

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

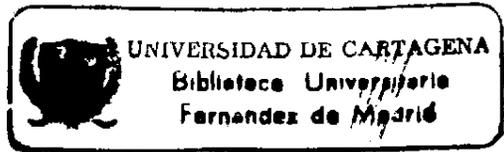
" AZUNTZ RELACIONADOS CON LA REFORMA AGRARIA Y
LA POSESION MATERIAL "

Tesis presentada por el señor MIGUEL
HENRIQUEZ EMILIANI, para optar el t^o
tulo de DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIAS
POLITICAS.- DEPARTAMENTO DE
BIBLIOTECA
UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

T
346.43
H35

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



RECTOR DE LA UNIVERSIDAD

DR. MANUEL RAMON NAVARRO

SECRETARIO GENERAL :

DR. ALVARO BARRIOS ANGULO

S C I B
00018475-1

DECANO DE LA FACULTAD:

DR. PEDRO PACHECO OSORIO

SECRETARIO DE LA FACULTAD:

DR. JULIO VARELA ESCUDERO

PRESIDENTE HONORARIO DE TESIS:

DR. JULIO FACIO-LINCE LOPEZ

PRESIDENTE DE TESIS:

DR. JAIME GOMEZ O'BYRNE

EXAMINADORES:

DR. ALVARO ANGULO BOSSA

DR. ALFREDO BETIN VERGARA

DR. NESTOR VERGARA TAMARA.

"La facultad no aprueba ni desaprueba las opiniones emitidas en las Tesis; tales opiniones deben ser consideradas propias del autor"
(Art.83 del Reglamento de la Universidad).-

C A P I T U L O I

POSESION MATERIAL -

- a-) LA POSESION MATERIAL Y LA LEY 200 DE 1.936 -
- b-) LA POSESION MATERIAL Y LA REFORMA SOCIAL AGRARIA -
- c-) POSESION MATERIAL Y POSESION INSCRITA EN LA LEGISLACION CIVIL COLOMBIANA -

La posesión material, verdadera posesión, es un tema demasiado complejo como para agotarlo en un capítulo de nuestra tesis; por lo tanto la estudiaremos tan sólo en lo que ella hace referencia a la ley 200 de 1.936, a la ley 135 de 1.961, sobre reforma social agraria, y, finalmente en relación con la posesión inscrita.-

Como la propiedad de la tierra en un principio perteneció al Estado, la propiedad privada no pudo formarse sino por disgregación de ese patrimonio común, gracias a la cesión que el Estado hacía a los particulares por diversidad de títulos.-

La única forma de ordenar adecuada--

mente la explotación de la tierra, transformándola en fuente de riqueza individual y social, es por medio de la ley, única que garantiza en forma eficiente su apropiación racional, el incremento y desarrollo de las industrias con ella vinculadas.-

La posesión de los inmuebles rurales, - tal como se entendía, había dado lugar a la concentración de las tierras en manos de unos pocos que las poseían simbólicamente en virtud de un título inscrito, lo cual había sido la causa de la desigualdad reinante y de las injusticias derivadas de ese estado de cosas.- El doctor José J. Gómez, eminente jurista, versado en estas cuestiones, al tratar la situación que tuvo que contemplar el legislador de 1.936, aporta importantes conceptos en su estudio "REGIMEN DE TIERRAS".

Dice así el ilustre desaparecido: "El propietario, el latifundista, poseedores teóricos, se hallaban protegidos por la inscripción de su título, contra la cual - nada prevalecía en la aplicación formalista, estrecha, antisocial, antieconómica, exagética en una palabra, - de aquellos textos que no dicen lo que rezan, porque - la ley es un cuerpo de consonancia y armonía, y al lado de ellos hay otros que afirman lo contrario, porque

atañen a la posesión material, la obra sobre el surco y riesgo del campo con el sudor de la frente, es decir, - la única verdadera posesión.-

El sistema injusto existente según el antiguo régimen de tierras exigía pronta enmienda a través de una reforma.- Fue por ello por lo que se expidió la ley 200 de 1.936, que define la situación jurídica - de la propiedad privada de la tierra en Colombia, y que representa la reforma del estado privilegiado en que se hallaba colocado el latifundista, consagrando la primacía de la posesión material sobre la posesión inscrita en lo que a inmuebles rurales se refiere, y estatuyendo que para poder seguir como dueño de la tierra se hace - indispensable cultivarla.-

El artículo primero de la ley 200 estatuye: "Se presume que no son baldíos, sino de propiedad - privada, los fondos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras la ocupación con ganados y otros de igual significación económica.- El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos prueba de explotación económica, pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella.- La presunción que establece este artículo se ex--

tiende también a las porciones incultas cuya existencia son necesaria para la explotación económica del predio, y como complemento para el mejor aprovechamiento de éste, aunque en los terrenos de que se trata no haya continuidad, o para el ensanche de la misma explotación.- Tales porciones pueden ser conjuntamente, de una extensión igual a la de la parte explotada, y se reputan poseídas conforme a este artículo".-

Como vemos, el artículo acabado de transcribir erige el trabajo constituido por la explotación económica del suelo en título de propiedad, en fuente de la misma, con lo cual la ley esté reconociendo el derecho que el hombre adquiere mediante la ocupación y su esfuerzo personal, tenaz y constante al laborar sobre la tierra y contribuir con su trabajo al desarrollo de la industria agrícola, fundamento de la riqueza nacional.

El propietario cumple con el deber social de explotar la tierra dando desarrollo a las facultades que le corresponden dentro de esa actividad, el derecho a que su dominio sea protegido por la ley, adquiere mayor fuerza.- Hacemos nuestras las palabras del doctor Francisco J. Chauk, para quien "lo que beneficia a la sociedad no es el dominio como derecho, sino el trabajo como hecho; el dominio se instituyó por cuanto en el estado actual de

la humanidad es un medio eficaz y quizá único para estimular la labor humana, para decidir al hombre al trabajo".-

Según el Código Civil, el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo, - lo que nos pone de presente que la posesión como hecho se halla dotada de múltiples prerrogativas en atención a la realización de hechos positivos que ella conlleva; pero - según el sistema de la ley 200 no basta que el poseedor - efectúe hechos positivos, sino que es esencial que ejecute actos de explotación económica del suelo, excluyendo - por consiguiente a cualquier persona que pretenda ser propietaria del fundo por un título distinto al que la ley establece.-

El estatuto que la ley 200 de 1.936 - hace una distinción entre tierras actualmente explotadas y tierras que permanecen incultas o que son baldías; respecto de las primeras establece una presunción relativa, - es decir, que admite prueba en contrario; los terrenos económicamente explotados son de propiedad privada.- Esta presunción fue establecida por la ley con el fin de colocar la riqueza agrícola del país en el plano de seguridad que a ella corresponde.-

El principio de que la explotación de un fundo sea considerada como fuente de propiedad encuen-

tra su fundamento y razón de ser en el hecho de, que es injusto a todas luces que existan grandes extensiones - de tierras abandonadas, sin cultivo, mientras que existe un sinnúmero de personas desposeídas, y con deseos - de obtener trabajo en actividades agrícolas, que, sin embargo encuentran obstáculos para la satisfacción de - sus aspiraciones por la circunstancia de que un propietario caprichoso, abusando de su derecho sustraiga grandes cantidades de tierra a una explotación económica - que, bien dirigida, se traduciría en abundante rendimiento para la economía del país.-

El artículo 981 del Código Civil dice que " se deberá probar la posesión del suelo por medio de hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho el dominio, como el. corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otras de igual significación".- A primera vista se ve claramente cómo este artículo ha sido reformado con la expedición de la ley 200, pues ésta exige además que la realización de hechos positivos den como resultado el que la tierra sea aprovechada con un sentido de utilidad social.- Es claro, pues, que la posesión no pueda probarse por simples hechos positivos que, aisladamente carecen de eficacia legal; lo cual no obsta pa-

ra que en determinados casos pueda considerarse la construcción de cerramientos, edificios, casinos, etc., como elementos complementarios y de gran valor para establecer el dominio, que es lo que prescribe el segundo inciso del artículo primero de la ley 200.-

El objetivo que se propone el inciso tercero del artículo que comentamos es el de procurar el adelanto y buen desarrollo de la industria agrícola, otorgándole las ventajas encaminadas a la consecución de dichos fines.- Es por eso por lo que de dicho precepto deducimos que la rotación de los cultivos es permitida, rotación - que no puede faltar si se quiere mejorar el terreno dejándole descansar por un tiempo, como también la calidad de los productos.-

Habla también el mencionado inciso del aprovechamiento de los terrenos incultos, cuya existencia sea necesaria para la explotación económica del predio, con lo cual está haciendo alusión, por ejemplo, a terrenos cuyos bosques sean necesarios para acrecentar el caudal de las aguas, o por - que la explotación de las maderas sea más útil y económica que la ocupación del fundo con sementeras o ganados.-

El artículo primero de la ley de tierras supone la institución de la propiedad privada a deberes para con el Estado y la sociedad y le asigna un contenido económico-social que encuentra eco y auténtica patentización en la posesión material, pero no es una posesión material --

cualquiera, determinada- por la simple relación de hecho entre el hombre y la tierra, sino en una posesión "que corresponda a una efectiva y real explotación económica del predio", como lo sostiene con gran acierto el doctor Arturo Valencia Zea.-

La ganadería y la agricultura constituyen los principales hechos posesorios que denotan una verdadera explotación económica; pero como el artículo habla de "otros hechos de igual significación económica", es natural que dicha apreciación se dejara - al jugador, a quien le corresponderá decir la última palabra acerca de si determinados hechos constituyen o no actos de explotación económica.-

Hagamos a continuación un breve estudio del artículo 12 de la misma ley que estamos comentando; dice así: "Establécese una prescripción adquisitiva del dominio en favor de quien, creyendo de buena fé que se trata de tierras baldías, posea en los términos del artículo primero de esta ley, durante cinco años - continuos, terrenos de propiedad privada no explotados por su dueño en la época de la ocupación, ni comprendidos dentro de las reservas de la explotación, de acuerdo con lo dispuesto en el mismo artículo.- Para los efectos indicados, no se presume la buena fe si el glo

bo general del cual forma parte el terrerño poseído está o ha demarcado por cerramientos artificiales, o existen en él señales inequívocas de las cuales aparezca que es propiedad particular.- Esta prescripción no cubre sino - el terreno aprovechado o cultivado con trabajos agrícola-- las, industriales o pecuarios y que se haya poseído quieta y pacíficamente durante los cinco años continuos, y - se suspende en favor de los absolutamente incapaces y de los menores adultos".-

Este modo de adquirir el dominio por medio de prescripción de cinco años no se aplica sino a tierras que tengan todas las características de baldíos y en favor de poseedores de buena fé que se hayan radicado sembrando y cultivando en forma permanente sin reconocer dominio distinto al del Estado.- Sobre el contenido del artículo que nos ocupa se expresa así el Doctor Valencia -- Zea: "Haciendo un solo cuerpo del artículo primero y del doce, tenemos: 1-) El mero hecho de la explotación económica de un predio rural hace presumir propiedad privada - frente al Estado; 2-) El mero hecho de la explotación económica de un predio rural engendra propiedad privada, cuando realmente se trataba de un terreno baldío; en este caso existe transmisión de la propiedad del Estado al particular que explota.- Pero la explotación económica no produce la propiedad privada en favor del explotador, cuando el predio rural pertenecía a otro; en este caso son necesarios cinco años para ganar el dominio".-

Esta disposición de la ley 200 (artículo 12) encuentra su asidero en la circunstancia de que no sería justo que quien ha vinculado su trabajo a la tierra extrayendo de ella beneficios económicos, deba esperar veinte años para poder afirmar que esa tierra le pertenece; y en la injusticia que implicaría el hecho de que a los doce años de estar en posesión de dicho fundo y de haberlo explotado adecuadamente se presentara el propietario titular, y, valiéndose de su título, intentara despojarlo.- Es por eso por lo que la ley protege al colono otorgándole el derecho de dominio sin mayores formalidades, probando tan sólo que dicho terreno reunía todas las apariencias de baldío al iniciarse la ocupación, y que lo ha poseído durante cinco años continuos, tal como lo establece el artículo primero de la ley 200.-

Daremos por terminado este tema poniendo de presente que sólo el titular del derecho de propiedad, que explota económicamente el fundo está cumpliendo con la función social que le impone su calidad de propietario, por lo cual debe otorgársele protección mientras persista en dicha situación, es decir, mientras que la circunstancia de ser titular del derecho de propiedad se traduzca en beneficio para la industria del país y en el consiguiente aprovechamiento de dichos beneficios por parte de los asociados.- Por otra parte, quien no siendo verdadero dueño -

posea en las condiciones señaladas por el artículo - primero de la ley 200, debe también ser protegido en atención a que cumple a cabalidad con las obligaciones derivadas de su calidad de presunto propietario.-

Veamos ahora lo relativo a la posesión material frente a la Reforma Social Agraria.-

Las reformas agrarias en todo el mundo han obedecido al ideal de una adecuada distribución de la riqueza, y más concretamente, a un justo repartimiento de la tierra.-

Por lo que hace a nuestro país, observamos el contraste de vastas zonas de terreno, muchas veces inexploradas, en poder de pocas manos, frente a pequeñas superficies de las mismas poseídas por gran cantidad de campesinos, que laboran su parcela sin esperanza ninguna de expandir su producción y aumentar sus ingresos.- Esto ha dado lugar al triste panorama que observamos en Colombia de grandes latifundios, como los existentes en la costa atlántica, y más concretamente en el Departamento del Magdalena, frente a grandes porciones de minifundios, como los que observamos en el Departamento de Mariño.- A corregir esta situación se dirige la Reforma Social Agraria colombiana, cristalización del máximo ideal de un país que, como el nuestro, presenta una situación del máximo ideal

de un país que, como el nuestro, presenta una situación de subdesarrollo y que ostenta una economía esencialmente agrícola.-

Como la Reforma Social Agraria de Colombia ofrece diversas faces que bien valen la pena estudiar a fondo, y en vista de no poder hacerlo en un modesto capítulo de nuestro trabajo, detendremos nuestra atención en los siguientes aspectos de ella: 1-) Constitucionalidad de la ley agraria; 2-) Estudio de algunos preceptos de la ley agraria; y 3-) Opiniones emitidas por algunos juristas sobre aspectos de la Reforma Social Agraria.-

PRIMER ASPECTO.- La ley de la reforma agraria (Ley 135 de 1.961) fue demandada ante la Corte Suprema de Justicia de inconstitucional por el abogado Agustín Gómez Torres, en ejercicio de la facultad consagrada en el artículo 214 de la Constitución Nacional.-

Varios preceptos de la ley fueron acusados de inconstitucionales; pero como bien lo dice el doctor Jaime Vidal Perdomo, subgerente jurídico del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA), dos puntos especiales merecen destacarse dentro de la sentencia de la Honorable Corte: "El de constitucionalidad de los establecimientos públicos" y el de la constitucionalidad del sistema de pago en bonos o a plazos en caso de expropiación.-

Como quiera que el actor en esta demanda de inconstitucionalidad alegara que la creación del INCORA es inconstitucional, ya que con ello se delegaban en un establecimiento público descentralizado funciones propias del Presidente de la República, quebrantando normas como el artículo 55 de la Constitución Nacional, que consagra tan sólo tres agentes del poder público (Legislativo, Ejecutivo y Jurisdiccional), toda vez que la ley agraria, afirma el actor, introduce un nuevo agente del poder público en la organización del Estado.-

La Corte respondió negando toda validez y fuerza a este argumento, diciendo que " el establecimiento público hace parte de la Administración y más concretamente de la rama ejecutiva del poder"; - que " el establecimiento público obedece justamente a la necesidad de que el Estado amplía su capacidad administrativa por medio de organismos que por su especial constitución y su funcionamiento extensivo y autónomo logren eficazmente la prestación de uno ó más servicios públicos, en cuya adecuada atención se sintetizan los fines del Estado, y es apenas elemental - que el establecimiento público, como parte de éste, - desempeñe sus funciones en representación y a nombre de esta entidad"; y por último dijo la Corte que "no

es explicable la afirmación de la demanda de que por ser tales organismos personas morales, autónomas y - con patrimonio propio, no pueden actuar jurídicamente a nombre del Estado porque este se vale, en desempeño de su misión, de sus funcionarios inmediatos- - sujetos físicos- que son los que componen y desempeñan la administración ordinaria de la cosa pública,- y puede servirse además de agentes o sujetos morales entre los cuales se encuentran los establecimientos públicos".- Por todo lo cual, la Honorable Corte Suprema de Justicia declaró exequibles los preceptos de la ley agraria que crearon el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, con las funciones a él asignadas por dicha ley.-

Sobre el sistema de pagos en bonos y a plazos, en caso de expropiación, alegó el actor que - ésta debe hacerse sobre la base de "interés social y utilidad pública", y que por tanto el pago indemnizatorio debe ser previo de acuerdo al artículo 30 de la Constitución Nacional; y concluye que una indemnización como la prevista en el artículo 62 de la ley agraria, pagada a plazos y con posterioridad a la expropiación, es abiertamente inconstitucional.-

La Corte Suprema entró a resolver sobre este punto.- Después de hacer ciertas consideraciones generales sobre la propiedad y su función social; de analizar el contenido y alcance del artículo 30 de la Constitución Nacional ; de afirmar que no puede admitirse en un mismo texto constitucional (30) la presencia del derecho de propiedad y el rechazo del mismo al convertir ese derecho en función (lo que debe observarse en dicho artículo es la existencia del derecho de propiedad, al lado del cual se le agrega un sentido funcional de carácter social); y de sostener que la función consagrada en el artículo 30 no tiene otra finalidad que el bien común, sobre la base de prevalecer siempre los intereses sociales sobre los privados, concluye que la indemnización previa es ante todo definición y reconocimiento del derecho del propietario antes de la expropiación, para evitar por una parte la arbitrariedad, y por la otra lograr que el dueño pueda contar con bienes o valores enajenables, equivalentes al perjuicio causado.- Dice así - mismo la Corte, acogiendo el criterio de la Procuraduría, que como toda cosa mueble o inmueble tiene un valor económico, y los bonos de la clase B, para pagar tierras incultas, lo son de la primera clase, que por otra parte, son perfectamente negociables, no ve inconveniente en que la indemnización páguese "en bonos de la clase B" y no indemnización en dinero o de contado.- Sostiene

también la Corte que la Constitución no garantiza el dominio privado hasta el extremo de proteger a quien no trabaja los fundos; de tal manera, que, tratándose de tierras incultas, la indemnización prescrita - en los artículos 62 y 74 de la ley agraria "implica un tratamiento generoso para quienes mantienen la tierra al margen de la función social, en espera de la valorización por el esfuerzo ajeno".-

Finaliza la Corte su valiosa exposición en los siguientes términos: "Sobra agregar que el - concepto de indemnización por expropiación, no puede confundirse con el concepto de precio como prestación de la venta.-

Esta es un acuerdo bilateral, de derecho privado, fruto de la libertad contractual, en el que la contraprestación a cargo del comprador debe cumplirse en dinero.- La expropiación no es un contrato, no es una venta, ni siquiera forzada como la que se verifica en subasta pública en determinados casos; es una ^{fi}gura esencialmente distinta, de derecho público, enderezada al bien de la comunidad y en virtud de la cual, por motivos superiores, la administración toma la propiedad particular, y como esta medida genera un daño y

no un precio, se satisface mediante una indemnización.- Se indemniza el perjuicio en diferentes órdenes de la - responsabilidad acontractual o extracontractual y se in demniza al propietario o expropiado el daño que para él implica esta forma de expropiación- que opera contra su voluntad- pero en provecho público y aun cuando es instituto antiguo encuadra hoy a la perfección en la nueva tendencia de la función social; en atención a todo lo - anterior concluye la Corte diciendo que " la regulación del pago de las indemnizaciones que estatuye la ley 135, no hiere el ordenamiento de la Carta sobre expropiación por motivos de utilidad pública".-

SEGUNDO ASPECTO.- La ley de Reforma Social Agraria de Colombia obedeció, como lo dijimos antes, al ideal de dar una justa distribución a la tierra y que ésta tenga una adecuada explotación, sobre todo - por la clase campesina del país, a través de técnicas - modernas de explotación agrícola y créditos supervisa-- dos.-

La explotación de la tierra, es obvio, - no puede lograrse sino mediante el esfuerzo y trabajo- humanos, que se traduzcan en rendimiento de tipo econó- mico en beneficio de la clase campesina, a cuyo favor,- primordialmente, van dirigidos los objetivos de la ley

agraria.- A través de su gran número de artículos se deja entrever ese ideal de explotación de la tierra por el hombre, lo que sólo puede lograrse por una vinculación física de éste sobre aquélla, es decir, mediante una verdadera posesión material del suelo, única capaz de hacer producir rendimiento al mismo.- Si imaginamos por un momento una posesión inscrita, con los privilegios y ventajas de que fue dotada por el señor Bello, muy lejos estaríamos de lograr esta explotación adecuada de la tierra, porque el propietario con título inscrito estaría protegido contra terceros y aún contra el mismo Estado, como quiera que contra ese título inscrito nada podía prevalecer.- La reforma social agraria significa una nueva reacción contra ese exótico estatuto, introducido por don Andrés Bello, haciendo prevalecer una vez más la posesión material, única y verdadera posesión, sobre él; no otra cosa significan disposiciones como las de los artículos 1, 22 y 24 entre otros, de la ley en mención, que preceptúan:

".....esta ley tiene por objeto: 1- Reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos enderezados a eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico; reconstruir adecuadas unidades de explotación en las zonas de minifundio y dotar de tierras

a los que no la posean, con preferencia a quienes hayan de conducir directamente su explotación e incorporar a ésta su trabajo personal.- 2-) Fomentar la adecuada explotación económica de tierras incultas o deficientemente utilizadas, de acuerdo con programas - que provean su distribución ordenada y racional aprovechamiento.- 3-) aumentar la productividad de las explotaciones por la aplicación de técnicas apropiadas, y procurar que las tierras se utilicen de la manera que mejor convenga a su ubicación y características.-

"Todo propietario de fundo de extensión superior a 2000 hectáreas deberá presentar al Instituto, junto con el respectivo certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos y copia del título - registrado que acrediten su derecho de dominio sobre dicho fundo, una descripción detallada de éste, la cual - incluirá, además, todos los datos y explicaciones que - el Instituto determine con respecto a su ubicación, extensión y forma en que se explota.vvvv....".-

" En las diligencias administrativas que se sigan ante el Instituto, y en los juicios de revisión ante la Corte Suprema de Justicia, la carga de la prueba sobre explotación económica del fundo o de una parte de él corresponde al propietario o propietarios del -

nismo, y éstos sólo podrán demostrar que han explotado económicamente las tierras, de acuerdo con la siguiente tarifa de prueba:

El hecho de que el fundo o determinada extensión se ha explotado con cultivos agrícolas, deberá demostrarse - mediante una inspección ocular en la cual los peritos indicarán claramente el estado del terreno especificando si la vegetación original espontánea ha sido objeto de desmonte y destronque y qué cultivos existen en dicho terreno en ese momento.-

TERCER ASPECTO.- Expondremos en este aparte de nuestro estudio las opiniones de algunos juristas colombianos acerca de algunos aspectos del régimen de tierras.-

El doctor Jaime Vidal Perdomo en un estudio publicado en la revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Externado de Colombia, sostiene que los baldíos no se adquieren por prescripción sino por resolución administrativa de adjudicación.- La anterior afirmación la hace el doctor Vidal en atención a que algunas personas están utilizando el juicio de pertenencia previsto en la ley 120 de 1.928 como procedimiento para obtener sentencia declaratoria de pertenencia sobre bienes baldíos.- Sostiene así mismo el doctor Vidal Perdomo que eg

declaración judicial de pertenencia, obtenida por ese procedimiento, no es oponible al Estado.- Su afirmación la fundamenta en lo dispuesto en la ley 43 de 1.882, que dispone que las tierras baldías se reputan bienes de uso público y son imprescriptibles; en lo dispuesto en artículo 61 del Código Fiscal que dice: "El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción"; en el hecho de que la ley 200 de 1.936 no consagró la prescripción como modo de adquirir el dominio en baldíos; en la confirmación de los anteriores principios que hizo la ley 97 de 1.946, ley que otorgó un valor especial a la resolución administrativa, dictada con base en explotación económica de cinco años, valor que consistía en la presunción de derecho de que el bien adjudicado tenía la calidad de baldío; y por último en la circunstancia de que la ley agraria no dispuso otra forma de adquisición de los baldíos distinta a la adjudicación, que, por otra parte confió al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.-

Después de las anteriores afirmaciones concluye el doctor Vidal Perdomo: "El Estado no ha perdido el dominio sobre esas tierras ni el beneficiado con la sentencia de pertenencia lo ha adquirido; b) En los términos de las leyes sobre bienes baldíos el

Estado, por intermedio del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, puede disponer de esas tierras y los presuntos propietarios de ellas no tienen otro derecho que el de preferencia para la adjudicación, si las están explotando, dentro de los límites de extensión señalados en la ley 135 de 1.961; o) En caso de controversia entre un título proveniente de un juicio de pertenencia y otro emanado del Estado y referente a un terreno baldío, el primero debe considerarse jurídicamente inexistente; d) No es verdadero título de dominio el conseguido por el juicio de pertenencia sobre bienes baldíos; e) Quienes posean tales títulos pueden adquirir el dominio de las tierras baldías mediante adjudicación hecha en las condiciones de la legislación vigente y por las extensiones en ellas señaladas".-

El doctor Gabriel Escobar Sanín rebate la argumentación del doctor Vidal Perdomo, sosteniendo que el sistema tradicional de adquirir esos baldíos no es la resolución administrativa, sino que la ocupación cualificada es el modo de adquirir aquellos inmuebles; y que sí produce efectos frente al Estado la prueba de explotación económica allegada a aquél juicio.-

Sostiene el doctor Escobar Sanín que hay dos clases de posesión: la posesión común, consagrada en el Código Civil y que se prueba conforme lo ordena

el artículo 981 de dicho Código, que es elemento esencial para adquirir por prescripción muebles o inmuebles urbanos; y la posesión especial o calificada del régimen de tierras, que exige explotación económica, y que se refiere únicamente a inmuebles rurales, que se adquieren de acuerdo a estos dos modos: a) Por ocupación, si se trata de terrenos baldíos, conforme el artículo primero de la ley 200 de 1.936; y b) Por prescripción especial si se trata de terrenos incultos, de propiedad privada, según el artículo 12 de la misma ley.- Por último expresa el doctor Escobar Sanín: "Todo lo anterior está indicado que el derecho real de dominio sobre tierras baldías tiene por título la norma legal que faculta al particular para poseer y explotar económicamente y por medio la ocupación calificada, esto es, ejercida con explotación económica.v.....".-

Según la teoría del doctor Escobar Sanín, pues, los baldíos no se adquieren por un simple título de adjudicación, como lo propone el doctor Vidal Perdomo, sino que ese título es tan sólo declaratorio del derecho, que se adquiere por la ocupación del inmueble; por lo tanto, en la actualidad no es el que convierte al colono en propietario mediante título de adjudicación, facultad que pasó a este organismo en virtud de la ley 135 del 61, sino que, en

opiniones del doctor Escobar Sanín, su título sigue - siendo la ley y el modo de su adquisición, la ocupación.

El doctor José J. Gómez es de la misma opinión del doctor Escobar Sanín.- Su pensamiento lo encontramos condensado en el siguiente aparte de su estudio - sobre "Régimen de tierras": "En verdad, de qué modo de - adquirir llegan a ser propietarios de tierras baldías los particulares que se establecen en ellas?.- De los modos - de adquirir los derechos reales no concurren, como es obvio, la sucesión por causa de muerte, ni la accesión, ni la tradición, porque si bien es verdad que la resolución de adjudicación se inscribe en la oficina de registro, - antes de ella el colono fue dueño de las tierras ocupadas, viniendo el acto jurídico únicamente a reconocer el derecho existente, y el registro, a publicarlo; ni la usucapión, porque antes de transcurrir los términos requeridos por ésta, el colono es dueño de las tierras, y, además, el Código Fiscal vigente declara que los baldíos no se adquieren por prescripción.- Queda la ocupación, - la cual consiste en la aprehensión o posesión material - de la cosa que no tiene dueño?.-

oooooooooooooooooooo

Trataremos a continuación lo relativo a la posesión inscrita y posesión material en la legislación civil colombiana.-

Aunque los textos que se refieren a la posesión inscrita se encuentran en el Código Civil presentes en forma objetiva, actualmente carecen de todo alcance posesorio, según fallo de la Corte Suprema de Justicia de fecha 27 de Abril de 1.955.-

Veamos algunas disposiciones relacionadas con la posesión inscrita.- El artículo 785 del Código Civil expresa: "Si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el registro de instrumentos públicos, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio"; y el artículo 790 preceptúa: "Si alguien pretendiéndose dueño se apodera violenta o clandestinamente de un inmueble cuyo título no está inscrito, el que tenía la posesión la pierde".- Aplicando estos artículos, vemos cómo, tratándose de un comprador, éste adquirirá la posesión del bien raíz cuando se haya efectuado la tradición por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos, o sea, que, para poseer un inmueble, debe haber precedido el registro del título de acuerdo con los trámites legales; ninguna persona puede adquirir bienes inmuebles sino en esa forma y la posesión inscrita subsista mientras no sea cancelada.-

Como nos damos cuenta, el Código distingue entre la posesión inscrita como símbolo de haberse transferido el dominio de los bienes raíces y la posesión material, que es la que se realiza a través de signos externos, se adquiere mediante actos reales y se pierde desde que otra persona se apodera de la cosa con ánimo de hacerla suya.- Tenemos pues que sobre los inmuebles no inscritos existe una posesión material igual a la que se ejerce sobre los bienes muebles.-

Los artículos 789 y 980 en su orden dicen: "Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele sea por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro o por decreto judicial.- Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente".- La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras esta subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla.- Se desprende de estos artículos que el registro constituye prueba, garantía y requisito de la posesión inscrita, es decir tratan de sentar

el principio de que la posesión inscrita debe ser considerada como inviolable, ya sea que la inscripción se haya operado por medio de un acto voluntario, o por una ratificación, o que se trate, por ejemplo, de la inscripción de una sentencia de partición, como lo sugiere el artículo 785.-

La inscripción constituye además prueba para acreditar el dominio de los bienes raíces, pues como se colige del artículo 980 de nuestro Código Civil, la posesión, inscrita no puede ser impugnada por ninguna otra posesión, lo cual es complementado por lo preceptuado en el artículo 2526, que dice: "Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o derechos constituidos en éstos, si no en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo".-

Pero el carácter absoluto del registro encuentra verdadera expresión en lo afirmado por el artículo 787, relativo a la pérdida de la posesión de una cosa, al decir que tal sucede cuando otra persona se apodera de ella con ánimo de hacerla suya, "menos en los casos que las leyes expresamente exceptúan".- El artículo 756 dice: "Se efectuarán la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título

des efectos que las legislaciones asignan a la posesión; es ella la que constituye la base sobre la cual descansa y se fundamenta la usucapión.- Puede decirse que la posesión material es la que crea, modifica y da estabilidad al derecho.-

El artículo clave acerca de la posesión material en nuestro derecho es el 762, que dice: "La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.- El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo". La posesión es, pues, la más ostensible demostración del dominio; es por eso por lo que la ley establece la presunción de que quien se encuentra en posesión de un bien debe ser considerado como propietario mientras otro no justifique serlo.

Como la posesión es un hecho, su continuidad produce importantes efectos jurídicos, mientras que ese hecho no sea desvirtuado por el mejor derecho de otro a poseer la cosa.-

Por su parte, la ley 200 de 1.936 contiene el miramiento más justo y conveniente que se haya dado a la posesión material, ya que estimula el trabajo realizado sobre la tierra hasta tal punto que lo confiere-

el caracter de fuente de la propiedad.-

Para finalizar este punto, anotamos que, como los preceptos que a la posesión inscrita se refieren se encuentran colocados a saltos a lo largo del Código Civil, sin integrar un cuerpo ordenado y autónomo, da la impresión que lo que el señor Bello se propuso al introducir los artículos que a la posesión inscrita se refieren fue sentar los fundamentos de un régimen técnico y seguro encaminado a obtener una conveniente organización de la propiedad raíz, y no establecer una nueva especie de posesión.-

Por otra parte, el gran número de disposiciones que se refieren a la posesión material, y que se hallan colocadas en el Código en forma armónica, nos dan a entender que el autor de éste no pretendió en ningún momento enfrentar la posesión material a una nueva clase de propiedad inmueble, como acabamos de anotar.-

.o.o.o.o.o.o.o.o.o.o.

C A P I T U L O S E G U N D O

POSESION Y PRESCRIPCION.-

- a-) LA PRESCRIPCION Y EL POSEEDOR INSCRITO.
- b-) LA PRESCRIPCION Y EL POSEEDOR MATERIAL
- c-) CONFLICTO ENTRE EL POSEEDOR INSCRITO Y UN POSEEDOR MATERIAL.
- d-) JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

La prescripción es uno de los modos originarios de adquirir el dominio, que posee la doble virtud de hacer radicar ese derecho en cabeza de una persona, a la vez que lo hace perder a quien dejó de ejercerlo durante cierto lapso de tiempo.-

Los tratadistas modernos, y entre ellos algunos colombianos, sostienen que cuando se trata de este modo de adquirir el dominio, no debe hablarse de prescripción sino de usucapión, reservando aquél término exclusivamente para los créditos y obligaciones en general, observación que consideramos correcta.

La usucapión ha obedecido a través de los tiempos a altos fines de la sociedad, que se imponen como exigencias ineludibles al legislador.- En primer término ha obedecido la usucapión al digno reconocimiento y estímulo que debe darse al trabajo humano; en esta forma, las energías gastadas por quien inclina la cerviz para arar la tierra, sacar frutos de ella, y apro-

vechar al máximo los dones de la madre naturaleza, no serían estériles; su recompensa vendrá cuando un día cualquiera el legislador le dirá: esa tierra que usted labora es suya; alegue su derecho ejerciendo la acción correspondiente, para que en esa forma ponga fin al derecho de su antecesor, como sanción a su negligencia;- a la vez que adquiera definitivamente su derecho de propiedad, como premio a su esfuerzo.-

En segundo lugar se ha dicho que la usucapión obedece al afán del legislador de convertir la mera apariencia en realidad y de trocar en derechos concretos - las meras expectativas, idea que observamos a lo largo de nuestro Código Civil; así vemos cómo los hijos nacidos de un matrimonio putativo son declarados legítimos por la ley; vemos también cómo al comprador de un bien mueble, así sea robado, lo considera la ley como un verdadero propietario si su adquisición la hizo en una feria o almacén en donde se vendan objetos de esa clase, y el verdadero dueño de ese bien no podrá recobrarlo si no reembolsa a ese comprador lo que le importó su compra; y dentro de ese mismo orden de ideas, el legislador convierte en propietario al que ha poseído por cierto tiempo un bien, convirtiendo su expectativa o inseguridad en un verdadero derecho de dominio.-

En tercer lugar se ha dicho que la usucapión obedece a la seguridad de que deben estar revestidas las relaciones jurídicas; ésto se logra ya sea obligando a -

quien ha sido despojado de la posesión a recobrarla mediante las acciones que la ley consagra a su favor; ya sea cuando se presente el abandono definitivo de la propiedad en favor de quien la ejerce de hecho, caso en el cual la ley declara propietario a quien poseyó la cosa durante largo tiempo.-

En el derecho romano la usucapición fue de una inmensa importancia; los romanos la denominaron "PATRONA GENERIS HUMANIS".- Entre ellos existía el principio de nemo plus iuris ad alius transferre potest quod ipse habet, frente al cual y ante la inseguridad de transacciones aventuradas, la única forma segura de adquirir el dominio y de probarlo era la usucapición.- Pothier transcribe máximas del derecho romano que ponen de relieve la gran importancia de la usucapición entre los romanos; en una de ellas leemos: "si después de promovido el juicio sobre la posesión y dejándole sin curso, pasan las cosas de que se trata con buena fe a otro y las posee pacíficamente durante veinte años, no deberá molestarse a este nuevo poseedor ya que no se aprovecha de la posesión del primer dueño que es el demandado.- Pero si éste ha permanecido en la posesión, aunque la haya conservado después sin oposición alguna durante largo tiempo, no puede valerse de la posesión de largo tiempo..... si un poseedor de mala fe enajena la cosa, el adquisi

dor no podrá prevalecerse de la prescripción de largo tiempo si el verdadero dueño ignora todavía su derecho y la verificada enajenación, podrá si utilizar la prescripción de treinta años.- Si conociendo el verdadero dueño su derecho ha dejado pasar diez años entre presentes y veinte entre ausentes, el poseedor adquirirá la propiedad en fuerza de la prescripción....."

Con estos mismos caracteres de gran importancia ha pasado la usucapión del derecho romano a casi todas las legislaciones del mundo, que han dedicado un lugar preferente a este modo especial de adquirir el dominio de las cosas.-

En Colombia está ampliamente reglamentada la usucapión en el Código Civil y leyes que lo adicionan. El artículo 2512 la define en los siguientes términos: "La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones o derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.....".- De la definición anterior se desprende claramente que existen dos clases o especies de prescripción en nuestro derecho: la prescripción adquisitiva o usucapión y la prescripción extintiva.- La prescripción adquisitiva la consagra la primera parte del artículo acabado

de transcribir y es aquella mediante la cual se adquiere el dominio de las cosas o de los derechos; y la segunda, consagrada a continuación de la anterior en el mismo artículo, es la que tiene la virtualidad de poner fin a los derechos y acciones como sanción a su titular por dejarlos de ejercer durante cierto tiempo.- Es pues, la ley quien fundamenta jurídicamente a la prescripción, otorgándole fisonomía legal a lo que antes era tan sólo un poder de hecho; lo cual es apenas lógico, pues de no ser así, de nada serviría a una persona poseer por largo tiempo un bien con ánimo de hacerlo suyo algún día, si ese hecho no estuviera reglamentado en su configuración y efectos por el Código Civil.-

Como acabamos de anotar, nuestra ley consagra la prescripción adquisitiva (usucapión) y la prescripción extintiva.- Como esta última es más bien un medio eficaz de pago, ampliamente reglamentada en el capítulo que el Código dedica a la extinción de las obligaciones, y que no nos interesa para nuestro estudio, fijaremos nuestra atención tan sólo en la primera, o sea, en la prescripción adquisitiva de dominio.-

Nuestro Código también distingue entre prescripción ordinaria y prescripción extraordinaria; distinción que descansa en la noción de tiempo, ya que para que se configure la primera, el Código exige posesión de tres años para los muebles y diez para los inmuebles; y para

la segunda exige tan sólo posesión de veinte años.- Así mismo, para la prescripción ordinaria exige el Código justo título y buena fé, que generan la posesión regular: mientras que para la segunda no requiere ni lo uno ni lo otro.-

Debemos anotar también que la prescripción se da tanto en los bienes muebles como en inmuebles, pero opera en forma diferente para unos y otros, sobre todo en lo relativo al tiempo que debe durar la posesión, ya que tratándose de prescripción ordinaria, por ejemplo, la ley exige posesión de tres años para los muebles y diez para los inmuebles, como lo anotamos anteriormente.-

Para finalizar estas generalidades sobre la prescripción anotaremos por último que ella debe ser siempre alegada por la persona a cuyo favor se ha configurado, ya que el Juez, por mandato legal expreso, le está vedado declararla oficialmente.-

Veamos ahora la prescripción relacionada con la posesión inscrita.- En el tratado de la posesión - artículo 785 del Código Civil, encontramos que "si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el registro de instrumentos públicos, nadie podrá adquirir la posesión de ellas sino por este medio"; y en el tratado de la tradición artículo - 759 encontramos: "Los títulos traslativos de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la po-

sesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos".- De estos dos preceptos se infiere que cuando la ley exija el registro del título correspondiente para que se verifique la tradición de una cosa, la posesión de ésta no se adquiere sino mediante el cumplimiento de la citada formalidad del registro.-

El artículo 764 en su inciso 4o. preceptúa que si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.- Sabido es que la tradición resulta del cumplimiento a cabalidad de dos hechos: la entrega material y la inscripción. Cuando un título traslativo de dominio constituye la fuente de la posesión, es necesaria la tradición; comenzará entonces dicha posesión cuando haya verdadera tradición, de donde se concluye que tratándose de inmuebles, habrá posesión cuando se llene el requisito básico para que exista verdadera tradición.- Como podemos apreciar, los artículos acabados de ver son fácilmente entendibles y comprensibles; pero existen otros textos de nuestro Código Civil que ofrecen dificultades en cuanto a su comprensión. Uno de ellos el artículo 787, que en su primera parte preceptúa que " se deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya"; y en su parte final agrega: "menos en los casos que las leyes expresamente exceptúan", o sea, que después de sentar una regla general, dicho artículo en su parte final es-

tablece una restricción.- Esos casos a que se refiere la última parte del artículo, no pueden ser otros que aquellos que hacen alusión a la posesión de inmuebles, que se adquiere mediante la competente inscripción.- Así, el artículo 789 en su segundo inciso establece un caso de excepción cuando dice: "Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión exigente".- Estudiamos brevemente si lo preceptuado en tal artículo se aplica con todo rigor o si se puede interpretar en forma un poco más amplia.- Un caso que sucede frecuentemente es el siguiente: Una persona ha comprado un inmueble cuya entrega e inscripción correspondientes se han efectuado en forma satisfactoria, es decir, ostenta la calidad tanto de poseedor material como de poseedor inscrito de ese bien, pero sucede -- que llega X persona y pretendiéndose dueña, se apodera del bien.- Corresponderá entonces al poseedor inscrito ejercitar la acción posesoria que la ley le otorga en el artículo 972 para obtener la recuperación de la posesión que ha perdido.- Pero como por otra parte el artículo 976 en su segundo inciso dispone que las acciones que tienen por objeto recuperar la posesión expiran al cabo de un año completo, contado desde que el poseedor anterior la ha perdido, una vez corrido ese año, ya no será posible recuperar la posesión.- El Artículo 792 dispone que el que recupera legalmente la posesión perdida se entenderá haberla tenido durante -

todo el tiempo intermedio; de lo que se desprende - que si el poseedor inscrito- en el- ejemplo anterior- ejercitó oportunamente la acción posesoria a que te-- nía derecho, según el texto legal acabado de transcribir, y aquella prosperó, se entiende que no ha dejado de poseer; pero si el mencionado poseedor inscrito no ejercitó la acción posesoria durante el año siguiente, dejará de ser poseedor y lo será entonces aquél que se apoderó de la cosa, que la tiene; de manera que el poseedor inscrito que perdió la posesión del inmueble, - deberá ejercer la acción reivindicatoria contra el u-- surpador, caso en el cual será considerado como poseedor.-

En lo que atañe a la prescripción no cabe - duda de que quien usurpó, quien arrebató, el bien, se encuentra colocado en una situación ventajosa, pues na da impide que aunque carezca de título, pueda adquirir el dominio por la prescripción extraordinaria, ya que - como claramente lo dice el artículo 2531, el dominio -- puede adquirirse por prescripción extraordinaria, para la cual no es indispensable título alguno; además, se presume en ella de derecho la buena fé, sin embargo - de la falta de un título adquisitivo de dominio.-

No obstante lo anterior, anotamos que a lo largo del Código existen disposiciones algo contradic-- torias acerca de esta materia de la prescripción, y de la posesión como elemento esencial de ella.- Así, el -

artículo 789 en su segundo inciso dispone que mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente; y el 981 preceptúa: "Con todo, si el que tiene la cosa - en lugar y a nombre de un poseedor inscrito se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra, sin la competente inscripción.- De manera, que la inscripción del vendedor, de quien se da por dueño, pone fin a la inscripción anterior a pesar de lo dispuesto en el 789.- Puede pensarse que la posesión inscrita sólo se perdería por un título traslativo de dominio de quien tenga la posesión o inscripción de ese título, o sea, que si un tercero otorga escritura no pondría fin a la posesión inscrita, pues no emana del poseedor; pero es lo cierto que según el segundo inciso del artículo - 791, la inscripción de la escritura otorgada por el tercero, pone fin a la posesión, lo cual resulta contradictorio.-

Refiramonos por último al artículo 2526 de nuestro Código Civil, que ha suscitado innumerables dudas y que fue aducido como escudo por quienes pretendían el predominio de la tesis de la posesión inscrita. Dice así dicho artículo: "Contra un título inscrito no

tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces o derechos reales constituidos en estos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr - sino desde la inscripción del segundo".-

Como vemos, de este artículo se desprende que la usucapción no opera sino mediante otro título igualmente inscrito.- Es aquí en donde surge el interrogante de quien debe otorgar el nuevo título, si quien aparece como titular del dominio, o quien no figura como tal.-

Parece que la ley se refiere- en este caso- al título conferido no por el propietario sino por otra persona; corroborara esto último lo afirmado por la Corte Suprema de Justicia en 1.944: "El título del prescribiente tiene que emanar precisamente de quien no es dueño de la cosa, pues cuando proviene del dueño se está en el caso de la tradición".- Así mismo dijo la Corte en 1.940 que no es necesario que la inscripción anterior se cancele por alguno de los medios indicados en el artículo 789 de nuestro Código Civil; de lo cual se sigue que - la inscripción del segundo título, que no proviene del propietario, integra una inscripción que sí es competente para adquirir el dominio por prescripción ordinaria.-

Otra duda que puede surgir acerca del contenido del artículo 2526 es si quien alega la usucapción ordinaria puede contar solamente el tiempo transcurri-

do desde la inscripción de su propio título, o si puede contar también el tiempo transcurrido desde un primer momento, es decir, desde el título por el cual -- quien no era propietario enajenó el bien.-- La respuesta será afirmativa, ya que el primer adquirente nada -- obtuvo; sus posteriores sucesores lo que hicieron fue ocupar su puesto.--

Por último diremos que la prescripción a que el artículo 2526, que estamos comentando, se refiere -- es a la ordinaria, que es la que requiere un título -- traslativo registrado, y no a la extraordinaria, que -- no requiere título alguno.--

No obstante que el artículo 2526 da a entender que no puede darse prescripción extraordinaria respecto a inmuebles inscritos, es lo cierto que sí puede darse a la luz del artículo 2531 de nuestro Código Civil, que exige para adquirir el dominio de las cosas -- por prescripción extraordinaria tan sólo el transcurso del tiempo y el *animus domini*.--

Pero para efectos de nuestro estudio sobre -- prescripción y el poseedor material, concentraremos -- nuestra atención en la prescripción de corto tiempo introducida por la ley 200 de 1.936, que consagra una posesión material de los bienes rurales un tanto diferente a la posesión de derecho común, pues al paso que esta última está integrada por dos elementos-- corpus y -- *animus*-- la posesión agraria se halla constituida por los

mismos elementos, pero el corpus se encuentra algo modificado, ya que se exige que los hechos materiales deban tener un sentido netamente económico.-

El artículo que vamos a comentar establece una prescripción especialísima, que no se aplica sino en frente de tierras que ostenten todos los caracteres de baldíos, y en las cuales se halla radicado el colono con siembras y cultivos permanentes sin reconocer dominio distinto al del Estado. Debe tenerse en cuenta que no sólo es suficiente que los actos de goce, uso y transformación sean materiales, sino que deben encajar también dentro de la clasificación de actos inequívocamente económicos.- Los hechos positivos de explotación a que el artículo primero de la ley 200 se refiere, son las plantaciones o sembraderas, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica.- Para que opere esta prescripción especial debe cultivarse la tierra en forma continua y material durante cinco años.-

El artículo 12 de la ley 200, que consagra la prescripción que nos ocupa, exige la buena fé en el poseedor o colono.- El Doctor Darío Echandi, refiriéndose a esta buena fé dice: "En el artículo 12 de la ley 200 la buena fé consiste en que el ocupante cree que el terreno es baldío. El no conocimiento de los

derechos del verdadero dueño es un hecho negativo indefinido que no puede, por lo mismo, probarse por -- quien lo alega, y por tanto, se presume; pero la creencia de que determinado terreno es baldío, es un hecho positivo y determinado que resulta de la circunstancia, como del cultivo o no cultivo y demás apariencias del predio, y este hecho sí puede y debe probarse por quien lo alega, y no hay razones para presumir lo contrario.-

De lo anterior se infiere que si los terrenos se hallaban cultivados por su dueño al tiempo de que el ocupante se establezca en ellos, no habrá buena fé en éste, ya que los cultivos, la presencia de ganados, el corte de maderas, etc., constituyen señales inequívocas que no dan lugar a dudas de que el terreno sea de dominio privado.- Lo mismo puede decirse respecto de la circunstancia de que el terreno se halle señalado por cerramientos artificiales, pues dichos cerramientos, como es lógico suponer constituyen también señales inequívocas de dominio privado; además, el presunto prescribiente debe obrar con conciencia de que se encuentra en posesión de tierras que sólo pertenecen al Estado.- Como este artículo 12 exige para usucapir la creencia de que se trata de tierras baldías, nos damos cuenta que esta clase de usucapión especialí

sira es sólo posible en las tierras que por lejanas o ignoradas se encuentran desprovistas de todo indicio de dominio.

Por otra parte, la presunción de buena fé que establece el artículo 12 es de carácter legal, ya que el mismo artículo señala hechos que la desvirtúan: el cerramiento artificial del globo general, dentro del cual se halle la zona poseída y otras señales inequívocas, de las cuales aparezca que el terreno es de propiedad particular.-

La buena fé es un acto interno del poseedor que constituye un elemento moral; es por eso por lo que la ley, la mayoría de las veces, la supone.- De ahí que la prueba de la mala fe compete a quien la alegue; le corresponde entonces al propietario probar que al comenzar la posesión existían o habían existido cerramientos artificiales u otras señales que denotaran la existencia de dominio privado.-

El párrafo de este artículo circunscribe la prescripción a los terrenos que se hayan aprovechado o cultivado con trabajos agrícolas, industriales o pecuarios; y se hayan poseído quieta y pacíficamente durante cinco años; en forma consecuente con lo preceptuado en dicho párrafo, nos damos cuenta cómo el derecho no se extiende a los terrenos adyacentes incultos, ni tampoco faculta para adquirir una porción mayor que la que se ha cultivado.-

El artículo 12 de la ley 200 emplea el término " continuos " en el sentido de que la posesión no sea interrumpida, pues es lógico que si el colono ha durado cua-

tro años en posesión del predio y se ausenta por circunstancias ajenas a su voluntad durante un año, no perderá posesión adquirida durante los cuatro años anteriores.-

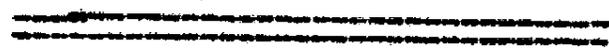
El párrafo contiene también una excepción en beneficio de los propietarios absolutamente incapaces y de los menores adultos, contra los cuales, debe suspenderse la prescripción mientras no cese la incapacidad.-

Como vemos, esta excepción fue establecida en favor de los incapaces y se basa en principios universalmente aceptado, ya que como la prescripción tiene como fundamento el abandono del derecho por parte de su titular, es equitativo entonces que no pueda tener aplicación respecto de quienes no les sea posible manifestar libremente su voluntad.-

Como resultado del planteamiento que hemos hecho, tenemos que el precepto que acabamos de analizar establece la usucapión agraria, cuyos presupuestos básicos son: posesión económica, de buena fe, no interrumpida y durante cinco años.-

La creación de este modo especial de prescribir obedeció al hecho de que constituyendo la posesión un elemento esencial de la prescripción, y habiéndose modificado aquella fundamentalmente desde el punto de vista de la función social de la propiedad territorial era indispensable dar a la prescripción una significa-

ción acorde con dicha función que persiguiera la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos.-



Nos corresponde estudiar ahora lo relativo al conflicto que puede darse en la práctica entre un poseedor inscrito y un poseedor material.- El tema hemos tenido oportunidad de tratarlo tangencialmente en otros lugares del presente trabajo, pero ahora lo estudiaremos en forma concreta, aunque sintéticamente, para conocer las soluciones que a dicho conflicto dan la ley y la jurisprudencia.-

El conflicto entre un poseedor inscrito y un poseedor material puede darse en los siguientes casos: 1-(Cuando el poseedor inscrito por uno u otro motivo pierde la posesión material del bien y ésta es adquirida por otra persona (poseedor material); 2-) Cuando el poseedor inscrito cede el bien inscrito a otra persona a título precario, y ésta se da por dueña de dicho bien y le enajena; y 3-) En el caso de la prescripción en que un poseedor material puede oponerla a un poseedor inscrito, que sale en defensa de su derecho con base en la sola inscripción de su título.-

PRIMER CASO.- Este caso se da en la vida cotidiana con mucha frecuencia; puede ocurrir, por ejem-

ple, cuando el poseedor inscrito, sea por negligencia suya o por simples ataques de hecho a su posesión, pierde ésta. Supongamos que la otra persona - (poseedor material) toma la tenencia de la cosa con ánimo de señor o dueño ejecutando en ella actos de apoderamiento físico.- La solución que da la ley en Chile ya en Colombia es radical, ya que según ella, mientras exista un título inscrito, nadie puede adquirir la posesión del bien a que ese título se refiere.-

Así, el artículo 789 de nuestro Código Civil, exactamente igual al 728 del Código Civil chileno, preceptúa: ".....Mientras subsista la inscripción el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente.-

Como vemos, este artículo no permite siquiera que quien detente materialmente la cosa a que se refiere el título inscrito adquiera la posesión de ella, vale decir, "de nada le valdrán estos actos físicos o materiales al comentar el citado artículo 728 del Código Civil chileno.- Dicen los mencionados tratadistas que la posesión es exclusiva y excluyente, como el dominio, y, por lo tanto, no pueden haber dos poseedores absolutos --

sobre una misma cosa; caso que se darían en el evento en que alguien se apodere físicamente del bien que se refiere el título inscrito (Posesión Material), - subsistiendo la inscripción, única manera de adquirir la posesión en inmuebles (Posesión inscrita).- Los tratadistas Chilenos concluyen así este punto: "En su ma podemos llegar a esta conclusión: Frente a una posesión inscrita no valen absolutamente nada de los actos materiales de apoderamiento de la cosa que haga un tercero.- Ellos, por un lado, no hacen perder la posesión del poseedor inscrito, ni tampoco le dan posesión alguna al tercero".-

La solución jurisprudencial al problema en mención es muy distinta a la anterior.- En efecto, el 27 de abril de 1.955, la Corte Suprema de Justicia de Colombia negó toda eficacia al registro como medio de adquirir la posesión de los bienes inmuebles, toda vez que él carece de contenido y alcance posesorios.- Por el contrario, expresó la Corte, cobran vigencia - cada vez mayor los textos legales que se refieren a la verdadera posesión, que es la material.-

SEGUNDO CASO.- Este caso, aunque de menos ocurrencia que el anterior, también puede suceder en la práctica.- La solución a él nos la da el inciso - segundo del artículo 791 del Código Civil, que dice: ".....Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de un poseedor inscrito, se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde, por una parte, la posesión ni se adquiere por otra, sin la competente

inscripción".- Este artículo habla de "competente - inscripción", frase que ha dado lugar a dos interpretaciones diferentes por parte de tratadistas chilenos y colombianos: una dice que esa frase quiere decir que la inscripción sea hecha por el verdadero poseedor; y la otra según la cual dicha frase significa que la inscripción debe hacerse de acuerdo con el reglamento del conservador de bienes raíces.-

De aceptarse la primera interpretación, sería un imposible jurídico que el usurpador al enajenar la cosa e inscribir el título por medio del cual lo hace pusiera fin a la posesión anterior.- Por el contrario, si aceptamos la segunda interpretación, ello es perfectamente posible.- En Chile para que se ponga fin a la posesión inscrita, en el caso que nos ocupa no basta la nueva inscripción, que emana del usurpador, sino que ella debe ir seguida de la posesión material por parte del adquirente; así, la inscripción y la entrega material pone fin a la posesión inscrita.-

Entre nosotros la solución que da el segundo inciso del artículo 791 es perfectamente válida.- El mero tenedor puede enajenar la cosa, pero no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por la otra sin la competente inscripción, entendiéndose por tal la hecha de acuerdo con la ley.- La anterior sería una típica venta cosa ajena, reconocida por -

UNIVERSIDAD DE GARYAGETA

nuestro derecho en el artículo 1.871 del Código Civil; la tradición que se haga en virtud de esa venta es también de cosa ajena, pero tiene la virtualidad de poner al adquirente en vía de ganar el dominio de la cosa - por usucapión, en los términos del artículo 753 del Código Civil, quebrantando un tanto la máxima romana "ne mo plus iuris ad alium transferre potest quod ipse habet".-

TERCER CASO.- Este caso ocurre también con alguna frecuencia.- La pregunta que surge tratándose de este caso es la siguiente: Puede adquirirse por la prescripción extraordinaria un inmueble inscrito sin necesidad de título inscrito?.- Por otra parte, se refiere el artículo 2526 del Código Civil exclusivamente a la prescripción ordinaria, o se aplica también a la extraordinaria?.-

Al respecto existen dos teorías: según la primera, el artículo 2526 se refiere a la prescripción ordinaria, en tal forma que un inmueble inscrito se podrá adquirir por prescripción extraordinaria sin necesidad de título inscrito por parte de quien tal resultado persigue. El individuo que se apodera materialmente de un inmueble inscrito y lo posee durante veinte años sin violencia, clandestinidad ni interrupción, se hace dueño de él por prescripción extraordinaria.- Según la segunda teoría, a la cual se adhieren eminentes tratadistas como Arturo Alessandri y Claro Solar, - contra un título inscrito no puede darse prescripción

ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título, de tal manera que lo preceptuado por el artículo 2526 opera con carácter absoluto.- Las razones que se traen en defensa de esta tesis son:

1-) El artículo 2526 no establece distinción alguna entre prescripción ordinaria y extraordinaria, a diferencia de otros artículos en que se habla especialmente de una u otra especie de prescripción.- Además, - la colocación misma que el artículo tiene, demuestra -- que el legislador no quiere hacer distinción, ya que lo colocó antes del artículo 2527, que divide la prescripción adquisitiva en ordinaria y extraordinaria.-

2-) La regla del artículo 2531, que reglamenta la prescripción extraordinaria, es de carácter general porque se refiere a la adquisición por este medio de toda clase de cosas, muebles o inmuebles.- El artículo 2526 es especial porque solo se refiere a los inmuebles inscritos, y es sabido que las disposiciones especiales deben primar sobre las generales cuando hay oposición entre unas y otras.-

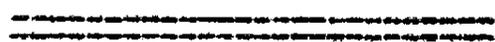
3-) Es regla de interpretación que el contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de tal manera que haya la debida correspondencia entre todas ellas.- Ahora bien, estudiando y comparando todas las disposiciones que reglamentan la posesión inscrita, se llegaría a la conclusión lógica de que contra un título inscrito no puede haber prescripción ordinaria ni extraordinaria sino en virtud de otro

título inscrito.-

4-) Quienes sostienen que dentro de esta - teoría no cabría la prescripción extraordinaria, están equivocados, ya que la habrá cada vez que la posesión - sea irregular: cuando el título no sea justo, o cuando haya sido adquirido de mala fe, ya que hemos estudiado que los títulos injustos tienen la virtualidad de cancelar la inscripción anterior y conferir la posesión;- y en este caso, tratándose de posesión irregular, por ser el título injusto, la prescripción a que de origen será extraordinaria.-

Nuestra Corte Suprema de Justicia, en providencia del primero de Septiembre de 1.950 se expresó - así sobre este punto: "Contra la mera posesión inscrita puede oponerse la prescripción extraordinaria adquisitiva por lo mismo que esta no requiere justo título y basta solamente, además del animus domini de quien - la invoca, el lapso de tiempo, según expresión del artículo 2532, que es según esa norma de treinta años, - hoy de veinte.- Si así no fueran las cosas, la prescripción extraordinaria adquisitiva no tendría lugar - nunca. Contra un título inscrito puede oponerse la prescripción adquisitiva ordinaria, exhibiendo otro título inscrito, y tal es el sentido y alcance del artículo - 2526 del Código Civil, en relación y concordancia con los artículos 756, 759, 980, 764, 765 y 2529 de la misma obra, según doctrina invariable y continua de la - Corte".-

Como vemos, de acuerdo con nuestra Corte Suprema de Justicia puede adquirirse por prescripción - adquisitiva extraordinaria el dominio de un inmueble inscrito sin necesidad de título inscrito; doctrina - que difiere un poco de la de los autores que sostienen que el título inscrito aun cuando sea injusto, es necesario para que pueda darse la prescripción extraordinaria.-



Estudiemos en seguida la doctrina de la Honorable Corte Suprema de Justicia en relación con el tema que nos ocupa de la posesión y la prescripción.-

La Honorable Corte Suprema de Justicia ha tratado con mucho cuidado esta cuestión de la posesión y - la prescripción, y su jurisprudencia sobre ella, ha sido abundante.- De su acervo jurisprudencial tomaremos - para nuestro estudio aquellas cuestiones más sobresalientes.- Analizaremos sus pronunciamientos acerca de los -- artículos que consagran entre nosotros la posesión como elemento indispensable de llegar a la prescripción, con el fin de tratar de aclarar con ellos las evidentes contradicciones -que observamos en dichos artículos.-

Comenzaremos por el artículo 789, que en su segundo inciso dice; "Mientras subsista la inscripción, - el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente".-

Trata de significar este artículo que contra un título inscrito no puede darse la prescripción adquisitiva de dominio.- La Corte Suprema de Justicia en 1.936, atada firmemente a la tesis de la posesión inscrita, manifestó que un simple certificado del Registrador de instrumentos públicos en que constara que el poseedor inscrito no ha transferido su derecho, era suficiente para acreditar la subsistencia de la posesión inscrita.- Pero como veremos más adelante, esta doctrina de la Corte está revaluada frente a otras de más actualidad y contrarias a ellas.-

El artículo 790 del Código Civil dice que si alguien pretendiéndose dueño se apodera de un inmueble no inscrito, el que tenía la posesión la pierde.- Sobre este artículo ha dicho la Corte que el poseedor que pretenda una declaración de pertenencia con base en la prescripción adquisitiva de dominio debe estar poseyendo el bien materia de ella en el momento en que quiera hacer valer ante la Justicia los hechos en que funda su pretensión.- Lo contrario implicaría, dice la Corte, "desnaturalizar la institución posesoria, porque resulta en principio absurdo que quien haya perdido la posesión pueda obtener un fallo cuyo cumplimiento ponga fin a la posterior de otro que esté ganando la propiedad acogiéndose al mismo medio".-

Recalca la Corte que la posesión debe ser continua, ya que la discontinuidad de la misma es un vicio absoluto por cuanto "si no es posible restablecerla mediante

las acciones posesorias, se pierde todo el tiempo anterior y quien la tenía no puede ya alegarla, en consecuencia, para los efectos de lograr una sentencia declarativa de apropiación por lapso de tiempo adquisitivo".- Sostiene así mismo la Corte que si el poseedor es despojado de su posesión debe ejercer las acciones posesorias que la ley consagra en su favor para recuperarla, y si tiene éxito, la misma ley declara interrumpida su posesión para efectos de la prescripción adquisitiva.-

Sobre la contradicción existente entre los artículos 980 y 981 tendremos oportunidad de referirnos en el capítulo referente a la prueba de la posesión.- Ahora estudiaremos el artículo 981 para conocer tan sólo la doctrina de la Corte sobre él. Dice así: "Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas la construcción de edificios.....y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa a la posesión".-

Ha sido doctrina reiterada de la Corte la de que la posesión verdadera que puede darse en bienes raíces y que hace presumir el dominio, es la material, vale decir, la Corte rechaza por inaceptable el mandato del artículo 980 del Código Civil, que preceptúa que la posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción.- Se expresa así la Corte: "Es doctrina establecida en jurisprudencia constante de la Corte que la posesión de bienes raíces que origina la presunción de

dominio es la material, comprobable con hechos positivos conforme al artículo 981 del Código Civil, la cual es objeto de las acciones posesorias y concurre como elemento de la prescripción adquisitiva de dominio".- Así mismo considera la Corte que el Juez puede hallar probado el dominio de una finca raíz por prescripción extraordinaria, y declararlo así, mediante una serie de indicios, aun cuando no se relacionen directamente con el punto de si quien pretende la declaración de pertenencia ejecutó o no alguno de los actos a que se refiere el artículo 931 del Código Civil.-

El artículo 2512 define lo que debe entenderse por prescripción, diciendo que es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos.- Sobre este artículo ha tenido oportunidad de pronunciarse la Honorable Corte en varias ocasiones.- En una jurisprudencia de hace bastantes años sostuvo que es más correcto fundamentar este modo de adquirir el dominio en un abandono voluntario del verdadero dueño, en favor del poseedor, que en una usurpación del derecho ajeno por parte de éste.- También ha dicho la Corte que la prescripción puede alegarse como acción o como excepción, afirmando, que cuando esto último sucede, quien acude a este medio de defensa no está reconociendo con ello dominio alguno de la persona que aparezca como demandante, ya que dice, la Corte, "quien alega en su favor la prescripción y la deduce de una posesión ejercida durante el tiempo que las leyes determinan para el caso, afirma su pose-

sión y nada más.- Esa afirmación es contra todo el que se pretenda dueño, pero sin respecto a determinada persona: no entraña, pues, el reconocimiento del dominio anterior al demandante, sino solamente la afirmación - del propio dominio como obra de la prescripción".- Es enfática la Corte en sostener que durante el tiempo - de la prescripción no debe reconocerse dominio ajeno sobre el bien materia de ella, pues, si así sucede, - quien pretende la declaración de pertenencia abdica su carácter de poseedor, o se descubre como mero tenedor, perdiendo, o confesando no tener la calidad de poseedor, esencial a la prescripción.-

Sobre este mismo tópico ha dicho también la Corte que para efectos de la prescripción no es admisible la - prueba tan sólo del elemento "corpus" de la posesión, porque si la posesión es la tenencia de la cosa con - ánimo de señor o dueño (art. 762), es apenas lógico - que se exija también la prueba de esta voluntad o ánimo de poseer la cosa como propietario, para lo cual - ninguna demostración más adecuada respecto de ese elemento intencional que la particular manifestación de quien la invoca.-

Debemos también analizar la jurisprudencia - de la Corte Suprema de Justicia acerca del artículo - 2526 que dice: "Contra un título inscrito no tendrá - lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces o derechos reales constituidos en estos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino -

desde la inscripción del segundo ".- Sobre este punto ha manifestado la Corte que la existencia de un título registrado, anterior al que ostenta el prescribiente, no destruye la presunción de buena fe que consagra en artículo 769 del Código Civil, pues de no ser así, no tendría lugar nunca la usucapión ordinaria de bienes raíces contra un título inscrito, prescripción que se halla reconocida por el artículo 2526, que comentamos.- Mas adelante dice la Corte, en contra del precepto del artículo 789 del Código Civil, que "Tratándose de inmuebles la posesión requerida para la prescripción ordinaria la constituye la tenencia de la cosa, con ánimo de señor o dueño, acompañada de justo título registrado, aunque el título no provenga del verdadero dueño y el registro a favor de éste no se haya anulado por propia voluntad o por mandato judicial".-

Veamos ahora el artículo 2528 sobre prescripción ordinaria, para conocer el pensamiento de la Corte sobre él. Este artículo requiere como elemento de esta clase de prescripción la posesión regular no interrumpida durante el tiempo requerido por las leyes.- Sabemos que posesión es aquella que proviene de un justo título y ha sido adquirida de buena fe.- La Corte ha dicho que la buena fe, tal como lo dice el artículo 768, es la conciencia de haber adquirido la posesión por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio.- Sobre el justo título dice la Corte que es ju-

rídicamente inaceptable que en un juicio deba tenerse en cuenta como tal, para efectos de reconocer la prescripción ordinaria, una determinada escritura, si previamente no se ha declarado en sentencia ejecutoriada que es simulado el contrato contenido en ella; pues - "basta que en correspondiente proceso se pruebe la nulidad, la falsedad, o en general, el vicio que afecta el título, o la ausencia de la buena fé, para que la misma sentencia se puede y deba concluir que no se llenan los requisitos necesarios para que se configure la posesión regular, sin cuya existencia no es posible que se consume la prescripción ordinaria".-

Para finalizar este aparte de nuestro estudio, veamos lo que dice la Corte sobre la prescripción extraordinaria que, como sabemos, no exige ni justo título ni buena fe.- Está consagrada en el artículo 2531 en los siguientes términos: "El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria puede serle por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: la.-) Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; 2a.-) Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; 3a.-) Pero la existencia de un título de mala tendencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: la) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos 30 años se

haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.-

2a-) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo".-

Sobre este punto concreto encontramos interesantes doctrinas de la Honorable Corte Suprema de Justicia. En primer lugar, afirma rotundamente que - contra la posesión inscrita puede oponerse la prescripción extraordinaria, ya que ésta no requiere jug to título, y basta solamente para que pueda configurarse el animus domini del poseedor, unido al transcurso del tiempo; dice la Corte que de no ser así, - la prescripción extraordinaria adquisitiva no tendría lugar nunca; sostiene así mismo, que contra un título inscrito puede oponerse la prescripción adquisitiva - ordinaria, para lo cual es necesario exhibir otro título inscrito.- Dice la Corte: "...para ganar el dominio de las cosas por medio de la prescripción extraordinaria se requiere simplemente la posesión - material ininterrumpida por espacio de treinta años (30).- En ese modo de adquirir no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio".- Refiriéndose a la hipótesis contemplada en el numeral tercero del artículo 2531 sobre existencia de un título de mera tenencia, que hace presumir mala -

fe, dice la Corte, que para ganar el dominio por prescripción se requiere ante todo ser verdadero poseedor, esto es, haber tenido la cosa con ánimo de señor o dueño durante el tiempo exigido por la ley, ya que quien tiene la posesión en representación de otra persona, reconociendo el dominio de ésta, no ejerce posesión en nombre propio sino en provecho de aquella persona a cuyo nombre tiene.- Por último afirma la Corte: "Cuando la ley acepta como dueño de una cosa a quien la ha poseído materialmente durante el lapso legal extraordinario, sin haber tenido título de dominio, y presume de derecho que tal poseedor lo es de buena fe, siempre -- que tal posesión se haya ejercido, en forma pacífica, pública y no interrumpida, y sin reconocer dominio ajeno, consagra el fenómeno de la usucapión, que tiende a conferir y estabilizar el derecho de propiedad, así como a sanearlo de los vicios de que puedan adolecer sus títulos".-



C A P I T U L O I I I

EL REGISTRO.-

- a) BREVE RESEÑA HISTORICA DEL REGISTRO.
- b) EL REGISTRO EN COLOMBIA.
- c) EL REGISTRO Y LA TRADICION.
- d) EL REGISTRO Y LA POSESION.

El registro en general tuvo su origen en el registro de las instituciones feudales.- Los señores -- feudales para enseñorearse cada vez más sobre la tierra, conservar el dominio eminente de ella, y explotar en - forma más adecuada a sus vasallos, hacían formar listas en las cuales se dejaba constancia de las operaciones - de traslación de los bienes.- Estas listas eran riguro- samente obligatorias, pues el señor feudal no permitía mutación alguna en la propiedad de los bienes sin su -- consentimiento; al señor feudal debía entregársele una parte del importe de la operación.- Con el correr de - los tiempos este derecho se fue desplazando al Estado, haciéndose inveterada la costumbre de hacer intervenir forzosamente a un funcionario estatal en las operacio- nes sobre las tierras.-

El registro ha sido y sigue siendo una ins- titución surgida con el fin primordial de dar publici-- dad a los actos, sobre todo a los que recaen en bienes inmuebles.- Debemos anotar que el registro no fue prac- ticado entre los romanos, razón por la cual usaron en - cambio formas de publicidad equivalentes a el, que deban

mucha garantía a las transacciones; tales como la *in iure cessio*, ceremonia en la que se fingía todo lo que pueda significar un litigio, con el objeto de dar conocimiento de la cesión hecha a terceros; o la *mancipium*, en la que se hacía participar un gran número de ciudadanos, y en la cual quedaba bajo la especial protección del Estado el contrato celebrado.-

El moderno registro inmobiliario alemán tiene sus orígenes en el derecho medieval germánico.-

Primitivamente la transmisión de las fincas se realizaba mediante entrega material de la finca misma, lo que se llamaba *investidura*, acto que debía estar precedido de un convenio sobre transferencia de la propiedad.- Pero algún tiempo después, el acuerdo de voluntades sobre la propiedad fué alejándose de la finca misma a transmitir; así vemos, que en la Edad Media se utilizaba la transmisión ante el Tribunal; era la transmisión judicial que se efectuaba al comienzo, mediante un litigio fingido.- Pero muy pronto se fué abandonando este procedimiento contencioso, y ya la transmisión fue asumiendo otras formas, entre las cuales tenemos aquella mediante la cual las partes declaraban ante el tribunal la transmisión de la finca, y, a petición de parte, una sentencia confirmaba la transferencia de la propiedad sobre la finca.- En esta forma, la transmisión o transferencia de la finca y de la propiedad sobre la misma no requería

la entrega material de ella.-

Hacia el siglo XII la transmisión fue asumiendo otra forma.- Para esta época ya no se hacía entrega de la cosa en presencia del juez, ni se operaba un acuerdo de voluntades sobre la propiedad de la finca ante el mismo, sino que la investidura o acuerdo era registrado en libros especiales, llamados libros de registros inmobiliarios.-

Estos registros en un comienzo se llevaban en un orden puramente cronológico, sin atender la clase de título, ni mucho menos se llevaba un folio para cada finca o para cada poseedor individualmente considerado.- Pero poco a poco se fue abandonando este criterio, que podríamos llamar rudimentario al registro, para dar cabida a modalidades especializadas.- Así vemos cómo cada distrito municipal fue dedicando libros especiales en donde se llevaba el registro de calles y de cosas, después de cuya inscripción se dejaban blancos para futuras inscripciones de la misma finca.- Los predios se individualizaban poniendo en el registro el nombre del poseedor. Para esta época no sólo se registraban las mutaciones de la propiedad, sino cualquier gravamen o garantía que recayese sobre la finca. El registro llegó a obtener gran eficacia para esta época, hasta tal punto que el registro inmobiliario hacía fé pública de los actos consignados en él.-

Debemos anotar que en sus orígenes el registro constituía tan sólo un medio probatorio de las modificaciones jurídicas realizadas en las fincas; pero más tarde llegó a constituir parte integrante del supuesto derecho constitutivo de la modificación jurídica.- Para entonces, la transmisión de las fincas, de derechos o gravámenes constituidos en ellas, se realizaban a través de un acuerdo o declaración de voluntad ante el tribunal; pero esto no bastaba, sino que era necesario que ese acuerdo de voluntades fuera consignado en el registro inmobiliario.-

El sistema del registro inmobiliario se adoptó en Prusia hacia el año de 1.872.- Se consagró en líneas generales el sistema germánico, pero adicionado con nuevas e importantes características.- La propiedad se inscribe en el libro de registro no tan sólo para hacer posibles los gravámenes sobre las fincas, sino que además el registro caracterizaba la propiedad, en el sentido de que al propietario inscrito lo amparaba una presunción de verdadero propietario; es decir, para la mutación jurídica bastaba con la inscripción del título en el registro, haciendo abstracción del acuerdo de voluntades.- Esto era así, hasta tal punto que el que mediante falsificaciones obtenía una inscripción a su favor, adquiriría sin más el derecho correspondiente a ella.- Pero esta situación no perduró mucho, ya que las leyes prusianas de 1.872 pusieron fin a esas exagera--

ciones; dispusieron dichas leyes que no era admisible la constitución ni la mutación de los derechos reales si no concurrían tanto el acuerdo como la inscripción; si faltaba el acuerdo, la inscripción carecía de toda eficacia.- Sobre las bases anteriores consagraron sus sistemas inmobiliarios las legislaciones alemana y Prusiana.-

El sistema de registro en Australia asume características especiales.- En el acta Torrens y en la declaración parlamentaria que la puso en vigencia, su autor, Sir Richard Torrens, irlandés, nacido en 1.814, ideó un sistema inmobiliario de características especiales, para tratar de remediar los inconvenientes que representaba el régimen inglés de transferencias inmobiliarias por medio de instrumentos firmados por las partes y registrados desde 1.841 en una oficina, sin ninguna relación jurídico-formal entre sí, que garantizara y facilitara la adquisición de la finca.- La investigación de Torrens se orientó, entonces, a la búsqueda de un medio más idóneo, libre de escollos, para transferir la propiedad de la tierra, y al efecto ideó la aplicación del sistema de transferencia de buques a los inmuebles; fue por eso por lo que, imbuido de tales ideas, redactó un folleto de ordenamiento inmobiliario, con una triple finalidad: 1-) Inscribir la propiedad enteramente liberada de las cargas ocultas; 2-) Dar a conocer los derechos reales que afectaban la propiedad; 3-) Movilizar tanto la tierra como el crédito hipotecario.-

En sus primeras aplicaciones dentro de las colonias australianas, el sistema era facultativo y - los propietarios podían solicitar el beneficio de la inscripción; cuando las fincas hubiesen sido enajenadas o concedidas por la corona con posterioridad a la vigencia del acta, era obligatoria la inscripción.-

La legislación australiana, en un afán de rodear a la propiedad inmueble, del mayor número posible de garantías, ha conferido a la institución del - registro un alcance vastísimo.- Transcribimos a continuación las palabras de M. Guillaouard, al señalar en su "tratado de los privilegios e hipotecar" los efectos del registro o inscripción en el acta de Torrens, consagrada por Australia:

"Los títulos así matriculados no son atacables por nadie hacen fe en juicio sobre su contenido y son plena prueba de que la persona que asignan es realmente el dueño y está investida de los derechos que allí se especifican.- La producción en juicio de estos títulos - forma obstáculo a la persecución intentada contra la - persona que allí se designa como propietario, aún contra el mismo o el verdadero propietario".-

En la exposición de motivos del Código Civil suizo se afirma que con respecto a los bienes inmuebles, el ejercicio de la posesión sobre ellos, no constituye sino una ínfima parte de la potestad de hecho que se - puede obtener sobre un predio; es por eso por lo que - la manifestación externa de los derechos reales necesi

ta ser consagrada apelando a la institución de formas especiales que tengan por finalidad el que los derechos reales sobre inmuebles puedan ser percibidos por los sentidos.- Dícese entonces que son formas constitutivas del derecho y consistirán en actos emanados de una autoridad pública, en signos colocados en el mismo inmueble o en una inscripción sobre los registros oficiales.- Vemos cómo el fundamento del régimen de los derechos inmobiliarios, es el registro, y, por consiguiente, así como la ley une a la posesión de bienes muebles la presunción de la existencia del derecho, y los efectos de la buena fé, liga a la inscripción consecuencias semejantes por lo que a las fincas se refiere.-

Por otra parte se afirma en la exposición de motivos que la posesión de los inmuebles no carece de importancia legal, ya que el poseedor, aún no inscrito, puede oponer la fuerza a todo acto de usurpación. En lo que a la posesión efectiva de un inmueble se refiere, la inscripción tiene el mismo valor que la invocación de un derecho real o personal sobre un mueble, combinada con la posesión.- Por último, se dice que el Código Civil suizo exige la necesidad de la inscripción en el registro para la adquisición de la propiedad inmueble.-

Y en los casos de ocupación, sucesión, expropiación, ejecución, juicio, accesión, régimen matrimonial o concesión, se adquiere la propiedad antes de la inscripción, aunque para disponer del derecho deba llenarse este requisito.- Actualmente no existe la posesión inscrita, sino una --

posesión, la material, pues la inscripción no sirve para efectuar la tradición y probar la titularidad del derecho.-

En el derecho francés, en un principio, el registro no era uniforme para todas las regiones del país.- En el norte de Francia, la publicidad de las enajenaciones inmuebles se efectuó a través de solemnidades indispensables para el perfeccionamiento de las transferencias de la propiedad territorial y demás derechos constituídos en inmuebles.-

Los negocios sobre inmuebles se llevaban a cabo en el propio tribunal, por los funcionarios de la justicia.- El negocio se descomponía en dos actos sucesivos:

a-) La devolución o abandono, mediante la cual el enajenador renunciaba en favor de la justicia, en forma ficticia, a su propiedad sobre la cosa; y b-) La investidura o entrega, por la cual la justicia investía al adquirente de la calidad de propietario, mediante actos simbólicos en que el vendedor entregaba al funcionario un bastón o un pedazo de madera, que éste entregaba luego al comprador.- Antes de las formalidades anteriores, los contratantes debían presentar el título en el cual basaban su transferencia, que podía constar en escritura pública o privada.- Se procedía en seguida a verificar los actos anteriores; de todo lo cual se levantaba un acta que debía ser inscrita en los re-

gistros de la escribanía de la justicia territorial, so pena de nulidad.- Estos registros eran públicos y los escribanos debían dar copias a quien lo solicitara.-

En las demás regiones de Francia, la publicidad de los actos sobre inmuebles no era muy notoria, hasta el punto de que la toma de posesión de ellos no se diferenciaba gran cosa de la tradición romana, dada la influencia del derecho romano en estas regiones.- La investidura resultaba de una cláusula de constituto posesorio inserta en el contrato de venta; cláusula que se llegó a subentender más tarde; y se consideró el otorgamiento de un contrato notarial como equivalente a la tradición.-

Con el objeto de dar publicidad a las transacciones sobre bienes raíces, se dictó un edicto bajo el reinado de Luis XIV, en 1.673, con miras a dar una base sólida al crédito hipotecario; y surgió también el registro de transcripciones referentes a las mutaciones de la propiedad sobre inmuebles y a gravámenes constituidos en los mismos, diferentes de la hipoteca.-

El derecho francés distinguió, pues, entre registro de transcripciones, destinado a las inscripciones de la propiedad y de los gravámenes constituidos sobre las fincas, distintos a la hipoteca; y registro de inscripciones, destinado a hipotecas y privilegios.- En algunos casos la inscripción sólo era necesaria para que ella surta efectos contra terceros, ya que la adquisición

del derecho en sí mismo considerado, se basaba en un negocio jurídico causal no registrado.- La transcripción y la inscripción no influyeron en la validez del acto traslativo de dominio, ni constituyen tampoco un modo de adquirir; es una formalidad extrínseca destinada únicamente, como lo anotamos antes, a que la transferencia fuera oponible a terceros.- Pero este sistema muy pronto fue abolido por las leyes francesas del primero de Marzo de 1.918 y 24 de Julio de 1.921, que dieron nacimiento al sistema actual de registro sumamente sencillo y eficaz, mediante el cual, para la correspondiente inscripción se presentan al contador dos copias del negocio jurídico o de la sentencia, sujetos a registro.-

El sistema del registro en España gira alrededor de la ley hipotecaria expedida el 8 de febrero de 1.861.- Esta ley introdujo importantes innovaciones en materia de registro en el derecho español.- Lo fundamental de ella era que subordinaba la adquisición de la propiedad inmobiliaria y la constitución de cargas o gravámenes sobre ellos, respecto de terceros, a la inscripción en una oficina pública; y en general, por haber desarrollado el registro de la propiedad sobre los principios de la publicidad de los asientos, consagrando una presunción de legalidad sobre los títulos inscritos.-

En lo demás el sistema español del registro ha seguido de cerca los pasos dados en las legislaciones alemana, suiza, y australiana.-

Nos abstenemos de comentar otros sistemas de registro en razón de que, fuera de los anteriormente estudiados, no aspiran sino a imitar a estos últimos.-

El registro en Colombia data desde los tiempos de la colonia, cuando los reyes españoles estatuyeron para sus colonias la obligación de inscribir determinados actos.- Hacia el año de 1.539 se organizó en España, con caracteres más o menos modernos, la oficina de registro en virtud de la real cédula de los reyes Carlos V y Juana de España, en la que, entre otras cosas, se disponía: " Por cuanto nos es hecha relación, que se excusarían muchos pleitos, sabiendo los que compran los censos y tributos, las causas e hipotecas que tienen las cosas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores; y por quitar los inconvenientes que de esto se siguen, mandamos que en cada ciudad, villa, o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción, haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades susodichas; y que no se registrando dentro de seis días después de que fueron hechos, no hagan fe, ni se juzguen conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún terreno poseedor, aunque tenga causa del vendedor; y que el tal registro no se muestre a ninguna persona, sino que el registrador pueda dar fe si hay o no algún tributo o venta a pedimento del vendedor".-

Después, bajo los reinados de Felipe II y Felipe V se dictaron pragmáticas sobre la misma materia que ordeñaba, además penas para quienes dejaran de cumplir las disposiciones vigentes sobre registro. Sólo hasta los años de 1.778 y 1.783 y bajo el reinado de Carlos III, por reales cédulas se ordenó el establecimiento de las contadurías de hipotecas y oficinas de registros en los dominios de América.- Mediante esas reales cédulas se ordenó, pues, que rigieran en Colombia las disposiciones sobre registro dictadas para el territorio de España, sobre todo la real cédula de 1.539, que transcribimos anteriormente.-

Esta legislación española sobre registro - estuvo vigente en Colombia hasta 1.873, ya que la Constitución de 1.821 dispuso: "Se declaran en su fuerza y vigor todas las leyes que hasta aquí han regido en todas las materias y puntos que directa e indirectamente no se opongan ni a los decretos y leyes que expidiere el Congreso".- Las leyes españolas sobre registro rigieron, pues, en Colombia en virtud del anterior mandato constitucional; pero debemos anotar que en nuestro país hubo una ley muy importante que rigió la materia y cumplió a cabalidad las funciones del registro hasta cuando fue introducida entre nosotros la posesión inscrita como consecuencia del generis del registro; fue la ley del 11 de Octubre de 1.821, que inclusive consagró fuertes sanciones para aquellos propietarios que no acudieron a inscribir sus fundos.-

Luego apareció en Colombia el registro con la modalidad introducida por don Andrés Bello, en Chile, y que, sin razón alguna, fue introducido en nuestra legislación.- Dicho sistema confería al registro una función hasta entonces desconocida tanto en Chile como entre nosotros; dicha función fue la de servir de medio de posesión, que obtenía el titular del derecho con la sola inscripción de su título de propiedad en el registro.- Con esa inscripción no sólo se daba publicidad al acto, y se hacía tradición del bien al adquirente, y se probaba la propiedad, sino que con ella se convertía al titular del derecho en poseedor del bien, con grandes seguridades para él, sobre todo en materia de usucapión, ya que con el registro, el poseedor inscrito quedaba a salvo de los posibles ataques, de terceros, y éstos, si adquirirían la posesión material del fundo inscrito, no quedaban amparados por los interdictos posesorios, y por otra parte, jamás podrían ganar el dominio por usucapión, no obstante poseer el bien por muchos años.- Este es el sistema vigente entre nosotros en materia de registro inmobiliario.- Pero debemos anotar que en el año 1.955 la Corte Suprema de Justicia profirió una sentencia negándole todo valor y eficacia a la posesión inscrita y, por el contrario, reconociéndoselo ampliamente a la posesión material.-

El artículo 2637 de nuestro Código Civil señala cuáles son los objetivos del registro en Colombia, - diciendo: "El registro o inscripción de los instrumen - tos públicos tiene principalmente los siguientes obje - tos: 1-) Servir de medio de tradición del dominio de - los bienes raíces y de los otros derechos reales consti - tuidos en él.-

2-) Dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los bienes raíces o le imponen gra - vámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble; y 3-) Dar mayor garantía de autenticidad y se - guridad de los títulos, actos o documentos que deben re - gistrarse, haciendo intervenir en su guarda y confección un número mayor de funcionarios y prevaviéndolos de los peligros a que quedarían expuestos si las constancias - de tales actos, títulos y documentos existieran en sólo una oficina".-

Como vemos, las finalidades u objetos reconoci - dos por nuestra ley al registro son los tres enumerados en dicho artículo.- Sobre el primer objetivo anotamos, que, en realidad, se trata de una verdadera ficción, - pues en esa tradición, mediante el registro del título de propiedad, no hay desplazamiento de la cosa de unas manos a otras, y, por lo tanto, no hay verdadera tradi - ción.- En verdad, el registro como medio de tradición en bienes raíces no es una situación lógica que corres - ponda exactamente al significado y esencia de la tradi

ción.- Realmente, la finalidad que ha cumplido a cabalidad el registro y que sigue cumpliendo, es la de dar publicidad a los actos y contratos recaídos en inmuebles, porque en el registro público de la propiedad puede toda persona enterarse de las mutaciones de ella y de los gravámenes constituidos en los bienes.-

A las finalidades anteriores, consagradas en el artículo acabado de transcribir, debe agregarse otra fundamental, anotada anteriormente, y es la de servir de medio de posesión en bienes inmuebles; finalidad consagrada en el artículo 785 del Código Civil en los siguientes términos : "Si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el registro de instrumentos públicos, nadie podrá adquirir la posesión de ellas sino por este medio".-

La tradición es uno de los modos de adquirir el dominio: tal vez el más importante de ellos.- Para referirnos a ella, haremos ante todo un somero estudio acerca de los modos de adquirir el dominio.-

Modo en sentido jurídico es la causa o fundamento que da nacimiento a un derecho real en favor de una determinada persona.- Los modos de adquirir el dominio en nuestro país, según el artículo 673 del Código Civil, son: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.-

No se sabe con precisión cuál era en el derecho romano la manera de transferir el dominio antes de las doce tablas, no obstante, se supone que se hacía en forma semejante a como ellas lo consagraron.- Las doce tablas establecieron cuatro medios de hacer transferencia del dominio: 1-) La mancipium, que consistía en la traslación de las cosas a través de una rígida ceremonia, en que participaban siete ciudadanos y un funcionario, que hacían tradición de la propiedad del vencedor al comprador por medio de palabras sacramentales.- 2-) La in iure cessio, que consistía en un fingido conflicto ante el magistrado, en que se hacía por parte del presunto adquirente declaración de ser suyo el bien, y no habiendo contradicción por parte del vendedor, la justicia hacía una declaración judicial de dominio en favor del comprador.- 3-) El usus, que era un medio de adquirir el dominio cuando, habiendo justo título y buena fé, no se hubiera hecho la transferencia por quien era verdadero dueño, o por los medios anteriores, se adquiriría el dominio pasado un año para los muebles y dos para los inmuebles.- 4-) El otro medio de adquirir el dominio según las doce tablas era la sentencia de adjudicación en juicio de deslinde y participación, que en Roma tenía el carácter de constitutiva de dominio.-

Vienen a continuación de las doce tablas otros períodos del derecho romano en que los juriscónsultos humanizaron un tanto el derecho, atemperando

el rigorismo de las formas anteriores de mutación de la propiedad, aparece entonces la propiedad bonitaria, que era aquella que se tenía sobre las cosas cuya transferencia se había hecho mediante tradición simple y por personas que no ostentaban el título de ciudadanos romanos.- En general surgieron en esta época instituciones valiosas del derecho que han servido de base a casi todas las modernas legislaciones, entre esas valiosas instituciones tenemos la tradición más o menos tal como la entendemos hoy en día, despojada de los rigorismos establecidos en las doce tablas.-

Desde esta época romana hasta hoy, la tradición se define tal como lo hace el artículo 740 de nuestro Código Civil " un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo....."

Se desprende de la definición de tradición dada por nuestro Código Civil, que coincide en líneas generales con la dada por otros Códigos, que en ella concurren cuatro clases de elementos, que son: a-) - Elementos activos, que son los sujetos de derecho, - sujetos que en la tradición reciben los nombres específicos de tradente y adquirente.- No debemos olvidar que cada parte en los negocios jurídicos puede -

estar constituida por una ó más personas; y que los únicos sujetos de derecho admitidos por los ordenamientos jurídicos son las personas naturales y las personas jurídicas, formadas estas últimas por agrupaciones de hombres.

b-) Elementos intelectuales, que dicen relación a la intención que anima tanto al tradente como adquirente.- El Código exige que en el tradente haya intención de transferir el dominio; y que en el adquirente haya intención de adquirir ese mismo dominio de que se desprende el tradente.-

c-) Elementos materiales, que son aquéllos sobre los cuales versa la actuación de los contratantes, y que constituyen concretamente el objeto del derecho.-

d-) Elementos jurídicos, dentro de los cuales se destacan la capacidad y el título, la capacidad que constituye la preocupación capital del legislador a objeto de revestir de seriedad a los actos jurídicos; es general y de ella gozan los individuos; y el título que es la expresión jurídica que antecede y hace posible el modo.-

Anotamos que la tradición es un modo de adquirir el dominio, y que por lo tanto debe estar precedida de un negocio causal (contrato), que crea tan sólo derechos y obligaciones entre los contratantes.-

Debemos distinguir para proseguir en nuestro estudio entre tradición de bienes muebles y tradición de bienes inmuebles.- Es de nuestro parecer que el artículo 740, que define la tradición, se refiere en forma concreta a bienes muebles, que se lleva a cabo en forma sencilla: presencia del tradente, con intención de transferir

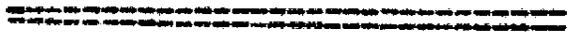
el dominio y desplazamiento de la cosa de sus manos a las del adquirente, son materialmente, mostrándose, o en fin, por alguna de las formas previstas en el artículo 754 del Código Civil.-

La tradición de las cosas inmuebles se hace en una forma especial, bastante complicada y sui generis.- Así vemos que el artículo 756, en armonía con el 2637, dispone que la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.-

Esta forma de tradición nos parece bastante complicada y un tanto ficticia, pues, en realidad, mediante este acto no hay desplazamiento de la cosa de manos del tradente a las del adquirente.- Sobre el particular debemos anotar que ha habido quienes hagan una distinción, a nuestro juicio innecesaria, y sin base alguna, entre la tradición del derecho y la tradición del bien objeto de el.- Afirman quienes eso sostienen que con la inscripción se adquiere la primera, pero para poder entrar en posesión efectiva del bien, es necesaria la entrega material de éste por uno de los medios establecidos en el artículo 754 del Código Civil.- Aplicando lo sostenido por esta corriente de autores a un contrato de compraventa de inmuebles, tendríamos que dicho contrato se dividiría en las siguientes etapas: - la-) Otorgamiento ante notario de una escritura pública contentiva del contrato) título).- 2a-) Inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos y priva-

dos de esa escritura, mediante la cual se haría tradición del derecho de dominio sobre el bien.- y 3a-) Tradición del bien, objeto del derecho mediante entrega material de él.-

No compartimos la anterior afirmación ni la distinción hecha entre tradición del derecho y tradición del bien, porque no concebimos un derecho en el vacío, sin una cosa que le sirva de sustento, algo en que pueda objetivarse o concretizarse ese derecho; y mucho menos lo concebimos separado de la cosa.- Por lo tanto, cuando nuestro Código habla de tradición del derecho de dominio en inmuebles, se está refiriendo no al derecho en sí mismo considerado, separado del bien objeto de él, sino también al bien mismo.- Por lo cual reafirmamos nuestra tesis de que la tradición de bienes raíces mediante el registro o inscripción del título respectivo, es una verdadera ficción; sucede con ella algo semejante a lo que sucede con la posesión inscrita, que en ningún momento ha sido ni será verdadera posesión inscrita, que en ningún momento ha sido ni será verdadera posesión, sino otra ficción, igual a la anterior, que debe ser prescrita de nuestra legislación civil.-



Sobre la posesión, tema que estudiaremos a continuación, relacionada con el registro, se ha discutido mucho.- Savigny elaboró y expuso su teoría, -- sosteniendo que en la relación posesoria concurren -

tres elementos: el corpus, el animus, y otro elemento especialísimo, que él llama animus domini, animus rem sibi habendi, que es un elemento de conducta del sujeto de la posesión, en virtud del cual, éste posee la cosa con ánimo de señor o dueño, es decir, como propietario.- Según Savigny este elemento positivo especial es que él distingue la posesión de la mera tenencia, en la cual sólo se dan el corpus y el animus, o sea el animus detentionis, como lo llama Savigny.-

Ihering, por el contrario, sostiene que en la posesión sólo concurren el corpus y el animus, negándole toda eficacia al animus domini de que nos habla Savigny. Sostiene Ihering, que dados el corpus y el animus, se tiene la posesión; y quien pretenda desvirtuarla debe acreditar un elemento negativo, nacido de un título precario, que convierte la posesión en mera tenencia.-

También se ha discutido mucho acerca de si la posesión es un hecho o un derecho; existen muchos autores que propugnan por una u otra tendencia; y encontramos otros en una posición intermedia, que sostienen que la posesión es un derecho real provisional, tal como lo afirma Martin Wolf.- Dice Wolf que la posesión es derecho real porque se tiene sobre una cosa determinada; y es provisional porque cede ante el derecho real de propiedad.-

Hecho el bosquejo anterior, estudiaremos a continuación la posesión, relacionada con el registro, a la luz de nuestra legislación positiva.-

El artículo 762 del Código Civil define la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño.- Del mencionado artículo se desprende que el legislador colombiano se refirió en él tanto a los bienes muebles como a los inmuebles.- No obstante, para hacer un estudio más o menos a fondo de la cuestión, debemos distinguir para efectos de la posesión entre bienes muebles y bienes inmuebles; y dentro de estos últimos, distinguir entre bienes inmuebles inscritos y bienes inmuebles no inscritos.-

. La doctrina y la jurisprudencia colombiana están de acuerdo en afirmar que la posesión de los bienes muebles se adquiere y se conserva por medio de la aprehensión material de los mismos con ánimo de señor o dueño; y que se pierde cuando desaparecen estos dos elementos, que integran la relación posesoria.-

En cuanto a bienes inmuebles no inscritos, el criterio de los tratadistas parece orientarse en el sentido de que la posesión de ellos también se adquiere por medio de la aprehensión material.-

El doctor Eduardo Rodríguez Peñeres dice - que la posesión de bienes inmuebles se adquiere con la inscripción del título en la oficina de registro, a excepción de los baldíos, de los bienes de uso público, y de los bienes inmuebles no inscritos a partir del establecimiento del registro como medio de -

posesión entre nosotros.-

Dice el doctor Rodriguez Pifleres que si sobre estos últimos bienes no ha recaído ningún acto de enajenación, la posesión que prevalece en ellos es la material y no la inscrita.- El artículo 790 del Código Civil parece referirse a esta clase de posesión (material) sobre inmuebles cuando dice que si alguien pretendiéndose dueño se apodera violenta o clandestinamente de un inmueble cuyo título no está inscrito, el que tenía la posesión la pierde.- Es decir, nuestro Código Civil no es ajeno a una posesión material sobre inmuebles, y por el contrario, la consagra; posesión que se pierde por apoderamiento material que del bien materia de lla hace otra persona.- Pero observemos cómo el Código no dice que el que toma el bien adquiere la posesión, sino que quien la tenía la pierde; y debe anotarse también que dicho artículo se refiere a la propiedad no inscrita, es decir, aquella que existía en nuestro país cuando entró en vigencia el sistema actual de registro, si dicha propiedad no ha sufrido desde entonces mutación alguna.-

Los tratadistas chilenos, entre ellos el doctor Alessandri Rodriguez, sostienen que la única manera de adquirir la posesión en bienes inmuebles es mediante la inscripción, si el título es traslaticio, y no constitutivo, de dominio, sostienen también que la única posesión que puede darse en ellos es la llamada posesión inscrita.-Afirmo así mismo el doctor Alessandri que tratándose de inmuebles inscritos, a la ley no le importa el apodera-

niento material que de ellos haga otra persona, pues sobre la posesión inscrita nada puede prevalecer, - ya que es la única y verdadera posesión que puede darse en bienes inmuebles.-

Entre nosotros tenemos disposiciones como la del artículo 785 del Código Civil, que textualmente dice: "Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en registro de instrumentos públicos nadie podrá adquirir la posesión de ellos sino por este medio".- Así mismo el artículo 789, en su segundo inciso dice que mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa materia de ella, no adquiere posesión alguna ni pone fin a la posesión anterior.- Por otra parte, el artículo 759 preceptúa que los títulos traslativos de dominio sujetos a registro, no transferirán la posesión del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro.-

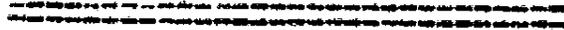
Como vemos, el artículo 785 dice tajantemente que la posesión en bienes raíces sólo puede adquirirse por medio de la inscripción.- El doctor Eduardo Zuleta Angel dice que la inscripción como medio de posesión, sólo dice relación a la posesión regular y no a la irregular, toda vez que para esta última no se exige título inscrito sino tan sólo la aprehensión material del bien.- Sostiene el doctor Zuleta Angel que "la regla del registro no se refiere a todos los inmuebles, sino sólo a los inscritos y sólo en cuanto se

refiere a título traslativo, no a los títulos constitutivos ni a los sucesorios.-

Por todo lo anterior nos damos cuenta cómo el Código Civil es perentorio al consagrar la inscripción como medio de adquirir, conservar y perder la posesión en bienes inmuebles.- Semejante sistema pugna con una verdadera y adecuada explotación de la tierra y con una genuina organización de la propiedad raíz, ya que contra el poseedor inscrito nada prevalece; si el bien permanece improductivo en sus manos, nada importa, pues el título inscrito respalda su conducta negligente, mientras que por otra parte los esfuerzos realizados por un poseedor material en ese bien son completamente estériles, ya que frente a la seguridad que la inscripción confiere al poseedor inscrito, aquél no puede abrigar la esperanza de hacer suyo el bien por usucapión.-

Esa es la aberrante situación que contempla el Código en relación con la posesión que confiere el título de propiedad.- Pero en buena hora la Corte Suprema de justicia profirió una admirable sentencia, en el año -- 1.955, negándole toda eficacia a tal posesión y dándole prelación a la posesión material.- En uno de los apartes de tal providencia se lee: "No existe, por lo tanto, en la legislación colombiana una posesión que consista en la inscripción de los títulos de los derechos reales in muebles en el registro público, porque, como lo ha consagrado la jurisprudencia nacional, la inscripción de los títulos carece de contenido y alcance posesorios".-

Y agrega la Corte más adelante: "La inscripción de los títulos en el registro público cumple los objetivos de transferir los derechos reales inmuebles, publicar las mutaciones del dominio aparte de la seguridad que se desprende de la circunstancia de que del mismo instrumento quede testimonio auténtico en dos oficinas públicas diferentes.-"



C A P I T U L O I V

PRUEBA DE LA POSESION.-

- a-) GENERALIDADES.
- b-) ESTUDIO DEL ARTICULO 980 DEL CODIGO CIVIL, REFERENTE A INMUEBLES NO INSCRITOS.
- c-) ESTUDIO DEL ARTICULO 991 DEL CODIGO CIVIL, REFERENTE A INMUEBLES INSCRITOS.
- d-) CONTRADICCION EXISTENTE ENTRE LOS) ARTICULOS 990 y 991 DEL CODIGO CIVIL COLOMBIANO.

Por lo general conviene saber qué carácter o calidad ostenta la posesión que ejerce en determinado momento una persona, es decir, si posee como propietario o a nombre propio, o si, por el contrario, la cosa poseída la tiene en virtud de un título precario, como sería por ejemplo el caso del arrendamiento con respecto a la cosa arrendada.-

A veces una persona posee en virtud de un título que ostenta y que contiene o presupone la causa generadora en virtud de la cual se adquirió la cosa, y por lo general ese título o causa lo integran los contratos.-

El doctor Valencia Zea al referirse a este punto dice "Todo contrato que produzca como efecto la entrega material de una cosa, determina invariablemente la clase de posesión adquirida. Sin embargo, existen casos

en que la causa de la relación posesoria no aparece de manifiesto en forma clara, y es por eso por lo que el derecho ha apelado para estas situaciones a la figura de las presunciones.-

Si una persona se encuentra en relación con una cosa - y no se sabe a ciencia cierta si posee como dueño o posee para otro, se presume que posee con calidad de propietario, es decir, no reconociendo dominio ajeno".-

El artículo 762 establece que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo; acerca del contenido del segundo inciso de este artículo dice el doctor Valencia Zea: "Basta al actual poseedor ejercer un poder de hecho sobre la cosa y la afirmación de su voluntad de poseer para sí, para que se presuma una posesión del propietario, es decir, para que se tenga por establecida la voluntad afirmada.- Sentada esa primera presunción, viene una segunda en el sentido de quien posee como propietario, se presume ser el propietario".-

La ley, además, protege al poseedor en el sentido de que presume la continuidad de la posesión entre las dos épocas en que el demuestre haberla tenido; es así como el artículo 780 de nuestro Código Civil dice en su párrafo tercero: "Si alguien prueba haber poseído anteriormente y posee actualmente se presume la posesión en el tiempo intermedio.- De lo dispuesto por este artículo se infiere que si una persona, por ejemplo, posee actualmente una finca que hace

ocho años poseía, es natural pensar que ella ha continuado poseyéndola aunque no pruebe directamente que durante esos ocho años ha ejercitado sin interrupción actos posesorios, ya que al presumirse que el mismo orden de cosas ha continuado sin ningún cambio, no se hace sino reconocer un hecho que corresponde al ritmo normal de la vida.- Esta regla fue esbozada desde el derecho antiguo por la "máxima" probatis extremis praesumuntur medio"; claro está que se trata de una presunción relativa o legal, que en consecuencia admite prueba en contrario; pero la prueba de la no existencia de la posesión en quien la alega, corresponde acreditarla a quien ataca la posesión, ^a quien sostiene que la posesión se había interrumpido y perdido.

Claro Solar, tratadista chileno, sostiene en su obra que son necesarias dos condiciones para que la presunción de posesión se realice; por un lado, dice, es indispensable probar la posesión actual y por otra probar que el poseedor actual no ha poseído anteriormente.- Pone de presente además que la ley no dice lo que se debe entender por haber "poseído anteriormente", y al respecto afirma lo siguiente: "Evidentemente se refiere a la prueba de actos de goce que manifiestamente indiquen que se ha tenido la posesión de la cosa, aunque no sea necesario acreditar que tales actos han durado determinado tiempo.-

Si a esta prueba de la posesión anterior se une la de posesión actual, la presunción de la posesión intermedia resulta como consecuencia lógica de estas dos circunstancias conocidas.-

que den derecho a la posesión de la cosa mueble o raíz, o que pongan de manifiesto que se ha tenido la posesión de las mismas; y la prueba testimonial estará integrada por declaraciones de testigos que den fe de la ejecución de hechos por parte del poseedor o de sus predecesores - que establezcan de manera inequívoca que se haya tenido el goce y disposición de la cosa y sacado económicamente provechos de ella, atendiendo a la naturaleza misma de la cosa.- Debe tenerse en cuenta, que la prueba testimonial, tratándose de demostrar la existencia de la posesión, es admisible, sea cual fuere el valor de la cosa sobre la que se han ejecutado los actos de posesión que desean demostrarse, ya que a decir de Claro Solar" - se trata de establecer solamente la materialidad de los hechos que justifican que el que los ejecuta proceda como lo haría un propietario y no una obligación relativa a la entrega o promesa de una cosa que valga más de doscientos pesos, ni de actos o hechos que hayan debido consignarse por escrito".-

El artículo 980 del Código Civil, reza: "La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras esta subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla".- La introducción de la institución del registro necesariamente tenía que repercutir en la tradición y en la posesión del dominio; como la tradición y la posesión de los bienes raíces no podía lograrse sino por medio de la inscrip-

ción en el registro, era apenas lógico que la prueba de la posesión, tratándose de bienes inmuebles inscritos, no podía ser otra que el registro.- Fue por eso por lo que el legislador estableció la norma que estamos comentando.- Este artículo establece un sistema de prueba basado en la inscripción como medio único y exclusivo; de él se deduce que quien presente una inscripción en su favor, tiene derecho a la protección posesoria con tal que su inscripción haya durado un año, teniendo en cuenta que el poseedor actual le es posible agregar a su posesión la de sus antecesores inscritos.- La inscripción en el registro constituye, pues la prueba de posesión privilegiada, que no puede ser desvirtuada por ninguna otra prueba, en virtud del ejercicio de las llamadas acciones posesorias.- Como vemos, con este artículo se trata de proteger la posesión inscrita de todos los actos materiales que contra ella pudieran ser alegados como prueba de posesión material.- Claro está, que si el bien no se hallara inscrito, esos actos materiales prevalecerían contra el presunto dueño.- Quien se encuentra poseyendo el fundo y se halle inscrito, acreditará su posesión con la inscripción vigente que constituye la máxima prueba de su derecho; y la prueba constituida por hechos materiales que contra él se aduzcan, no podrá ser admitida y carecerá por lo tanto de valor.-

El artículo 931 preceptúa: Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de made--

ras, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sembrerías, y otros de igual significación ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión".- Como vemos, los actos a que este artículo se refiere se traducen en el goce de la cosa a que tiene derecho el poseedor cuando se comporta como dueño, o cuando es tal.-

Cierto es que cuando una persona es propietaria de una cosa puede usar y gozar de ella arbitrariamente, pero no es menos cierto que un simple tenedor puede comportarse en la misma forma, por ejemplo, en el caso de que mediante convenio pueda hacer suyos los frutos de la cosa que posee a título precario.- Pero en este caso, el artículo 981 contiene una exigencia especial en su última parte, al requerir que los actos a que él se refiere sean ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.- De aquí se desprende que al ejecutar esos actos con el consentimiento del que disputa la posesión, se estimarían como actos de éste, y, en consecuencia, no se le podría oponer como prueba, ya que respecto de él no constituirían actos verdaderamente posesorios.-

Podemos afirmar con el doctor Zuleta Angel que en ninguna otra parte del Código se observa una mayor antinomia, una mayor falta de precisión y de armonía, que en los textos 980 y 981 del Código Civil, relativos a la prueba de la posesión.- En torno a la interpretación de ambas disposiciones han surgido --

numerosas tesis encaminadas a obtener su adecuada armonía.- Según el primer artículo, la inscripción es el único medio eficaz para acreditar la prueba de la posesión de los bienes inmuebles inscritos; según el segundo, los hechos positivos propios del dueño, el apoderamiento físico de la cosa, constituyen la prueba de la posesión.-

Veamos algunas de las teorías que se han esbozado para evitar la contradicción que de la aplicación de ámbos textos puede presentarse:

1a-) Teoría que distingue entre la posesión de la cosa y la posesión del derecho.- Según esta teoría el artículo 980 se referiría a la posesión del derecho, en tanto que el 981 haría alusión a la posesión de la cosa.-

Así las cosas, interpretando ámbas disposiciones, la una haciendo referencia al derecho y la otra a la cosa, no habría contradicción.- Esta teoría, como vemos, es manifiestamente arbitraria, pues desconoce o trata de hacerlo, principios elementales de derecho, ya que es sabido que un derecho existe siempre que haya un sujeto en que esté radicado y un objeto sobre el cual recaiga; consecuencia de esto es que el derecho en sí nada significa ni representa; por eso no puede dissociarse la noción de derecho de la cosa, pues, de lo contrario, se producirían efectos antijurídicos.-

2a-) Según otra teoría, el artículo 980 se refiere exclusivamente a los bienes raíces inscritos,-

mientras que el 981 hace alusión a los bienes raíces no inscritos.- A la luz de esta teoría, la aplicación del artículo 981 se circunscribiría a las cosas pocas frecuentes en que se trate de probar la posesión de los bienes raíces no inscritos; y cuando de bienes raíces inscritos se tratara, sólo el artículo 980 podría proporcionar esa prueba.-

3a-) Otra teoría sostiene que los artículos 980 y 981 establecen reglas absolutas que se contraponen: el artículo 980 presumiría de derecho la posesión que se acreditara mediante la inscripción; el artículo 981, al afirmar que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, excluye en forma terminante todo otro medio de prueba, inclusive la inscripción; de manera que habría que precisar el radio de acción de cada una de estas dos disposiciones, ya que siendo ambas categóricas y diversas, se excluyen.- Para conciliarlas se sostiene que el artículo 980 se referiría a la cuasiposesión o posesión de cosas incorporales, y el artículo 981 a la posesión propiamente dicha, es decir, a la posesión de cosas corporales.- Esta tesis, como vemos, es arbitraria, y, por lo tanto, inaceptable.-

4a-) Existe una teoría algo más aceptable -- que las anteriores, según la cual, la aplicación, de las dos disposiciones legales- 980 y 981- se determina haciendo la misma distinción ya hecha entre inmuebles inscritos e inmuebles no inscritos, y entre títulos --

constitutivos y títulos traslaticios.-

Se dirá entonces que el artículo 981 hará relación a la prueba de la posesión respecto de inmuebles no inscritos, o inscritos respecto de los cuales se alega un título constitutivo; y que el 980 tiene como campo propio y natural de aplicación el de los inmuebles inscritos cuando respecto de ellos se alega un título no constitutivo.-

Fero a pesar de lo aceptable de esta teoría con ella no quedan resueltos todos los problemas que en materia de prueba de la posesión pueden presentarse, pues no puede dejarse a un lado la manera como deben aplicarse las reglas establecidas por el artículo 981.- Sobre la aplicación de dichas reglas pueden presentarse muchas dificultades; desde luego, las pruebas que a el se refieren son las comunes como testigos, inspecciones, indicios, ya que como no se trata de actos sino de hechos jurídicos-cualquier medio es admisible como prueba, claro esta, que producido en la forma legal.- El código hace una enumeración, que no es taxativa, de los hechos que deben probarse. Puede presentarse dificultad cuando por ejemplo se va a determinar sobre qué extensión del terreno debe probarse que se está ejercitando posesión, si sobre las partes cultivadas, o sobre una extensión mayor.-

Nuestro Código en forma acertada da un criterio que sirve para que el Juez pueda cumplir a cabalidad la misión que le ha sido

esos problemas de difícil solución.-

Surge una primera pregunta como es la de saber cuáles son los requisitos que debe reunir una inscripción.- En lo que respecta a los requisitos de forma es obvio que deban llenarse siempre; pero en lo que hace a los requisitos de fondo, surge la duda de si es indispensable o no acreditar el encadenamiento real o aparente con la inscripción anterior.-

Si se contesta afirmativamente, tendríamos que en cada caso en que se alegara posesión, el poseedor inscrito debería remontarse para acreditar su derecho hasta el primer titular que tuvo en cabeza suya ese derecho; pero eso sería absurdo, ya que la inscripción a que el artículo 980 se refiere se acredita con la presentación del título cuyo registro se haya realizado en forma debida y con tal que haya durado un año completo; de esto se infiere que quien presente en esa forma una inscripción en su favor tiene derecho a la protección posesoria.

El doctor Eduardo Zuleta Angel opina que la posesión material como prueba, no puede descartarse en forma tajante en todo caso en que haya de por medio un inmueble inscrito.- Así, cuando la posición material del inmueble se alega por una persona con posterioridad a la inscripción de un título por otra, es claro que no podrá ser amparada contra el título inscrito, pues, como vimos, tratándose de muebles inscritos no cabe el apoderamiento físico. Pero cuando el apoderamiento material ha sido efectuado -

con anterioridad a la inscripción del título por otra persona, el derecho del poseedor material deberá ser amparado contra la inscripción posterior, no pudiendo exigírsele, por lo tanto, otra prueba distinta que la establecida en el artículo 981.-

Puede suceder que dos poseedores se presenten con títulos inscritos sobre un mismo inmueble por más de un año y que, por ejemplo, uno de los dos tenga la posesión material, o ambas inscripciones tengan una misma causa, o que ninguno de los poseedores-inscritos tenga la posesión material, sino que esta se encuentre en manos de un tercero, etc., problemas todos a que pueden dar origen los artículos 980 y 981, - y a los cuales no encontramos solución legal en parte alguna.-

#####

I N D I C E

POSESION MATERIAL-	PAG.
a)- La posesión material y la ley 200 de 1.986.....	1
b)- La posesión material y la reforma social agraria	11
c)- Posesión material y posesión inscrita en la legislación civil colombiana...	24
 POSESION Y PRESCRIPCION -	
a)- Generalidades	30
b)- La prescripción y el poseedor inscrito.....	36
c)- La prescripción y el poseedor material	42
d)- Conflicto entre el poseedor inscrito - y un poseedor material	47
e)- Jurisprudencia de la Corte Suprema de justicia	54
 EL REGISTRO -	
a)- Breve reseña histórica del registro....	63
b)- El registro en Colombia	74
c)- El registro y la tradición	79
d)- El registro y la posesión	84
 PRUEBA DE LA POSESION-	
a)- Estudio del artículo 980 del Código - Civil, referente a inmuebles no inscritos	91
b)- Estudio del artículo 981 del Código Civil referente a inmuebles no inscritos.	91
c)- Contradicción entre estos artículos....	91

B I B L I O G R A F I A

1- José J. Gómez ----- Conferencias de Derecho Civil segundo.-

2- Ludwing Enneccerus ----- Tratado de Derecho Civil Tomo II.-

3- Eduardo Zuleta Angel ---- Derecho Civil-Poseción.

4- Luis Claro Solar ----- Derecho Civil-Tomo VII.

5- Alessandri y Somarriva---- Derecho Civil-Tomo II.

6- Hans Planitz ----- Derecho Privado Germánico.

7- Miguel Betancurt Rey ---- Los derechos reales y su - protección.-

8- Rodolfo Sohn ----- Instituciones de derecho - privado romano.-

9- Jorge Ortega Torres ----- Código Civil.

10-Pothier ----- Posesión y Prescripción.

11-José Ma. González Valencia- Posesión y Prescripción.

12-Rodolfo Von Ihering ----- La posesión.

13-Planiel y Ripert ----- Derecho Civil francés.

14-Louis Josserand ----- Derecho Civil-Tomo I Vol.III.

15-Arturo Valencia Zea ----- Derecho Civil-Tomo II.

16-J. González y Martínez--- Derecho Hipotecario-español-

17-Fernando Vélez ----- Derecho Civil Colombiano Vol.III.

18-Francisco Casas Manrique- Registro Inmueble y causa de la evicción.

19-José J. Gómez ----- Régimen de Tierras.

20-F. Puig Peña ----- Derecho Civil español Tomo III.

21-Eduardo Rodriguez Piñeres- Curso elemental de Derecho Civil- Tomo III-

22-Jaime Vidal Perdomo ----- La imprescriptibilidad de los baldíos- Trabajo publicado en la revista No.1 de la Facultad de Derecho de la Universidad - Externado de Colombia-año 1963.

BIBLIOGRAFIA

(Cont.)

- 23- Alvaro Copete Lizarralde ----- Derecho Constitucional
Colombiano.-
- 24- Gabriel Escobar Sanín ----- Ocupación cualificada -
de baldíos-Trabajo publi-
cado en la revista No.2
de la Facultad de Derecho
de la Universidad Externa
de Colombia-año 1.963-