Las normas sustanciales desarrolladas en el presente trabajo de investigación permiten concluir que el juez tiene la obligación de adjudicar la propiedad purificada, de lo contrario a ningún

poseedor le interesaría ser dueño verbi gracia de un bien embargado, o hipotecado, situaciones que irían en contra vía de la seguridad jurídica y función social y ecológica de la propiedad.

Referencias

Código Civil. [Cód. C.]. (1887). (Colombia). 1a ed. Legis.

Código Civil. [Cód. C.]. (1971). (Colombia). 1a ed. Legis.

Código de Comercio. [Cód. Com.]. (1971). (Colombia). 5a ed. Legis.

Código General del Proceso [Cód. G. P.]. (2024). (Colombia). 15ª ed. Legis.

Corte constitucional [CC], abril 30, 2012. M.P.: J. Araújo. Sentencia T-314/12. (Colombia).

Obtenido el 28 de marzo de 2024.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2012/T-314-12.htm>

Corte Constitucional [CC], agosto 25, 2016. M.S.: G. Ortiz. Sentencia Unificación SU-454.

(Colombia). Obtenido el 27 de marzo de 2024.

https://forseti.defensoria.gov.co/gestor/compilacion/docs/su-454_2016.htm

Corte Constitucional [CC], diciembre 04, 2019. M.P.: A. Rojas. Sentencia T-585/19. (Colombia).

Obtenido el 27 de marzo de 2024.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2019/T-585-19.htm>

Corte constitucional [CC], diciembre 10, 2015. M.P.: A. Rojas. Sentencia C-750/15. (Colombia).

Obtenido el 28 de marzo de 2024.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2015/C-750-15.htm>

Corte constitucional [CC], febrero 26, 1993. M.P.: J. Sanín. Sentencia T-078/93. (Colombia).

Obtenido el 28 de marzo de 2024.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1993/T-078-93.htm>

Corte Constitucional [CC], julio 29, 2004. M.P.: J. Araujo. Sentencia T-751/04. (Colombia).

Obtenido el 27 de marzo de 2024.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/T-751-04.htm>

Corte Constitucional [CC], julio 5, 2018. M.P.: J. Reyes. Sentencia SU072/18. (Colombia).

Obtenido el 27 de marzo de 2024.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2018/SU072-18.htm>

Corte constitucional [CC], julio 9, 2014. M.P.: M. Calle. Sentencia C-466/14. (Colombia).

Obtenido el 28 de marzo de 2024.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2014/C-466-14.htm>

Corte constitucional [CC], marzo 15, 2006. M.P.: R. Escobar. Sentencia C-189/06. (Colombia).

Obtenido el 28 de marzo de 2024.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2006/C-189-06.htm>

Corte constitucional [CC], octubre 21, 1998. M.P.: J. Hernández. Sentencia C-600/98.

(Colombia). Obtenido el 28 de marzo de 2024.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1998/c-600-98.htm>

Corte Suprema de Justicia [CSJ], Sala Civil Familia, noviembre 2, 2023. M.P.: L. Rico.

Sentencia SC388-2023. (Colombia). Obtenido el 28 de abril de 2024.

<https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2023/12/SC388-2023-2019-00182-01-1.pdf>

Corte Suprema de Justicia [CSJ], Sala Civil, octubre 19, 2020. M.P.: A. García. Sentencia

SC3941-2020. (Colombia). Obtenido el 28 de abril de 2024.

<https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2020/11/SC3941-2020-2011-00643-01.pdf>

Corte Suprema de Justicia [CSJ], Sala Civil, octubre 3, 2022. M.P.: A. Quiroz. Sentencia

SC3097-2022. (Colombia). Obtenido el 28 de abril de 2024.

<https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2022/11/SC3097-2022-2015-00070-01.pdf>

Corte Suprema de Justicia [CSJ], Sala Civil-Familia, diciembre 18, 2020. M.P.: L. Tolosa.

Sentencia SC5187-2020. (Colombia). Obtenido el 28 de abril de 2024.

https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2021/01/SC5187-2020-2013-00266-01_1.pdf

Corte Suprema de Justicia [CSJ], Sala de casación civil y agraria, febrero 24, 2021. M.P.: L.

Tolosa. Decisión STC1663-2021. (Colombia). Obtenido el 28 de abril de 2024.

<https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/relatorias/tutelas/B%20ABR2021/FICHA%20STC1663-2021.docx>

Corte Suprema de Justicia [CSJ], Sala de casación civil, diciembre 16, 2014. M.P.: L. Tolosa.

Sentencia SC17141-2014. (Colombia). Obtenido el 28 de abril de 2024.

<https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2019/09/SC17141-2014-2005-00037-01.doc>

La República (2024, 14 de febrero). *La economía tras las pólizas de seguros*. La República.

<https://www.larepublica.co/opinion/editorial/la-economia-tras-las-polizas-de-seguros-3800570>

Ley 153/87, agosto 15, 1887. Diario Oficial [D.O.]: 7.151 y 7.152. (Colombia). Obtenido el 15 de marzo de 2024.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=15805>

Ley 1561/12, julio 11, 2012. Diario Oficial [D.O.]: 48488. (Colombia). Obtenido el 18 de marzo

de 2024. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=48379>

Ley 1579/12, octubre 1, 2012. Diario Oficial [D.O.]: 48570. (Colombia). Obtenido el 22 de marzo de 2024.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=49731>

Ley 2079/21, enero 14, 2021. (Colombia). Obtenido el 18 de febrero de 2024.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=160946>

Ley 2277/22, diciembre 13, 2022. (Colombia). Obtenido el 22 de marzo de 2024.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=199883>

Ley 6/75, enero 10, 1975. Diario Oficial [D.O.]: 34244. (Colombia). Obtenido el 22 de marzo de 2024. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1561717>

Ley 675/01, agosto 03, 2001. Diario Oficial [D.O.]: 44.509. (Colombia). Obtenido el 18 de marzo de 2024. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>

Ley 791/02, diciembre 27, 2002. Diario Oficial [D.O.]: 45046. (Colombia). Obtenido el 22 de marzo de 2024.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6921>

Ley 9/89, enero 11, 1989. Diario Oficial [D.O.]: 38.650. (Colombia). Obtenido el 18 de marzo de 2024. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>

Orrego, J. A. (2016). *Los Bienes*. <https://armasmorel.cl/derechocivil/Los-Bienes-Profesor-Juan-Andres-Orrego-Acuna.pdf>

Velásquez, J. L. (2023). *Bienes*. (17ª ed.). Ibáñez.