

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL

Bogotá, D. C., cuatro (4) de noviembre de dos mil ocho (2008).

Magistrado Ponente

JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR

Referencia: Expediente C-1100131030092000-09420-01

Se decide el recurso de casación que interpuso RAÚL HERNÁN SÁNCHEZ SÁNCHEZ contra la sentencia de 31 de agosto de 2007, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, Sala Civil-Familia de Descongestión en el proceso ordinario del recurrente contra BEATRÍZ EUGENIA CIFUENTES NAVARRETE, RICARDO, CAMILO, ALEJANDRO y MARÍA FERNANDA ACOSTA CIFUENTES, y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1.- En el libelo presentado el 17 de octubre de 2000, el demandante solicitó que se declarara que adquirió, por el modo de la prescripción ordinaria, el inmueble urbano de esta ciudad que identifica, y que como consecuencia se ordenara el registro inmobiliario de la respectiva sentencia.

2.- Las pretensiones se fundamentaron, en síntesis, en que según promesa de compraventa de 27 de agosto de 1990, celebrada entre el demandante y JULIO ALBERTO RODRÍGUEZ, éste entregó a aquél, el 11 de los mismos mes y año, la posesión material del bien raíz en cuestión, quien la había recibido de GUILLERMO ARIZA AMAYA, y éste a su vez, mediante contrato de permuta, de los propietarios BEATRIZ EUGENIA CIFUENTES NAVARRETE, demandada, y RICARDO ACOSTA BEJARANO, fallecido, padre de los otros demandados.

3.- Los convocados se opusieron a las pretensiones, en lo fundamental, porque mediante sentencia de 12 de julio de 2001, el Juzgado Veintiséis Civil del Circuito de Bogotá, declaró nulo el citado contrato de permuta, sin que en la diligencia de entrega, efectuada el 27 de junio de 2002, corolario de la retroactividad y de las restituciones mutuas, se hubiere formulado oposición valedera, de donde se sigue que GUILLERMO ARIZA AMAYA, antecesor mediato del demandante, jamás tuvo la calidad de propietario y poseedor del bien inmueble de la litis.

4.- Tramitado el proceso, el fallo absolutorio de 12 de septiembre de 2005 del Juzgado Noveno Civil del Circuito de Bogotá, fue confirmado por el superior.

LA SENTENCIA IMPUGNADA

El Tribunal, al identificar que la posesión regular aducida por el demandante, se sustentaba en una promesa de compraventa, consideró que las pretensiones tenían que desestimarse, en consideración a que ese contrato apenas entrañaba la obligación de celebrar posteriormente la venta convenida, sin que pudiera convertirse en "*justo título*" para hacerse al dominio del bien prometido, de ahí que la posesión que ejercía era a "*todas luces irregular*".

EL RECURSO DE CASACIÓN CARGO ÚNICO

1.- Denuncia la violación directa, por interpretación errónea, de los artículos 765 y 766 del Código Civil.

2.- Sostiene el censor que a la enumeración de la primera norma sobre títulos "no justos", para hablar de posesión irregular, no podía añadirse otros, menos por analogía, al ser taxativa, así cada numeral sea descriptivo.

Añade, por esto, en alusión a dicha disposición, que "*el contrato de promesa aducido en el proceso de ninguna manera era falso, ni fue otorgado sin la facultad para hacerlo, no detentaba nulidad absoluta ni relativa y tampoco era de aquellos meramente putativos*".

Subraya, de otra parte, que la noción de "justo título", referida en el otro precepto, debe explicarse con un criterio que no sea odioso para restringir su interpretación, en el sentido de considerar como tal, según la doctrina que evoca, el que tiene existencia jurídica conforme a la ley o el que sirve de causa para poseer una cosa de acuerdo con las leyes o el que da al poseedor un justo motivo para creerse dueño del bien.

En esa medida, dice, la promesa de compraventa del caso es un "título justo", porque reúne los requisitos legales para su existencia, además de conferir al poseedor demandante un justo motivo para creerse dueño de la cosa, tanto que lleva 12 años de posesión, al punto que en el mismo clausulado se hizo constar la entrega real y material del inmueble.

Concluye el recurrente que el sentenciador, ampliando de manera odiosa la numeración restringida de los títulos no justos, incurrió en el error que se le enrostra, pues al no subsumirse la promesa de compraventa en ninguna de esas hipótesis, ha debido tenerla como justo título para adquirir la posesión de manera regular.

3.- Solicita, en consecuencia, que se case la sentencia del Tribunal y en sede de instancia se revoque la del juzgado, accediendo a la declaración de pertenencia.

CONSIDERACIONES

1.- Confrontado el cargo con la sentencia censurada, de inmediato se observa que el recurrente desvía la acusación, lo cual sería suficiente para que el ataque no prospere, porque el Tribunal jamás dijo que la promesa de compraventa traída como prueba de la posesión regular, era un título no justo, en el sentido de que se adecuaba a uno cualquiera de los casos del artículo 766 del Código Civil, es decir, por ser falso, nulo, putativo o haberse conferido por un mandatario o representante sin serlo.

Simplemente, cuando señaló que la promesa de compraventa no era justo título, lo hizo para significar que en realidad no era idóneo para el efecto, dado que dicha promesa únicamente generaba la obligación de celebrar

posteriormente la compraventa convenida, sin que pudiera convertirse en "justo título" de dominio del bien prometido.

2.- En todo caso, la conclusión del Tribunal sobre que la posesión del demandante era a "*todas luces irregular*", no es equivocada, porque aceptando que con la promesa de compraventa de que se trata se efectuó la "*tradicción de la posesión*", mediante la "*entrega efectiva del bien, todo conforme a las reglas generales que gobiernan ese fenómeno (artículo 740 del Código Civil)*", y no la tradición del derecho de dominio, pues con este último propósito se requería de la inscripción del título respectivo en el competente registro, como se distinguió recientemente', para entrar a calificar si el título es o no justo, necesariamente debía estarse en presencia de uno que fuera idóneo para realizar el modo de la tradición de la propiedad.

De ahí que como se reiteró en el mismo antecedente citado, "*por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio*".

La promesa de compraventa de inmuebles, desde luego, no tiene, por sí, lo vocación de dar origen, en abstracto, a

¹ Sentencia 023 de 16 de abril de 2008, expediente 00050.

la tradición del dominio, porque simplemente envuelve obligaciones de hacer y no de dar, como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido. Se trata, nada más, según lo viene sosteniendo la Corte, de un "*convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo*"².

Por esto, como en otra ocasión se señaló, la promesa de celebrar un contrato, "*en el derecho patrio, no constituye título 'originario', ni 'traslativo' de dominio, de donde -por elemental sustracción de materia- habría que concluir, en estrictez, que -en el lenguaje empleado por el codificador civil- no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta Corporación pacífica y repetidamente, '... la promesa de contrato ...' no es título*

traslaticio de dominio ...ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar" (sent. de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988)³

De manera que como la promesa de compraventa no se relaciona con un derecho real, sino con una obligación de hacer, es claro que no puede considerarse como justo título de la posesión regular para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, pues, se repite, carece de la vocación de realizar, en abstracto, el modo de la tradición del dominio.

3.- En esas circunstancias, el cargo no puede abrirse paso.

² Sentencia 083 de 56 de julio de 2007, expediente 00358.

³ Sentencia 081 de 8 de mayo de 2002, expediente 6773.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, NO CASA la sentencia de 31 de agosto de 2007, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, Sala Civil-Familia de Descongestión, en el proceso ordinario de RAÚL HERNÁN SÁNCHEZ SÁNCHEZ contra BEATRÍZ EUGENIA CIFUENTES NAVARRETE, RICARDO, CAMILO, ALEJANDRO y MARÍA FERNANDA ACOSTA CIFUENTES, y personas indeterminadas.

Las costas en casación corren a cargo del demandante recurrente.

Cópiese, notifíquese y devuélvase el expediente al Tribunal de origen para lo pertinente.

ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ

JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR

RUTH MARINA DÍAZ RUEDA

PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA

WILLIAM NAMEN VARGAS

CESAR JULIO VALENCIA COPETE

(En permiso)

EDGARDO VILLAMIL PORTILLA