

CONSEJO DE ESTADO
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN TERCERA, SUBSECCIÓN A

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014)

CONSEJERO PONENTE: CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA

Radicación: 76001 23 31 000 2003 04488 01

Expediente: 34.042

Actor: Mario Salcedo Ospina

Demandados: Nación – Rama Judicial – Consejo Superior de la Judicatura

Decide la Sala el recurso de apelación formulado por la parte actora contra la sentencia del 21 de noviembre de 2006, proferida por el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, que resolvió:

“NIEGANSE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA” (folio 246, cuaderno principal).

I. ANTECEDENTES

1.1 La demanda

El 28 de noviembre de 2003, mediante apoderado judicial y en ejercicio de la acción de reparación directa, el actor solicitó que se declarara responsable a la Nación – Rama Judicial – Consejo Superior de la Judicatura, por los daños y perjuicios causados como consecuencia del error judicial en que incurrió la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali, pues, mediante sentencia de tutela del 16 de diciembre de 1994, revocó la proferida en primera instancia por el Juzgado Segundo Penal del Circuito de esa ciudad y ordenó la entrega de un predio de su propiedad a la sociedad Ciudad Chipichape S.A.

Manifestó que, mediante escritura pública 392 del 25 de febrero de 1993, de la Notaría 15 de Cali, adquirió un lote de terreno, ubicado en la calle 49 Norte con Avenida Circunvalar, sector de Menga, contiguo al barrio El Bosque, con un área de 16.115,93 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-0393373, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

Aseguró que, en 1990, antes de la compraventa acabada de citar, la persona que le vendió el lote había iniciado los respectivos trámites, ante la Administración y las Empresas Municipales de Cali, para la aprobación del loteo relacionado con el Proyecto Urbanístico Panorama que pensaba construirse en el mencionado predio y que, mediante Resolución APPU 008 del 31 de enero de 1991, el Departamento Administrativo de Control Físico del municipio aprobó los planos del proyecto y autorizó, para dicha edificación, un área de 7.293,40 metros cuadrados.

Dijo que, el 18 de febrero y el 4 de marzo de 1994, solicitó ante las Empresas Municipales de Cali la aprobación de los servicios de energía, acueducto y alcantarillado para el mencionado proyecto, el cual tendría 9 bloques de apartamentos, de 5 pisos cada uno, para un total de 180 unidades, los cuales se construirían en 3 etapas, entre 1995 y 1997.

Indicó que la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida que tenía sobre el inmueble fue entorpecida el 24 de marzo de 1994 por la sociedad Ciudad Chipichape S.A., por lo cual debió iniciar un proceso policivo de lanzamiento, por ocupación de hecho, cuyo conocimiento le correspondió a la Inspección Segunda de Policía Ambulante de Cali, la cual, mediante providencia del 22 de abril de ese mismo año, ordenó que le restituyeran el inmueble de su propiedad, decisión contra la cual la mencionada sociedad interpuso una acción de tutela, que fue negada, en primera

instancia, por el Juzgado Segundo Penal del Circuito de Cali, en atención a que existían otros medios judiciales para dirimir la controversia.

La decisión acabada de citar fue apelada por Ciudad Chipichape S.A. y, mediante providencia del 16 de diciembre de 1994, la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali la revocó y ordenó la entrega del inmueble a dicha sociedad, en consideración a que la Inspección Segunda de Policía Ambulante de Cali vulneró su derecho defensa y el debido proceso, por haberse negado a decretar los testimonios que solicitó en el curso del proceso policivo de lanzamiento.

Señaló que la decisión anterior configuró un error judicial, pues se trató de una medida arbitraria y caprichosa, toda vez que, a pesar de que el citado Tribunal no tenía competencia, ordenó la entrega del inmueble a Ciudad Chipichape S.A., cuando lo cierto es que ésta se limitó en el proceso de tutela a solicitar el decreto y la práctica de los testimonios omitidos, a fin de que la referida Inspección de Policía decidiera nuevamente el asunto.

Aseguró que, en virtud de la decisión arbitraria de la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali, el 17 de marzo de 1995 inició un proceso abreviado posesorio contra Ciudad Chipichape S.A., con el fin de recuperar el inmueble de su propiedad, proceso que le correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, el cual, en sentencia del 30 de enero de 2001, negó las pretensiones de la demanda, decisión que fue revocada por la Sala Civil del Tribunal Superior de esa ciudad, mediante sentencia del 20 de noviembre de ese mismo año, en la que ordenó a la mencionada sociedad que le restituyera el inmueble.

Sostuvo que, para la época de presentación de la demanda que originó el proceso de la referencia, aún “no se le ha entregado (...) el lote de su propiedad”. En adición, dijo que estaba plenamente acreditada en el plenario la relación de causalidad entre el error judicial y el daño sufrido, por cuanto fue “despojado de la posesión de su lote por cerca de ocho años y ocho meses, causándole los siguientes perjuicios que viabilizan indemnización (sic) porque a causa de ello tuvo que sufragar honorarios a un profesional del derecho con el fin de recuperar su lote, imposibilidad física de vender 30 lotes de terreno de un área de 200 M2 aproximadamente, dejó de construir 180 apartamentos de 3 alcobas, perdió su casa de habitación en la ciudad de Cali y padeció en carne propia los sufrimientos y dolor derivados de la pérdida (sic) injusta de la posesión de su lote durante el largo tiempo en que se le ha impedido el uso, goce y disfrute de dicha posesión”; en consecuencia, solicitó que se condenara a la demandada a pagarle \$1.173'200.000^[1] (se resalta).

1.2 La contestación de la demanda

Mediante auto del 5 de febrero de 2004, el Tribunal admitió la demanda y ordenó su notificación a la accionada y al Ministerio Público (folios 170 y 171, cuaderno 1).

La Nación – Rama Judicial se opuso a las pretensiones, por estimar que no se configuró error judicial alguno, en la medida en que la decisión cuestionada por el demandante estuvo ajustada a derecho y respaldada con el respectivo material probatorio allegado al proceso. Sostuvo que, según el artículo 66 de la Ley 270 de 1996, el error judicial es el “cometido por una autoridad investida de facultad jurisdiccional, en su carácter de tal, en el curso de un proceso, materializado a través de una providencia contraria a la ley”, situación que, en el sub júdice, no ocurrió. Afirmó que el operador judicial tiene autonomía y libertad para interpretar los hechos, valorar las pruebas y aplicar el derecho al caso concreto, de modo que, para que se configure un error judicial, se requiere que la actuación del funcionario judicial sea subjetiva, caprichosa, arbitraria y flagrantemente violatoria del debido proceso, es decir, que se trate de una vía de hecho, cosa que acá no sucedió (folios 182 a 194, cuaderno 1).

1.3 Alegatos de conclusión en primera instancia

Practicadas las pruebas decretadas, el 13 de enero de 2006 el Tribunal corrió traslado a las partes, para alegar de conclusión y al Ministerio Público, para que rindiera concepto (folio 226, cuaderno 1).

1.3.1 La parte actora solicitó que se accediera a las pretensiones, en consideración a que estaba demostrado en el plenario el error judicial de la demandada, pues la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali, a pesar no tener competencia, ordenó, mediante sentencia de tutela del 16 de diciembre de 1994, que el predio de su propiedad fuera entregado a la sociedad Ciudad Chipichape S.A.

Aseguró que, desde el 22 de diciembre de 1994, cuando se dio cumplimiento a la orden del citado Tribunal Superior de Cali y hasta el 11 de diciembre de 2003, cuando el predio le fue restituido definitivamente, fue despojado injustificadamente del mismo.

Aseguró que, para la época de los hechos, en el citado lote pretendía construirse un proyecto de vivienda familiar, el cual se frustró, debido a la medida arbitraria adoptada por la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali. Expuso que, según el dictamen pericial practicado en el proceso, ya no era posible, de conformidad con el nuevo ordenamiento legal, desarrollar en el lote proyectos urbanísticos, teniendo en cuenta que aquél se encuentra ubicado en una “zona de protección de la quebrada y la loma de la Perla o la Paila”, de modo que “en la actualidad el lote de terreno de propiedad de MARIO SALCEDO OSPINA no tiene ningún valor por el cambio del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) que prohíbe lotear o urbanizar el inmueble de su propiedad” (se resalta) (folio 235, cuaderno 1).

1.3.2 La Nación – Rama Judicial solicitó exonerarla de responsabilidad, toda vez que no se configuró error judicial alguno, ya que las decisiones y medidas implementadas por los respectivos Despachos Judiciales estuvieron ajustadas a derecho (folios 227 a 233, cuaderno 1).

1.4 La sentencia recurrida

Mediante sentencia del 21 de noviembre de 2006, el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca negó las pretensiones de la demanda, en consideración a que ningún error judicial se configuró en este caso, pues la sentencia de tutela del 16 de diciembre de 1994, por medio de la cual la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali ordenó la entrega del inmueble a Ciudad Chipichape S.A., estuvo ajustada a derecho y, por tanto, no era posible hablar de irregularidad alguna en dicha actuación, “pues la sentencia de tutela que profirió se limitó a amparar el derecho al debido proceso invocado por la sociedad actora y que se demostró fue violado en el proceso policivo adelantado por la Inspección Segundo (sic) Superior Ambulante”.

Señaló que lo que realmente ocurrió en este caso fue que el trámite del proceso abreviado posesorio adelantado por el demandante, a fin de obtener la restitución del inmueble de su propiedad, tardó, en las dos instancias, seis años, aproximadamente; sin embargo, aquél no formuló reparo alguno al respecto y menos aún alegó negligencia de los funcionarios judiciales encargados de decidirlo (folios 237 a 246, cuaderno principal).

1.5 El recurso de apelación

Dentro del término legal, el actor interpuso recurso de apelación contra la sentencia anterior, a fin de que fuera revocada y se accediera a las pretensiones de la demanda, toda vez que se demostró en el plenario que la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali incurrió en un error judicial, pues se extralimitó en el ejercicio de sus funciones.

Dijo que, si bien Ciudad Chipichape S.A. se abstuvo de solicitar en la tutela la entrega del predio tantas veces referido, ya que sus pretensiones estuvieron encaminadas a que se le protegiera su derecho a la defensa, por cuanto la Inspección Segunda de Policía Ambulante de Cali omitió el decreto de unos testimonios, a pesar de lo cual la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali ordenó,

careciendo entonces de competencia para ello, que el inmueble fuera entregado a aquella sociedad.

Aseguró que, de conformidad con el artículo 6 (numeral 1) del Decreto 2591 de 1991, cuando existen otros medios de defensa judicial la acción de tutela se torna improcedente, de modo que, en el asunto sub examine, ésta debió rechazarse, en atención a que Ciudad Chipichape S.A. tenía la posibilidad de iniciar un proceso reivindicatorio ante la jurisdicción ordinaria, a fin de solicitar la entrega del lote, pero no lo hizo (folios 248 a 250, cuaderno principal).

1.6 Los alegatos de conclusión en segunda instancia

1.6.1 Por auto del 10 de abril de 2007, el Tribunal concedió el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia anterior (folios 253 y 254, cuaderno principal). Mediante auto del 12 de junio de ese mismo año, el Despacho lo admitió (folio 258, cuaderno principal).

1.6.2 El 8 de agosto de 2007, se corrió traslado a las partes, para alegar de conclusión y al Ministerio Público, para que rindiera concepto (folio 260, cuaderno principal).

1.6.3 Las partes guardaron silencio (folio 261, cuaderno principal).

II CONSIDERACIONES

2.1 Competencia de la Sala

La Sala es competente para conocer del presente asunto, pues, en casos de responsabilidad del Estado por hechos de la administración de justicia (error jurisdiccional, privación injusta de la libertad, defectuoso funcionamiento de la administración de justicia), opera un factor orgánico que confiere competencia, en primera instancia, a los Tribunales Administrativos y, en segunda instancia, a esta Corporación^[2].

2.2 Oportunidad de la acción

Es indispensable señalar que la acción impetrada por el actor pretende la declaratoria de responsabilidad de la administración de justicia, pues, en su opinión, un error judicial, en cabeza de la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali, ocasionó que fuera despojado arbitrariamente de un predio de su propiedad durante 9 años, aproximadamente, circunstancia que le produjo enormes perjuicios, ya que fue privado de la posibilidad de desarrollar en ese lugar un proyecto urbanístico.

Al respecto, es menester tener en cuenta que, si bien el fallo de tutela que despojó al actor del predio de su propiedad se produjo el 16 de diciembre de 1994, aquél lo recuperó definitivamente el 11 de diciembre de 2003, de modo que, a partir de este momento debe contabilizarse el término de caducidad de la acción, pues la entrega definitiva del inmueble al demandante pone en evidencia el error en que habría incurrido el Tribunal Superior de Cali.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 136 del Código Contencioso Administrativo, aplicable para la época de los hechos^[3], la acción de reparación directa caduca al cabo de dos (2) años, contados a partir del día siguiente al acaecimiento del hecho, omisión u operación administrativa o de ocurrida la ocupación temporal o permanente del inmueble de propiedad ajena, por causa de trabajo público o por cualquier otra causa.

En el presente asunto, se encuentra acreditado en el plenario, por una parte, que mediante sentencia de tutela del 16 de diciembre de 1994 la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali ordenó que el predio del actor fuera entregado a Ciudad Chipichape S.A. (folios 83 a 114, cuaderno 1) y, por otra parte, que en diligencia del 11 de diciembre de 2003 dicha sociedad restituyó definitivamente el predio al demandante (folios 40 a 43, cuaderno 3).

Si bien el término de caducidad de la presente acción empezó a correr desde el 12 de diciembre de 2003, la demanda fue instaurada el 28 de noviembre de ese mismo año, es decir, 15 días antes de que empezara a correr dicho término y, por tanto, aquélla fue interpuesta oportunamente.

2.3 Falta de legitimación en la causa por activa

El señor Mario Salcedo Ospina concurrió al proceso alegando la calidad de propietario de un lote de terreno, ubicado en la calle 49 Norte con Avenida Circunvalar, de Cali, contiguo al barrio El Bosque, con una extensión de 16.115,93 metros cuadrados, del cual, según dijo, fue despojado arbitrariamente durante 9 años, aproximadamente, pues la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali, mediante sentencia de tutela del 16 de diciembre de 1994, ordenó que el predio fuera entregado a Ciudad Chipichape S.A.

Al respecto, se encuentra acreditado en el plenario que, mediante escritura pública 0392 del 25 de febrero de 1993, de la Notaría 15 de Cali, el citado señor, en compañía de otras dos personas, adquirieron el predio señalado en el párrafo anterior, compraventa según la cual al señor Mario Salcedo Ospina le correspondió el 25% del lote, como lo indica la cláusula primera -parágrafo segundo- de la citada escritura (folios 2 a 4, cuaderno 1); sin embargo, no obra prueba del registro de la compraventa en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria^[4], de modo que el actor no demostró la propiedad del lote del que dijo fue despojado durante 9 años, aproximadamente.

Sobre el particular, vale la pena recordar que el ordenamiento jurídico colombiano adoptó, en materia de adquisición y transmisión de derechos reales, el sistema del título y el modo, el primero de los cuales está constituido por cualquiera de las fuentes de las obligaciones^[5], mientras que el segundo puede corresponder a cualquiera de los eventos que recoge el artículo 673 del Código Civil^[6].

La tradición, como modo de adquirir el dominio de un bien inmueble, se efectúa, según los precisos términos del artículo 756 ibídem, “por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”. En armonía con esta disposición, el artículo 2 del Decreto 1250 de 1970 dispuso que todo “acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario”, está sujeto a registro.

Ahora bien, a efectos de acreditar la propiedad de bienes inmuebles en los procesos judiciales que conoce esta jurisdicción, la jurisprudencia del Consejo de Estado había sostenido, de tiempo atrás, que el interesado debía allegar al plenario el título y el modo, de suerte que, si faltaba alguno de estos dos elementos, aquélla no se entendía acreditada y, por consiguiente, debía declararse la ausencia de legitimación en la causa por activa.

Dicho de otra forma, para que una persona fuera reputada propietaria o titular de derechos reales sobre bienes inmuebles, debía exhibir título y modo, esto es, la escritura pública o cualquier otro medio idóneo que tuviera la virtualidad de disponer, enajenar, afectar o mutar derechos reales, más la correspondiente inscripción de dicho título en el registro inmobiliario^[7].

No obstante, mediante sentencia de unificación de jurisprudencia del 13 de mayo del año que avanza (expediente 23.128), la Sección Tercera del Consejo de Estado sostuvo que, para acreditar la propiedad sobre un bien inmueble objeto de debate, a efectos de establecer la legitimación en la causa por activa, tratándose de un proceso que se adelanta ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, resulta suficiente demostrar la inscripción o el registro del título en la respectiva oficina de instrumentos públicos, máxime teniendo en cuenta que el artículo 43 del Decreto Ley 1250 de 1970 –norma que fue reproducida por el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012- dispuso que un título sujeto a registro sólo tiene mérito probatorio cuando efectivamente ha sido inscrito en la correspondiente oficina de instrumentos públicos; al respecto, dijo (se transcribe textualmente):

“(…) la inscripción o el registro del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos constituye prueba suficiente para acreditar el derecho de dominio, en especial cuando se pretenda demostrar este derecho en un proceso judicial que se tramite ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, para efectos de tener por verificada la legitimación en la causa por activa en aquellos eventos en que se acuda al proceso en calidad de propietario sobre un bien inmueble, respecto del cual se fundamenten las pretensiones de la demanda.

“Ciertamente, si el Estado considera como un servicio público el registro de instrumentos públicos por las finalidades de interés general que este sistema involucra y, si para ello le exige a los Registradores adelantar un procedimiento técnico, jurídico y especializado con el propósito de sólo inscribir aquellos títulos que reúnan los presupuestos legales previstos para ello, decisión final – inscripción- que se presume legal tanto por la presunción de legalidad propia de los actos administrativos, como por el principio de la legitimidad registral, propio, a su vez, de los sistemas técnicos registrales como el contenido en el Decreto-ley 1250 de 1970 y en la Ley 1579 de 2012, según el cual el derecho inscrito en favor de una persona realmente le pertenece puesto que así lo dice el registro, no puede más que concluirse que esa inscripción es suficiente para probar la propiedad respecto de un bien inmueble, en especial, cuando ese derecho pretende acreditarse para efectos de demostrar la legitimación por activa en un proceso de que se adelante en la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

(…)

“Resulta pertinente agregar que la postura jurisprudencial que se modifica mediante la presente providencia dice relación únicamente respecto de la prueba de la legitimación por activa cuando se acude a un proceso que se adelanta ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa en calidad de propietario de un bien inmueble, que no sobre la forma y los presupuestos, previstos en la ley, para la adquisición, transmisión o enajenación de derechos reales, para cuyo propósito, como no podía ser de otra forma, se requerirá de los correspondientes título y modo en los términos en que para la existencia y validez de estos actos jurídicos lo exige precisamente el ordenamiento positivo vigente.

“Finalmente conviene aclarar que lo antes expuesto de manera alguna supone que en adelante única y exclusivamente deba aportarse el certificado o la constancia de la inscripción del título en el Registro de Instrumentos Públicos, puesto que si los interesados a bien lo tienen, pueden allegar el respectivo y mencionado título y será el juez el que en cada caso concreto haga las consideraciones pertinentes (…)”.

Así, al no encontrarse acreditada la propiedad del inmueble objeto de la controversia, es obvio que el actor no estaba legitimado para demandar a la Nación - Rama Judicial – Consejo Superior de la Judicatura.

Sobre el particular, es indispensable señalar que, en el ordenamiento jurídico procesal, la legitimación en la causa es entendida como la calidad que tiene una persona para formular u oponerse a las pretensiones de la demanda, por ser el sujeto de la relación jurídico sustancial, de modo que, cuando la controversia se origina por un daño causado como consecuencia de una medida que afecta a un inmueble, como ocurre en este caso, el legitimado para ejercer la acción es quien demuestre tener la calidad de propietario, poseedor o tenedor del mismo, según la condición con la que se presente al proceso y, en el sub lite, es claro que el actor compareció alegando la calidad de propietario del lote afectado, condición que, como se dejó dicho, no se demostró; en consecuencia, subyace una falta de interés del demandante y, por ende, las pretensiones no pueden tener vocación de prosperidad.

Sobre el tema de la falta de legitimación en la causa, resulta apropiado traer a colación lo que la Sala ha manifestado al respecto:

“La legitimación en la causa consiste en la identidad de las personas que figuran como sujetos (por activa o por pasiva) de la pretensión procesal con las personas a las cuales la ley otorga el derecho para postular determinadas pretensiones. Cuando ella falte bien en el demandante o bien en el demandado, la sentencia no puede ser inhibitoria sino desestimatoria de las pretensiones aducidas, pues querrá decir que quien las adujo o la persona contra las que se adujeron no eran las titulares del derecho o de la obligación correlativa alegada”.^[8]

Conforme a lo anterior, la Sala confirmará la sentencia apelada, pero por las razones acá expuestas.

2.4 Condena en costas

La Sala se abstendrá de condenar en costas al demandante, por cuanto la conducta procesal desarrollada por éste no se enmarca dentro de los supuestos del artículo 171 del C.C.A., modificado por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, en Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

1. CONFÍRMASE la sentencia del 21 de noviembre de 2006, proferida por el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, que negó las pretensiones de la demanda.

2. ABSTIÉNESE de condenar en costas.

3 Ejecutoriada esta providencia, DEVUÉLVASE el expediente al Tribunal de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HERNÁN ANDRADE RINCÓN

CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA

^[1] En el proceso se estableció que Ciudad Chipichape S.A. restituyó definitivamente el predio al actor el 11 de diciembre de 2003 (folios 40 a 43, cuaderno 3).

^[2] Sala Plena del Consejo de Estado, auto del 9 de septiembre de 2008, radicación 11001-03-26-000-2008-00009-00 (IJ).

^[3] Ley 446 de 1998.

^[4] De conformidad con el artículo 6 del Decreto 1250 de 1970, “por el cual se expide el estatuto del registro de instrumentos públicos”, el folio de matrícula inmobiliaria debe indicar: *i*) la oficina de registro, el departamento y municipio de ubicación del bien y la cédula catastral, *ii*) si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número o nombre y *iii*) los linderos, perímetro, cabida y

demás elementos de identificación. Si existieren plano y descripción catastral, éstos se anexarán al folio, como parte integrante del mismo.

Según el artículo 7 *ibidem*, la matrícula inmobiliaria tendrá seis secciones o columnas, en las que se harán las siguientes anotaciones: *i*) en la primera, los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia; *ii*) en la segunda, gravámenes (hipotecas, prendas agrarias o industriales de bienes destinados al inmueble o radicados en él), actos de movilización y decretos que concedan el beneficio de separación; *iii*) en la tercera, limitaciones y afectaciones del dominio, como usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal y patrimonio de familia inembargable; *iv*) en la cuarta, medidas cautelares (embargos, demandas civiles, prohibiciones y valorizaciones) que afecten la enajenabilidad; *v*) en la quinta, títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial (arrendamientos, comodatos, anticresis y derechos de retención) y *vi*) en la sexta, títulos que conlleven la llamada falsa tradición (venta de cosa ajena o transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio).

[5] Artículo 1494 del C.C.- *“Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya del hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”*.

[6] Artículo 673 *ibidem*.- *“Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”*.

[7] Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 15 de octubre de 2008, expediente 16.770.

[8] Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 23 de octubre de 1990, expediente No. 6054.