

# TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar

Bogotá D.C., nueve de abril de dos mil veintiuno

Referencia: 25286-31-03-001-2009-00564-01

(Discutido y aprobado en sala de decisión de 25 de febrero de 2021)

Con arreglo en el procedimiento dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación interpuesta contra la sentencia de 30 de enero de 2020 dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, en el proceso de pertenencia que promovió la Cooperativa Casa Nacional del Profesor CANAPRO contra Julio César, Mabel Consuelo Cifuentes Moreno y personas indeterminadas, con vinculación de Ismael Gómez Pardo, Jorge Iván Lizarazo Rodríguez, Gustavo Cepeda Torres, Luz Marina Riaño Heredia, Eduardo Nel León Fuentes, Ana Bertilde Riaño Heredia y Remudio Peña Soto.

## ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que la entidad demandante adquirió, por el modo de la prescripción ordinaria, el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la vereda de Roza del municipio de Cota, identificado con las matrículas inmobiliarias 50N-173804 y 50N-

173805; por igual solicitaron la inscripción de la sentencia en la oficina de registro correspondiente.

Como fundamento de tales súplicas, en lo fundamental, se indicaron los siguientes hechos:

La heredad pretendida tiene un área de 33.585m<sup>2</sup> y se encuentra conformada por las parcelas 25 y 26, que cuentan con folio inmobiliario individual, denominadas las Granjas Familiares Ospina Pérez.

Los demandados mediante la promesa de compraventa de 5 de marzo de 2003 se comprometieron a enajenar a la sede accionante el consabido activo, esto, por la suma de \$3.000.000.000, transferencia que protocolizaron con la escritura pública 18.278 de la Notaría 29 del Círculo de Bogotá.

Tanto en aquel acto preparatorio como en dicho documento notarial quedó constancia que sobre el predio estaba constituida una hipoteca a favor de Autocredito S.A y registrado un embargo a favor de la Dian, gravamen y cautela que los convocados se comprometieron a cancelar y levantar.

Luego las partes decidieron renovar aquel negocio, ello, para disminuir el precio del activo a \$2.950.000.000; *"recisión"* que dejaron contenida en el instrumento escriturario 5.752 de 21 de mayo de 2004 de la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, a través del cual los enjuiciados asimismo se obligaron a cancelar la hipoteca y cautela citada.

Los accionados solo levantaron el embargo comentado y, por consiguiente, la parte demandante (comprador) ante el inminente remate que se avecinaba sobre el fundo *"procede a retener directamente los saldos pendientes a favor de los demandados... por un valor de \$459.176.100"*, dinero con el cual en

el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá pagó la deuda hipotecaria reseñada, estrado judicial que en efecto terminó el litigio que seguía contra los encausados (vendedores), *“pero con gran sorpresa pone el inmueble a disposición de los acreedores por remanentes, los cuales eran totalmente desconocidos”*, situación que impidió registrar la enajenación en la oficina de instrumentos públicos.

La cooperativa convocante aparentemente detenta la posesión de la heredad pretendida desde el 5 de marzo de 2003 cuando los enjuiciados se la proporcionaron, *“ejerciendo su derecho como poseedor regular con justo título”* establecido en los actos notariales citados, *“y... ejerciendo... con buena fe como propietario... actos como pago de impuestos... levantando mejoras... mantenimiento y cuidado”*.

2. El auto admisorio se dictó el 22 de octubre de 2009, providencia que fue notificada a los convocados y al curador *ad litem* de las personas indeterminadas, quienes guardaron silencio.

3. En el proceso concurrieron, en condición de terceros, Raimundo Peña Soto, Ana Bertilde Riaño Heredia, Luz Marina Riaño Heredia, Jorge Iván Lizarazo Rodríguez, Gustavo Cepeda Torres y Eduardo Nel León Fuente, quienes formularon las excepciones de *“inexistencia de justo título como elemento sine qua non de la prescripción ordinaria, nulidad absoluta del contrato de compraventa como como justo título por objeto ilícito, falta de prosperidad de la acción de pertenencia, falta de legitimación en la causa por pasiva e inexistencia del derecho invocado por la demandante... y falta de legitimación en la causa por activa”*.

Aquéllos asentaron esos medios exceptivos aludiendo, en términos genéricos, a que son los actuales propietarios del inmueble

contendido -conformado por las parcelas 25 y 26 de la vereda de Rozo del municipio de Cota-, cuyo dominio adquirieron en el remate practicado en el certamen coercitivo seguido contra los aquí demandados en el Juzgado 9° Civil del Circuito de Bogotá, fundo que, advirtieron, detentan materialmente como efecto de la diligencia de entrega ejecutada en ese debate el 22 de febrero de 2011 y sostuvieron que los negocios de venta mencionados por la sede demandante son anteriores a aquella almoneda y entrega, los cuales, en sus criterios, no se erigen como un justo título y son nulos porque involucraron un bien embargado.

4. El juez, mediante auto de 28 de septiembre de 2017 dispuso que se allegara como prueba trasladada las actuaciones desarrolladas en el proceso ejecutivo seguido contra los accionados en el Juzgado 9° Civil del Circuito de Bogotá, cuyo número de radicado es "1996-11268".

5. *La sentencia.* El fallador declaró probadas las excepciones planteadas por los terceros intervinientes, denegó las pretensiones, declaró la nulidad absoluta de "los contratos" recogidos en las escrituras públicas 18.278 de 23 de diciembre de 2003 y 5.752 de 21 de mayo de 2004, y condenó en costas a la entidad demandante por \$20.000.000 en favor de aquéllos.

Desató de esa forma el litigio en virtud de que las ventas condensadas en los actos notariales reseñados no recayeron sobre un objeto lícito, en consideración a que el bien negociado por el ente

demandante y los demandados estaba embargado cuando se intentó vender, situación que desemboca en que esos documentos escriturarios no tienen la virtualidad de justos títulos para que salga avante la prescripción ordinaria de dominio invocada y de contera provoca su nulidad absoluta, invalidez que se dispensó sin la evaluación y reconocimiento de las condignas restituciones mutuas.

El sentenciador asimismo preceptuó que la cooperativa accionante, quien actuó como parte compradora, era conocedora y consciente de la existencia de las medidas de embargo que pesaban sobre los inmuebles que le transfirieron y que aparentemente conforman el que pretende usucapir y, además, que no contaba con autorización judicial o con el consentimiento del acreedor para adquirirlos por compraventa.

6. *La apelación.* La cooperativa convocante, en lo fundamental, expresó que cuando compró el bien disputado ciertamente sabía que estaba embargado, razón por la cual fue que los convocados en los actos de compraventa se obligaron a cancelar esa medida cautelar, panorama que desdice el argumento concerniente a que esa enajenación recayó sobre un objeto ilícito; anotó que para ejecutar la negociación del activo descrito no requería autorización del acreedor hipotecario por motivo de que la suscripción de los mentados actos notariales *“no implica ni conlleva la enajenación de los bienes, que se cumple más bien con el acto de su inscripción en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria”*; detalló que siempre actuó de buena fe, no por nada pagó el crédito hipotecario que recaía

en dicha heredad; precisó que *“se vio trocada la posibilidad de registrar las escrituras públicas otorgadas... debido a la existencia de la medida cautelar a favor de Autocredito SA, no obstante ésta circunstancia no afecta los contratos... ya que la enajenación se verifica no con el hecho de su firma sino con la inscripción en el folio de matrícula inmobiliario”*; y sostuvo que es exagerado el monto dispuesto por las agencias en derecho decretadas.

7. En el traslado dado por este tribunal, enfatizó que siempre actuó de buena fe, que los enjuiciados Cifuentes Moreno no necesitaban permiso para enajenarle el bien disputado (conformado por las parcelas 25 y 26) en la medida en que eran sus propietarios legítimos y, por ende, podían disponerlo con entera libertad, *“aspecto que resulta diferente del cumplimiento de las obligaciones a su cargo surgidas del convenio contractual, pero en todo caso son posteriores o sobrevinientes”* y, entre otros señalamientos, dijo que *“el contrato de compraventa contenido en las escrituras públicas 18.278 de 23 de diciembre de 2003 y 5.752 de 21 de mayo de 2001... no pueden calificarse como absolutamente nulas, toda vez que por medio de este negocio jurídico no se verificó la enajenación de los predios sino que apenas se fijaron las obligaciones y los términos en que el vendedor comprador cumpliría aquellas... razón por la cual la juzgadora... incurre en yerro al desconocer el contrato... como justo título”*.

8. Este tribunal, incorporó las actuaciones dictadas en el proceso ejecutivo *“1996-11268”* seguido contra los aquí enjuiciados en el Juzgado 9° Civil del Circuito de Bogotá.

## CONSIDERACIONES

La prescripción ordinaria adquisitiva de dominio sometida a examen exige, a más de la posesión material de la heredad pretendida en pertenencia, que ese señorío sea regular, noción que, de acuerdo con el artículo 764 del Código Civil, significa que provenga de un justo título y haya sido adquirido de buena fe.

Sobre ese punto la Sala de Casación Civil inicialmente conceptuó que para calificar la justeza del título, si se trata de inmuebles, éste ha de documentarse mediante escritura pública, sobre lo cual dio cuenta en la sentencia de 5 de julio de 2007: *“si lo que en casos tales se averigua es por la eventual transmisión del dominio de una cosa inmueble, no podrá fungir como justo título sino la escritura pública correspondiente, manera única para que el adquirente de buena fe pueda anidar la creencia de que el antecesor se obliga a transmitir la propiedad”*, (expediente 1998-000358-01).

Alto tribunal que mediante la providencia de 16 de abril de 2008 reseñó que la inscripción del título en la ORIP no desdice su justeza, en consideración a que *“...para hablar de posesión regular no se requiere que el justo título sea inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como lo entendió el juzgado, sino de la entrega efectiva de la posesión y que la misma provenga del verus domino... en esa medida, no es dable exigir para que haya tradición de la posesión, la inscripción del justo título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, porque el artículo 764, inciso 3º del Código Civil no establece ese requisito”*, (exp. 4128931030022000-00050-01); idéntica posición asumió posteriormente en el fallo de 4 de febrero de 2013 cuando

anunció que *“...y si el título respectivo es de aquellos traslaticios de dominio, exige el precepto mencionado que medie tradición, entendiendo por tal, no la inscripción del justo título en la oficina de registro de instrumentos públicos, como alguna vez se afirmó, sino la entrega material del bien, sentido que resulta más ajustado al instituto de la posesión”*, (énfasis fuera del texto, expediente 2008-00471-01).

Esa Corporación en pronunciamientos ulteriores viene refrendando esa tesis, pues mediante el veredicto de 29 de noviembre de 2017 detalló que *“...la Corte, para efectos de la prescripción ordinaria derivada de la posesión regular, con prudencia inalterable, y bajo la égida de los artículos 765 y 766 del Código Civil, ha entendido por justo título 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 abraza la adquisición del dominio, esto es, aquélla que actúa como causa y que obligaría a traditar, vale decir, a materializar el modo”*.

Providencia en la que la Sala de Casación Civil también infirió que el no registro del título en la oficina de instrumentos públicos no desnaturaliza su justeza, en consideración a que en una polémica en donde su inscripción en la ORIP fue cancelada detalló que esa situación no tiene *“...la potencialidad de destruir el justo título”* dado que *“la posterior cancelación del registro de la escritura que acontezca o llegare a suceder afecta el modo pero no el título mismo, mucho menos envilece, la buena fe que ab initio o al momento de la adquisición se presentaba, porque el título como tal permanece indemne, por virtud de que lo alterado es el modo, no el título. Esa bifurcación de la unidad, no es otra la razón, para que hasta la venta de cosa ajena sea válida en nuestro ordenamiento”*, inferencia que guarneció

aludiendo que *"...la estructura del derecho real para su adquisición insta la concurrencia del título y el modo, donde el título es únicamente la fuente obligacional que simplemente genera el deber de cumplimiento de una prestación pero no el derecho de dominio mismo, por cuanto para este suceso se demanda el modo, consistente en la tradición, para cuya materialización se hace necesario el registro público del título en los negocios inmobiliarios; en nuestro derecho, una es la situación del título y otra la de la tradición..."*, (expediente 2011-00145-01).

Esa orientación el máximo órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria la mantuvo indemne en la sentencia de 14 de diciembre de 2020, toda vez que conceptuó que *"...el justo título, en consecuencia, es el que actúa como causa y obliga a materializar el modo. Da lugar a adquirir el dominio de las cosas de no mediar un vicio o defecto que la usucapión estaría llamada a remediar"*, (expediente 2012-00437-01); de donde se sigue que la justeza del título báculo de la pertenencia ordinaria no pende de su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos, pues, según los mentados lineamientos jurisprudenciales, *"...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 abraza la adquisición del dominio, esto es, aquélla que actúa como causa y que obligaría a traditar, vale decir, a materializar el modo"*, (SC de 29 de noviembre de 2017).

Con abrigo en estos prenotados, puede arribarse a la conclusión indeleble de que el no registro en la ORIP de las escrituras públicas adosadas para equipar la prescripción adquisitiva ordinaria implorada no es el motivo que impide postularlas como justo título, de donde viene que resulta ineluctable poner la mirada sobre esos

actos notariales en función de verificar si de sus convenciones es plausible sentenciar su justeza de cara a los lineamientos legales y jurisprudenciales aplicables.

Ahora bien, se tiene que la cooperativa demandante agregó al expediente los instrumentos escriturarios 18.278 de 23 de diciembre de 2003 y 5.752 de 21 de mayo de 2004 de la Notaría 29 del Circulo de Bogotá, los cuales rubricó como compradora y los demandados como vendedores y, a través de los cuales fueron enajenadas las parcelas 25 y 26 de la vereda de Rozo del municipio de Cota identificadas con los folios 50N-173804 y 50N-173805 que, según se indicó en la demanda, conforman el feudo a usucapir.

De la revisión de esos actos notariales, emerge pristiño, como lo señaló la a quo, que ninguno puede postularse como justo título -así como los actos preparatorios que los precedieron-, en consideración a que adolecen de objeto lícito por motivo de que las parcelas enajenadas -que al parecer integran el bien disputado- se encontraban embargadas cuando fueron suscritas aquellas escrituras públicas, cautelas que se hallaban vigentes en favor de Autocredito S.A en un juicio compulsivo hipotecario seguido en el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá y en beneficio de la Dian en una actuación coercitiva.

Esas medidas cautelares eran de público conocimiento cuando tales escrituras fueron protocolizadas, en tanto que estaban matriculadas en los folios inmobiliarios de las consabidas parcelas en

la fecha en que fueron establecidos aquellos instrumentos, de donde se sigue que la entidad accionante no desconocía su existencia, tanto menos cuando en la cláusula 3° de la escritura 5752 de 21 de mayo de 2014, que firmó como compradora y que perfiló como justo título, aceptó que los vendedores debían levantar *"en un plazo de... 60 días... los embargos que pesan sobre ambas parcelas con Autocredito y la Dian"*.

Esos embargos *per se* constituyen obstáculo para calificar como justos títulos las ventas recogidas en los actos escriturarios descritos; son así las cosas porque el artículo 1521 de Código Civil establece que *"hay un objeto ilícito en la enajenación... de las cosas embargadas... a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello"*, respecto de lo cual, según decantada jurisprudencia, *"...el embargo, en el ámbito del proceso civil, es muestra elocuente del poder coercitivo del Estado, que monopoliza legítimamente la fuerza a fin de imponer la aplicación del derecho objetivo al caso concreto, que en su nombre la autoridad judicial dilucida y decide. Dentro de las medidas cautelares, dirigidas en general a asegurar el cumplimiento de la decisión judicial que luego se adopte, el embargo cumple esa función restringiendo siempre el poder dispositivo del titular del derecho embargado, el cual pasa temporalmente a manos del juez (G.J., t.LII, pag. 817), en procura de protección, las más de las veces, de los acreedores"*, (SC de 4 de febrero de 2013).

Sobre ese punto la Sala de Casación Civil en una disputa de similares ribetes, sentenció que el negocio que compila la venta de un bien embargado no puede considerarse como justo título, de ello dio cuenta en la sentencia de 4 de febrero de 2013: *"...y está claro que hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes (artículo 1523 ib). De suerte que si un contrato... recae sobre una cosa cuya enajenación está prohibida, tiene objeto ilícito, y por tanto, no puede ser justo título."*

*...precisamente, dentro de las cosas cuya enajenación adolece de objeto ilícito, se cuentan, entre otras, de acuerdo con el artículo 1521 del Código Civil, aquellas “embargadas por Decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ella”.*

*...no sobra anotar que la postura... fue rectificadada por la Corte en sentencia del 14 de diciembre de 1976, en la que recogió la doctrina anotada, para... señalar... como ahora se refrenda, que “con arreglo al Código Civil colombiano, para que una persona se obligue a otra por acto o contrato, se requiere que éste, a más de reunir otros requisitos, recaiga sobre objeto lícito (ordinal 3º del art 1502). Si el objeto es ilícito, el contrato generador de la obligación es absolutamente nulo, como con toda claridad lo pregonan los artículos 1740 y 1741. La obligación de dar tiene por objeto hacer tradición de un derecho real, esto es, enajenar. Tal objeto es ilícito, si consiste en enajenar cosa que a la sazón este embargada por Decreto judicial, salvo que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello (ordinal 3º del art 1521). Luego es absolutamente nulo el contrato creador de obligación cuyo objeto sea hacer tradición de cosa sujeta a embargo, excepto en los dos casos anteriormente citados”, (énfasis fuera del texto).*

De acuerdo con ese precedente, es evidente que la causa que constituye valladar para catalogar como justos títulos las escrituras públicas descritas es que involucraron la venta de unos activos que se hallaban embargados y, además, que su venta no anduvo escoltada de la autorización, tanto de los acreedores (Autocredito SA y la Dian) como de la autoridad que dictó las cautelas.

A estas alturas es preciso indicar que es desafortunada la tesis de la cooperativa demandante, según la cual, no requería de autorización de los acreedores para comprar las parcelas reseñadas por motivo de que, en su opinión, la suscripción de los mentados actos notariales, *"...no implica ni conlleva la enajenación de los bienes, que se cumple más bien con el acto de su inscripción en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria"*; son así las cosas porque esa versión no armoniza con los lineamientos jurisprudenciales que de forma diáfana preceptúan que *"...de acuerdo con el artículo 1521-3 del Código Civil, ha sido consagrada la ilicitud en el objeto de un acto o contrato que se dirija a la enajenación de un bien sobre el cual recae la medida cautelar que se comenta, salvo que dicho acto jurídico haya sido autorizado por el juez; o que el acreedor, en cuyo favor obra el embargo, dé su consentimiento a ese acto o contrato"*, (énfasis fuera del texto, SC de 4 de febrero de 2013).

Despejado lo anterior, es imprescindible consultar la legalidad del pronunciamiento del sentenciador con el cual declaró la nulidad absoluta de los mentados actos notariales, punto que de algún modo vino debatido en la alzada, en consideración a que la cooperativa convocante refirió que esas escrituras, en su criterio, no infringen el sendero normado establecido para su validez.

A ese respecto, importante es destacar que aunque el legislador autoriza a declarar aún de oficio una invalidez absoluta, lo cierto es que en esta especialísima temática su ponderación deviene inadecuada, en la medida en que su análisis desbordó el *thema decidendum* planteado en la fase inaugural de la pugna, si en la cuenta se tiene que la demanda se perfiló con el exclusivo propósito de

corroborar la concurrencia de los elementos axiológicos de la acción de pertenencia ordinaria, mas no a discutir sobre la legalidad de los documentos notariales postulados como justo título.

Y aunque en esta controvertía fueron citados los contratantes que signaron tales instrumentos, se tiene que ninguno de ellos imploró al sentenciador enjuiciar su legalidad, pues ese problema jurídico vino planteado por terceros ajenos a las negociaciones invalidadas, a saber, los adjudicatarios del bien pretendido; de ahí que en esta especialísima casuística la nulidad dispensada atenta contra el principio de la congruencia gobernado en el artículo 281 del Código General del Proceso y contraviene los intereses de los contratantes, en la medida en que no anduvo guarnecida del estudio y reconocimiento de las condignas restituciones mutuas, de manera que la validez de las susodichas escrituras es asunto que debe debatirse en otro proceso, en donde como es natural deben valorarse las obligaciones contractuales de las partes y la situación jurídica en la que deben quedar.

Sobre ese punto, la Sala de Casación Civil conceptuó que *"...una sentencia judicial de esos contornos agravia súbitamente a la parte que actuó confiada en los límites trazados durante el litigio, toda vez que al ser soslayados por el juez al momento de definirlo, le impiden ejercer a plenitud su derecho a la defensa... el principio dispositivo que inspira el proceso civil, conduce a que la petición de justicia que realizan las partes delimite la tarea del juez y a que éste, por consiguiente, al dictar sentencia, deba circunscribir su pronunciamiento a lo reclamado por ellas y a los fundamentos de hecho que hubieren delineado... Sobre el particular, la Sala ha sido insistente en que '(...) son*

*las partes quienes están en posesión de los elementos de juicio necesarios para estimar la dimensión del agravio que padecen, con el fin de que sobre esa premisa restrictiva intervenga el órgano jurisdiccional, a quien le está vedado por tanto, sustituir a la víctima en la definición de los contornos a los que ha de circunscribirse el reclamo y por tanto ceñirse la sentencia, salvo que la ley expresamente abra un espacio a la oficiosidad (...) Al fin y al cabo, la tarea judicial es reglada y, por contera, limitada, no sólo por obra de la ley, sino también con arreglo al pedimento de las partes”, (énfasis fuera del texto, SC 9 de diciembre de 2011).*

Dicho lo anterior, hay que destacar que a continuación de la postulación del escrito inicial acaecieron hechos significativos que asimismo se erigen como límite para dispensar la pretensión de pertenencia procurada, y los cuales son susceptibles de apreciar por mandato expreso del numeral 4° del artículo 281 del Código General del Proceso, según el cual, *“... en la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio”.*

El análisis de esos acontecimientos encuentra manantial en que algunos de los terceros intervinientes que concurrieron al certamen exteriorizaron que con posterioridad a este juicio les fue adjudicado el dominio del activo reclamado, dentro de la almoneda practicada en el juicio compulsivo “1996-11268” seguido contra los aquí enjuiciados en el Juzgado 9° Civil del Circuito de Bogotá, panorama que aprovechó el juez para pedir cómo prueba trasladada las

actuaciones dispensadas en esa pugna, las cuales este tribunal incorporó en el expediente el pasado 16 de enero.

Del abordaje acometido a las piezas agregadas, salta a la vista un elemento de esencial valía que a su vez frustra por completo el buen suceso de la acción de usucapión implorada, cual es, el acta que condensa la entrega practicada en el debate ejecutivo reseñado y que comprendió al inmueble contenido; son así las cosas porque ese instrumento demuestra que la cooperativa accionante con posterioridad a este juicio de usucapión resultó despojada de la aprehensión material del fundo perseguido, hecho que sobrevino el 22 de febrero de 2011 cuando a algunos de los terceros intervinientes les entregaron la tenencia en aquella diligencia, por motivo de que son sus adjudicatarios como efecto del remate celebrado en aquella controversia.

Aunque la cooperativa convocante se opuso a la consabida entrega su resistencia no salió victoriosa, entidad que seguidamente se resignó a perder la tenencia de la heredad, toda vez que no recurrió la suerte adversa de su protesta y en virtud de que permitió a lo terceros ocuparla sin dificultad; a ello debe agregarse que el acta de entrega evaluada, certifica que el ente accionante reconoció dominio ajeno en favor de quienes resultaron beneficiados en esa diligencia, en la medida en que en ese instrumento consta que admitió que intentó realizar con ellos, dada su condición de adjudicatarios, negociaciones en función de llegar a un arreglo

respecto de la suerte del bien, lo cual naturalmente echa al traste la acción de pertenencia intentada.

Para finalizar, no es permitido verificar la tasación de las agencias en derecho acometida en la primera instancia, en consideración a que la cuantificación de ese concepto es debate que debe proponerse vía reposición o apelación contra el auto aprobatorio de las costas; así, lo estableció el numeral 4° del precepto 366 del Código General del Proceso: *“la liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho solo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas”*.

Lo analizado conlleva únicamente a revocar la nulidad absoluta reseñada, con condena en costas a cargo de la entidad apelante.

#### RESUELVE

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve:

Primero. Revocar el numeral 2° de la sentencia apelada, mediante el cual se declaró la nulidad absoluta *sub examine*.

Segundo. Confirmar en lo demás el fallo resistido.

Tercero. Condenar en costas de esta instancia a la sede apelante y a favor de los terceros intervinientes, cuyas excepciones salieron airosas en la primera fase. En su momento inclúyase la suma de \$1.000.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese.

*Los magistrados,*



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ