

TEMA: JUSTO TÍTULO – La obligación de transferir el derecho de dominio, en sí, es ajena a la promesa de contrato de compraventa, ya que ésta apenas da lugar a la obligación de celebrar la venta prometida y no puede constituir, en consecuencia, "justo título" para hacerse al dominio del bien prometido, de donde ha de admitirse que el hecho de la celebración de una promesa de compraventa, per se, a lo sumo -y sólo en determinadas circunstancias- facilitaría al promitente comprador que quedara como tenedor o poseedor de la cosa, pero, en manera alguna, como propietario de ella/

HECHOS: La sociedad Mirador de Manantiales S.A. presenta demanda verbal con pretensión reivindicatoria en contra de Jesús Antonio Castañeda Ospina y Martha Nury Higueta Carrillo, pretendiendo que pertenece el dominio pleno y absoluto de la sociedad MIRADOR DE MANANTIALES S.A, el lote de terreno de forma irregular; situado en el Paraje Granizal, del Municipio de Bello, Ant, y se condene a restituir a la sociedad MIRADOR DE MANANTIALES S.A. un lote de terreno con parte de la casa de habitación conocida como casa Montana de propiedad de la sociedad MIRADOR DE MANANTIALES S.A. identificado en el plano como predio, con un área aproximada de 977,15mts.2. El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bello (Antioquia) profirió sentencia el 21 de septiembre de 2023 en la que declaró no probadas las excepciones elevadas por la parte demandada y declaró que pertenece al dominio pleno y absoluto de la sociedad MIRADOR DE MANANTIALES S.A. el inmueble deprecado. El aspecto toral en segunda instancia lo constituyen dos aspectos bien definidos en la sustentación: a) La prueba del dominio en cabeza de la demandante, y b) la ausencia del justo título que encontró probada el fallador de instancia, esto es el acto para atribuir dominio o transferir la propiedad.

TESIS: (...) Frente a la prueba del dominio conviene recordar que inveterada jurisprudencia de la Corte señalaba que era necesario, en virtud de la tesis romanística acogida por el legislador colombiano para la adquisición del dominio, acreditar el título y el modo. Sin embargo, en sentencia SC3540-2021 (Rdo. 2012-00-647-01) efectuó una revisión minuciosa de la institución registral inmobiliaria, para, dijo, alivianar, la carga que pesa sobre la carga demandante de demostrar su dominio terminando con el análisis de la ley 1579 de 2012, y concluyendo: “Por contera, en la actualidad la certificación expedida por el registrador da cuenta, no sólo, del asentamiento en el registro inmobiliario, también de la existencia del título traslativo y su conformidad jurídica, constituyendo por sí misma una prueba idónea de la propiedad, sin perjuicio de que, en atención al tipo de proceso, deba aportarse también el documento traslativo que permite identificar correctamente el bien sobre el cual recae el derecho. “Aplicado esto a los procesos reivindicatorios, cuando el demandante aporte certificado registral con su demanda, estará demostrando tanto el título que sirvió para la adquisición de su derecho, como su inscripción; entendimiento que guarda coherencia con la protección a la confianza depositada por los administrados en los mencionados certificados, por mandato de la buena fe registral.”(...) emerge con claridad la titularidad plena del bien en cabeza de la sociedad convocante, acreditándose de esta forma aportó el título y el modo, que certifica su calidad de propietaria del bien en el cual se ubica la porción de terreno a reivindicar.(...) resalta la Sala que los convocados alegaron vía excepción la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio del bien objeto de demanda cuya reivindicación se pide en este proceso, la exige, a más de la posesión material del bien por espacio de cinco años, que sea regular, la que según el artículo 764 de la legislación civil, significa que provenga de justo título y haya sido adquirida de buena fe. Y si el título respectivo es de aquellos traslativos 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(...)la Corte en sentencia de 8

de mayo de 2002, Exp., 6763 con ponencia del Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, había dicho luego de hacer referencia a lo que debe entenderse por títulos constitutivos o traslaticios de dominio, al código francés y al proyecto inédito de Don Andrés Bello, que: “Consecuente con el anterior discurso, agrega la Sala en esta oportunidad que, si en el derecho colombiano -al igual que en un apreciable número de países pertenecientes al derecho continental, de penetrante influjo romanista-, los contratos, v. gr., la compraventa, así involucren la obligación de trasladar el dominio sobre un bien determinado, no llevan ínsita la transferencia de ese derecho real -lato sensu-, es decir, su tradición, definida positivamente como “un modo de adquirir el dominio de las cosas” que “consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo de una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo” (art. 740, C. C.), menos podría reconocérsele tal virtud -o vocación- a los negocios jurídicos meramente preparatorios, entre ellos, la promesa de celebrar -en el futuro- una convención, ex novo. Por consiguiente, confrontada la promesa de celebrar un contrato -y muy especialmente su indiscutida teleología jurídica- con las pautas fijadas por el legislador, se evidencia que ella, en el derecho patrio, no constituye título “originario”, ni “traslaticio” 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).(…) Así, siguiendo el precedente consolidado de la Corte, será «justo título» todo acto jurídico que, per se, sea teórica o potencialmente apto para transferir el dominio. A tono con el precepto 765 del Código Civil, pueden servir como justos títulos aquellos con vocación traslaticia, como la compraventa, la permuta, el aporte en sociedad, o la donación, a condición de que su contenido haga creer, razonadamente, que se está consolidando el derecho real de propiedad en favor de una persona.(…) En contraposición, los títulos contentivos de prestaciones de hacer o no hacer, aunque existan y sean válidos, no tienen la aptitud de servir como antecedente para la adquisición de derechos reales, ni para efectos posesorios ni prescriptivos, dado que no comportan en sí mismos el deber prestacional de dar, es decir, de radicar en otro patrimonio un derecho real.(…) debe resaltarse la correlación entre justo título y la buena fe. Sin el título, así sea apenas aparente -o putativo-, no es posible afirmar que el poseedor tuvo plena conciencia de haber adquirido el objeto de su posesión por vías legítimas, válidas y exentas de fraude.(…) Así las cosas, es diáfano que en el sub lite no era atendible el reconocimiento vía excepción de prescripción ordinaria, puesto que, la obligación de transferir el derecho de dominio, en sí, es ajena a la promesa de contrato de compraventa, ya que ésta apenas da lugar a la obligación de celebrar la venta prometida y no puede constituir, en consecuencia, “justo título” para hacerse al dominio del bien prometido, de donde ha de admitirse que el hecho de la celebración de una promesa de compraventa invocada por los demandados, per se, a lo sumo -y sólo en determinadas circunstancias- facilitaría al promitente comprador que quedara como tenedor o poseedor de la cosa, pero, en manera alguna, como propietario de ella. En ese orden de ideas, solo se está en presencia de una posesión regular, cuando el justo título tiene la virtualidad de transmitir la propiedad y no la posesión material, o las meras expectativas, pues tales solamente confieren al adquirente el ejercicio del poder de hecho sobre la cosa o los eventuales derechos que le llegaren a corresponder a quien se anunció como enajenante.

MP. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 30/09/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, treinta (30) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

| | |
|---------------------|--|
| Proceso: | Verbal reivindicatorio |
| Radicado: | 05088310300220190018801 |
| Demandante: | Mirador de Manantiales S.A. |
| Demandado: | Jesús Antonio Castañeda Ospina y Martha Nury Higueta Carrillo |
| Providencia: | Sentencia 026 2024 |
| Tema: | <p>Justo título. Así las cosas, es diáfano que en el <i>sub lite</i> no era atendible el reconocimiento vía excepción de prescripción ordinaria, puesto que, la obligación de transferir el derecho de dominio, en sí, es ajena a la promesa de contrato de compraventa, ya que ésta apenas da lugar a la obligación de celebrar la venta prometida y no puede constituir, en consecuencia, "<i>justo título</i>" para hacerse al dominio del bien prometido, de donde ha de admitirse que el hecho de la celebración de una promesa de compraventa invocada por los demandados, <i>per se</i>, a lo sumo -y sólo en determinadas circunstancias- facilitaría al promitente comprador que quedara como tenedor o poseedor de la cosa, pero, en manera alguna, como propietario de ella. En ese orden de ideas, solo se está en presencia de una posesión regular, cuando el justo título tiene la virtualidad de transmitir la propiedad y no la posesión material, o las meras expectativas, pues tales solamente confieren al adquirente el ejercicio del poder de hecho sobre la cosa o los eventuales derechos que le llegaren a corresponder a quien se anunció como enajenante.</p> <p>Luego, si el poseedor regular no se hizo al dominio por razones eminentemente jurídicas, se descarta totalmente que la compra de la posesión o de acciones o derechos vinculados a un bien determinado, constituyan justo título traslativo, porque al decir de la Corte solo puede llamarse tal "<i>el que hace creer razonadamente que se está recibiendo la propiedad</i>". O tampoco el que indica previamente que el objeto de transmisión no es la cosa misma sino cuestiones distintas, como lo son, para un mero ejemplo las meras acciones y derechos sobre la cosa y finalmente, tampoco la venta de la posesión, porque si el comprador pide para si la prescripción adquisitiva, no está alegando que "alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer"</p> |
| Decisión: | Confirma |
| Ponente: | Juan Carlos Sosa Londoño |

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada, frente a la sentencia de 21 de septiembre de 2023, proferida por el

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bello en el proceso verbal con pretensión reivindicatoria, que promovió la persona moral Mirador de Manantiales S.A. en contra de Jesús Antonio Castañeda Ospina y Martha Nury Higueta Carrillo.

I. ANTECEDENTES

1. La sociedad Mirador de Manantiales S.A. por intermedio de su representante legal presenta demanda verbal con pretensión reivindicatoria en contra de Jesús Antonio Castañeda Ospina y Martha Nury Higueta Carrillo, pretendiendo:

“PRIMERA: Que pertenece el dominio pleno y absoluto de la sociedad MIRADOR DE MANANTIALES S.A, el lote de terreno de forma irregular; situado en el Paraje Granizal, del Municipio de Bello, Ant, cuyos linderos son los siguientes:

“Por el NORTE, en línea irregular con los lotes 4 y 5; por el SUR, con predio de la Comunidad Lumen Dei; y carretera vieja a Guarne; por el ORIENTE, con la Quebrada La Chiquita; por el OCCIDENTE, con predio de Antonio López. Cuyo perímetro está comprendido por los puntos: 393, 394, 395, 396, 399, 444, 446, 447, 448, 449, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 463, 462, 461, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 430, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 511, 510, 509, 508, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 393”, según escritura pública de loteo No. 2.539 del 19 de abril de 2017, de la Notaria Dieciocho del Círculo de Medellín, debidamente registrada el 25 de mayo de 2017, como consta en la anotación Nro. 007, del folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5437831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Norte, el cual a su vez hizo parte del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 01-5079868, acreditándose un título anterior a la aludida posesión de los demandados.

SEGUNDA: Condénese a los señores JESUS ANTONIO CASTANEDA OSPINA y MARTHA NURY HIGUITA CARRILLO a restituir a la sociedad MIRADOR DE MANANTIALES S.A. Un lote de terreno con parte de la casa de habitación conocida como casa Montana de propiedad de la sociedad MIRADOR DE MANANTIALES S.A. identificado en el plano como predio 1, con un área aproximada de 977,15mts.2, alinderado así:

Por el Norte, en 43,67 mts con lote de Mirador de Manantiales S.A. (Puntos A-B-C); por el Oriente, en 23,13 mts con lote de Mirador de Manantiales S.A.(C-D), en 8,39 mts con patio interior central de Casa Montana (G-H), en 4,69 mts con alcoba izquierda de Casa Montana (I-J); por el Sur, en 8,69 mts con patio interior oriental de Casa Montana (D-E), en 11.83 mts con antigua sala de Casa Montana y corredor Norte del patio interior central de Casa Montana (F-G), en 4,73 mts con habitación izquierda de Casa Montana (H-I), en 4,22 mts con habitación hacia la entrada de Casa Montana (J-K), en 6,64 mts con garaje principal de Casa Montana (L-M); por el Occidente en 3,31 mts con sala antigua de Casa Montana (E-F), en 3,48 mts con garaje principal de Casa Montana (K-L) en 24,73 mts con lote de Mirador de Manantiales (M-N-A), el cual hace parte del lote No. 3 con folio

de matrícula inmobiliaria No. 01N-5437831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Norte, descrito y alinderado como aparece en la escritura pública No. 2.539 del 19 de abril de 2017, de la Notaria Dieciocho del Círculo de Medellín, debidamente registrada. Alinderamiento indicado en el levantamiento topográfico Ingeniería 720 SAS., Casa Montana, predio No.1 objeto de Reivindicación.

TERCERO: Que los demandados deberán pagar a la demandante, seis (6) días después de ejecutoriada esta sentencia el valor de los frutos civiles del inmueble antes determinado, y no solo los percibidos, si no los que el dueño hubiere podido percibir con mediana diligencia y cuidado por ser los demandados poseedores de mala fe, desde el comienzo de la posesión, acaecida el 1 de mayo de 2013 y hasta el momento de la entrega del predio a su propietaria los cuales tasamos bajo juramento estimatorio, conforme se indicara más adelante.

CUARTO: Que la demandante no está obligada, por ser los poseedores de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el Artículo 965 del Código Civil.

QUINTO: Que, en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.”

2. Las súplicas se fundamentaron en los siguientes supuestos fácticos de los que hace un compendio el Tribunal:

a) Se dice en la demanda que, por escritura pública No. 2.241 de 9 de octubre de 2.007 de la Notaria Primera de Itagüí, la Corporación minuto de Dios S.A. y la Fundación Conconcreto S.A. aportan a la convocante el 100% de derecho de dominio, totalidad de las cuotas partes en común y proindiviso, accesorios, y posesión material del inmueble ubicado en el Municipio de Bello, denominado Finca Croacia, lote de terreno con las edificaciones en el construidas, con sus mejoras y anexidades, situado en el Paraje Granizal y cuyos linderos generales son “Se inicia la línea en demarcación de la finca sobre el punto donde la Quebrada Rodas atraviesa la autopista a Santa Fe de Bogotá, ángulo nororiental del terreno, indicado en el plano como punto A. se continua por la quebrada Rodas hacia el Oriente con la Finca Casa negra de varias propietarios, Hernán Gómez Sucesores de Félix Gómez y Finca San José de Juan David y Eduardo Pérez, hasta Avícola La Florida, en el punto B del plano; girando en este punto a la derecha hasta encontrar la vía antigua a Guarne, punto C; por la vía gira a la derecha hasta encontrar el predio de Arturo Orrego, punto D; y otra vez a la derecha por alambrado lindando con Antonio López y otros, hasta la finca Milán, propiedad de Juan Bautista Lopera, punto E; se gira a la derecha hasta la finca Laguna, punto F; desde este punto a la izquierda hasta la vía de acceso a Croacia,

punto G; donde se toma a la izquierda hasta la quebrada La Gabriela, punto H; línea quebrada por la Gabriela hasta la vía de acceso a la finca Croacia, punto I; de ahí hacia la autopista Santafé de Bogotá, luego en línea quebrada bordeando en parte por la misma vía, hasta la torre de la línea de alta tensión, siempre lindando con Empresas Públicas de Medellín, punto J; se continua en línea recta hasta encontrar el ángulo nororiental del inmueble de Gases de Antioquia, punto J1; se gira a la derecha lindando siempre con gases de Antioquia hasta la vía de acceso a la Planta Manantiales, punto J2; bordeando esta vía hasta la Autopista Santafé de Bogotá, punto N; y luego bordeando la autopista hacia la derecha hasta el punto A; punto de partida". A la cual le corresponde el folio con matrícula No. 001-5079868. El inmueble que fue adquirido por venta que se hizo a su favor por Darío Javier Saldarriaga Santamaria y Victoria Tomic de Saldarriaga, que consta en escritura pública No. 10.778 de 22 de diciembre de 1993, otorgada en la Notaria Doce del Círculo de Medellín, producto del englobe de siete (7) lotes, entre ellos LA MONTANA, objeto de demanda.

b). Mediante instrumento público 2.539 de 19 de abril de 2017, otorgado en la Notaria Dieciocho (18) del Círculo de Medellín, la sociedad Mirador de Manantiales S.A. efectúa un nuevo loteo del lote No. 1 y surgen diez (10) lotes, más una vía, quedando la Montana, en el lote No. 3 con folio real 01N-5437831, descrito y alinderado así: Un lote de terreno de forma irregular; situado en el Paraje Granizal, del Municipio de Bello, Ant, cuyos linderos son los siguientes: Por el NORTE, en línea irregular con los lotes 4 y 5; por el SUR, con predio de la Comunidad Lumen Dei; y carretera vieja a Guarne; por el ORIENTE, con la Quebrada La Chiquita; por el OCCIDENTE, con predio de Antonio López. Cuyo perímetro está comprendido por los puntos; 393, 394, 395, 396, 399, 444, 446, 447, 448, 449, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 463, 462, 461, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 430, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 511, 510, 509, 508, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 393, como consta en los certificados 001-5079868 y No. 01N-5437831 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la Zona Norte de Medellín, reflejando una tradición no interrumpida de más de veinticinco años hasta la fecha.

c) La Corporación Minuto de Dios S.A., mediante contrato que data de 1 de febrero de 1998, entregó a título de comodato precario, a Luis Manuel Giraldo Barrera, un inmueble consistente en una casa principal, una casa de mayordomo y camas de cemento los cuales hacen parte de la finca Croacia en mayor extensión, localizada en la Zona rural del Municipio de Bello (Ant.), lote dentro del cual se encuentra la Finca la Montana objeto de reivindicación, y este a su vez la entregó mediante contrato de arrendamiento de 21 de octubre de 2000 a Orlando Nonato López Flórez, habiéndose establecido como canon de arrendamiento la suma de \$100.000.00

d) El referido arrendatario en coadyuvancia con Martha Oliva Ríos Gutiérrez formuló demanda de pertenencia en contra de la aquí convocante, pretendiendo la usucapación del predio que hace parte del lote No. 3, descrito y alinderado en el hecho tercero de esta demanda, pretensión a la que se opuso la persona moral convocante, alegando inexistencia de los presupuestos para prescribir, pues adujo que aquellos habían efectuado abonos por concepto de cánones de arrendamiento a Giraldo Barrera, por el período de 20 de enero de 2007 y el 30 de abril de 2013, fecha a partir de la cual dejaron de pagarlo, diciéndose poseedores con ánimo de señor y dueño, como dice consta en la cláusula novena del contrato de transacción que refieren acompañan a la demanda, donde los pretensores prescribientes aceptan que desde el 21 de octubre de 2000 hasta el 30 de abril de 2013, han ocupado en calidad de arrendatarios única y exclusivamente la casa antigua de tapia, que era la casa principal de la finca La Montana, sin haber ocupado ni como arrendatarios ni como poseedores ningún otro lote de terreno de la referida finca, habiendo firmado una transacción única y exclusivamente por la posesión ejercida desde el primero de mayo de 2013 hasta el 28 de febrero de 2017, sobre la casa antigua de tapia, que era la casa principal de aquélla.

e) Se indica que de la entrega del inmueble que debían realizar Orlando Nonato López Flórez y Martha Oliva Ríos Gutiérrez se excluyó una porción de la casa principal y antigua de la Montana que dicen ocupan actualmente los convocados identificado en el plano que se aporta como predio 1, que hace parte del lote número tres (3) descrito y alinderado en el hecho tercero de la demanda.

f) Mediante documento de compraventa denominado "*posesión y mejoras*" que data de 23 de enero de 2013, Orlando Nonato López Flórez y Martha Oliva Ríos Gutiérrez venden a los hoy convocados "*Un lote de terreno con casa de*

habitación, que hace parte de otro de mayor extensión ubicado en el Barrio Santo Domingo El Pinar de la ciudad de Medellín, alinderado de la siguiente forma: Por el Frente con Orlando Nonato López Flórez; por el costado derecho con un lote de terreno; por el costado izquierdo con el mismo comprador y por la parte de atrás con otro lote de terreno” haciendo claridad la actora que el referido bien no está situado en el Barrio Santo Domingo El Pinar de la ciudad de Medellín, como erróneamente se indica en dicho documento, sino en la Vereda Granizal parte alta del Municipio de Bello.

g) Dice la convocante que previo a la celebración del contrato de compraventa citado el hecho anterior, entre los suscribientes se celebró contrato de promesa de compraventa de posesión de un terreno con casa de habitación el día 16 de julio del año 2012 donde se hizo entrega material y un abono de \$2.000.000,00 como parte del precio total, y en donde en el parágrafo 3 de la cláusula 5 se estipuló: *“En caso que en el lote con casa de habitación, que es una posesión aparezca algún dueño, la promitente compradora -sic- manifiesta que devuelve la suma total de \$ 10.000.000 al promitente comprador”*.

h) La demandante mediante comunicaciones del 24 de marzo y 12 de abril de 2017 les solicitó a Jesús Antonio y Martha Nury la restitución del inmueble descrito y alinderado en el hecho f), previa realización de unas mediciones y posteriormente al realizar el levantamiento por la Ingeniería 720 S.A.S.

i) Pone de presente que el 28 de abril de 2017 Orlando Nonato López Flórez y Martha Oliva Ríos Gutiérrez en su calidad de promitentes vendedores conforme se expuso anteladamente le informan a los demandados que la sociedad Manantiales S.A., les acreditó la titularidad del bien prometido en venta, y que ante dicha circunstancia habían *“conciliado”* la devolución de la Casa la Montana, y, que para dar cumplimiento a lo estipulado en el parágrafo 3 de la cláusula 5° del documento de 16 de julio de 2012, les manifestaron que le harían devolución de la suma de dinero por ellos recibida para cumplir cabalmente con el contenido del contrato y sus condiciones, situación que no fue aceptada por los demandados.

j) Considera la demandante que los convocados están en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del predio descrito en la demanda, pues refiere que, a pesar que en la compraventa del 23 de enero de 2013 se dice vender una posesión de trece años, lo cierto es que en el *“CONTRATO DE TRANSACCION”*

Martha Oliva Ríos Gutiérrez confiesan y aceptan que esa posesión solo la tenían a partir del 1 de mayo de 2013, y se refieren “*única y exclusivamente a la casa antigua de tapia, que era la casa principal de la finca Montana, sin haber ocupado ni como arrendatarios ni como poseedores el lote objeto del proceso...*”. De ahí que la posesión real de los demandados solo se inicia también a partir del 1 de mayo de 2013.

k) Finalmente, considera la convocante que los demandados por ser poseedores de mala fe deben cancelarle el valor de los frutos civiles del inmueble, los cuales conforme a juramento estimatorio como se indica más adelante se tasan de manera razonada, desde el mes de mayo de 2013 hasta el mes de Julio de 2019, en la suma de \$ 45.717.891,00, más los que se causen durante el transcurso del proceso hasta su cancelación o pago efectivo.

3. Oportunamente los convocados dieron respuesta a la demanda aceptando como ciertos unos hechos y negando los otros, oponiéndose a las súplicas de la demanda formulando como medios exceptivos los que denominaron: “prescripción adquisitiva ordinaria del dominio, pues refiere que han poseído de manera quieta, pacífica, pública ininterrumpida y con justo título la propiedad objeto de litigio por más de 5 años, desde el 16 de julio de 2012 hasta la fecha, considerando tienen derecho a que se les declare como dueños plenos de la propiedad objeto de litigio, (ii) Cobro de lo no debido, argumentando que por ser los demandados poseedores de buena fe, con justo título y que han habitado la propiedad de manera quieta, pacífica, ininterrumpida y pública, no habría lugar al cobro ni de los frutos civiles, ni del cobro consagrado en el artículo 964 del Código Civil, por no existir nexo contractual alguno entre estos y los demandantes; (iii) inexistencia del derecho. Por haber transcurrido más de cinco años desde que se inició la posesión, lo que consecuentemente considera; conlleva a la adquisición del derecho de dominio.

II. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bello (Antioquia) profirió sentencia el 21 de septiembre de 2023 en la que declaró no probadas las excepciones de “*Prescripción adquisitiva ordinaria de dominio*”, “*Cobro de lo no debido*”, “*inexistencia del derecho*” e “*Inexistencia de legitimación de los demandantes para reclamar el presunto canon de arrendamientos de que trata el juramento estimatorio*”, elevadas por la parte demandada. Declaró que pertenece

al dominio pleno y absoluto de la sociedad MIRADOR DE MANANTIALES S.A. el siguiente inmueble:

“Un lote de terreno, con parte de la casa de habitación conocida como casa Montana, identificado en el plano que se aporta como predio 1, que hace parte del lote número tres (3), situado en el Paraje Granizal del Municipio de Bello, con un área aproximada de 977,15mts.2, que linda: Por el Norte, en 43,67 mts con lote de Mirador de Manantiales S.A. (Puntos A-B-C); por el Oriente, en 23,13 mts con lote de Mirador de Manantiales S.A.(C-D), en 8,39 mts con patio interior central de Casa Montana (G-H), en 4,69 mts con alcoba izquierda de Casa Montana (I-J); por el Sur, en 8,69 mts con patio interior oriental de Casa Montana (D-E), en 11.83 mts con antigua sala de Casa Montana y corredor Norte del patio interior central de Casa Montana (F-G), en 4,73 mts con habitación izquierda de Casa Montana (H-I), en 4,22 mts con habitación hacia la entrada de Casa Montana (J-K), en 6,64 mts con garaje principal de Casa Montana (L-M); por el Occidente en 3,31 mts con sala antigua de Casa Montana (E-F), en 3,48 mts con garaje principal de Casa Montana (K-L), en 24,73 mts con lote de Mirador de Manantiales (M-N-A). Tiene un área aproximada de 977,15 mts.2.

Lote que hace parte del LOTE NUMERO TRES (3) descrito en la escritura pública No. 2.539 del 19 de abril de 2017, Notaría Dieciocho de Medellín así: Un lote de terreno de forma irregular; situado en el Paraje Granizal, del Municipio de Bello, Ant, con un área de 136.322,92 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: Por el NORTE, en línea irregular con los lotes 4 y 5; por el SUR, con predio de la Comunidad Lumen Dei; y carretera vieja a Guarne; por el ORIENTE, con la Quebrada La Chiquita; por el OCCIDENTE, con predio de Antonio Lopez. Cuyo perímetro está comprendido por los puntos: 393, 394, 395, 396, 399, 444, 446, 447, 448, 449, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 463, 462, 461, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 430, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 511, 510, 509, 508, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 393”. Folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5437831. Ordenó a los demandados JESUS ANTONIO CASTAÑEDA OSPINA y MARTHA NURY HIGUITA CARRILLO que, en el término de diez (10) días, restituyan a la sociedad MIRADOR DE MANANTIALES S.A., el bien inmueble descrito en el numeral anterior, con todo lo que forme parte de él o por conexión se repute como inmueble.

Por lo que ordenó su restitución y reconoció por concepto de mejoras, la suma de \$32'119.387, en favor de los demandados, que dijo deben ser pagados por la sociedad convocante. Precisando que los poseedores tienen derecho a llevarse los materiales empleados en la construcción del cuarto de aseo, siempre que puedan separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada. Asimismo, los condenó

a restituir en favor de la sociedad Mirador de Manantiales S.A., a título de frutos civiles, la suma de \$35.662.333,48, así como los que se sigan causando hasta la restitución del bien, los cuales se calcularán en la forma indicada en esa providencia.

Para arribar a dicha conclusión el juez inició su disertación analizando los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, las restituciones mutuas en materia de reivindicación, y las generalidades de la prescripción adquisitiva de dominio, para luego descender al estudio del caso concreto, el cual desarrolló así:

En relación con la calidad de propietario; hizo referencia a la prueba documental adosada por la parte convocante, como la escritura 10778 del 22 de diciembre de 1993, de la Notaría 12 de Medellín, en la que se adjudicó el bien inmueble con M.I. No. 01N-5079868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, a Darío Javier Saldarriaga S. y Victoria Tomic de Saldarriaga, quienes a su vez lo enajenaron a título de compraventa a la Corporación Minuto de Dios S.A. y a la Fundación Concreto S.A. (pdf 001, pp. 1-8). escritura registrada en las anotaciones 008, 009, 010, 011 y 012 (pdf 001, pp. 25-34).

Copia de la escritura pública No. 2241 de 9 de octubre de 2007 de la Notaría 1 de Itagüí, por medio de la cual la Corporación Minuto de Dios S.A. y a la Fundación Concreto S.A. aportaron en especie a la Sociedad Mirador de Manantiales S.A. el bien inmueble identificado con el folio real descrito anteriormente (pdf 001, pp. 1-8). título debidamente inscrito en la anotación 023 del certificado de libertad y tradición correspondiente al aludido folio de matrícula inmobiliaria (pdf 001, pp. 25-34).

Finalmente, dijo, se aportó la escritura pública No. 2539 de 19 de abril de 2017, otorgada en la Notaría 18 de Medellín, a través de la cual la sociedad convocante efectuó un loteo del bien identificado con M.I. No. 01N-5079868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, en diez (10) lotes, más una vía. Quedando la Montaña, en el lote No. 3, identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5437831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Norte (pdf 001, pp. 38-59). título que igualmente se encuentra debidamente registrado en la anotación 026 del certificado de libertad y tradición del bien de mayor extensión con M.I. nro. 01N-5079868 (pdf 001, pp. 25-34), y en

la anotación 007 del certificado de libertad y tradición del bien segregado con M.I. no. 01N-5437831 (pdf 001, pp. 35-37).

Luego de estudiar dichos actos escriturarios, concluyó que la sociedad aportó el título y el modo, que acredita su calidad de propietaria del bien en el cual se ubica la porción de terreno a reivindicar. De este modo, resaltó, se satisfizo el primer presupuesto axiológico de la reivindicación.

Continuó el juez con su análisis de los presupuestos axiológicos de la acción pretendida, como la calidad de poseedores que los demandados alegan tienen sobre el inmueble a reivindicar, refiriendo que Jesús Antonio Castañeda Ospina y Martha Nury Higueta Carrillo detentan materialmente el bien sobre el que recae la pretensión reivindicatoria con ánimo de señores y dueños, según refieren en el escrito de demanda desde el 1 de mayo de 2013 y han permanecido en el tiempo hasta la presentación de la demanda, por su parte, los convocados la invocan desde el 16 de julio de 2012 y se prolonga hasta la fecha de contestación, lo cual advirtió, fue ratificado en el interrogatorio de parte de los demandados y en la de inspección judicial celebrada el 26 de enero de 2023, por ello concluyó que independientemente de los efectos de la alegada posesión sobre la viabilidad de las pretensiones de la demanda, los demandados son poseedores por cuenta propia del bien que se pretende reivindicar, y de este modo encontró satisfecho el segundo requisito axiológico de la pretensión reivindicatoria.

Ahora, frente a la Identidad material entre el bien que el accionante afirma suyo y que los demandados poseen, se especificó que según fue constatado por el perito y la diligencia de inspección judicial realizada por el despacho no queda duda alguna que se trata de un lote de terreno interior, rodeado por el frente, la parte de atrás y sus costados por el predio de mayor extensión del cual forma parte, pero especificando que por el costado superior o parte derecha entrando se encuentran los vestigios de la casa antigua de tapias y techo de teja de barro, construcción que se encuentra en ruinas inmueble que dijo se encuentra bien definido que forma parte del predio de mayor extensión, donde hay una construcción de aproximadamente 720, 730 mts². Hizo referencia a la diferencia de metraje, que según la parte demandada no permitía la identificación plena del bien, exponiendo que si bien, se presenta una variación en el metraje que aparece descrito en la demanda (977,15 mts²), respecto al metraje indicado por el perito en la sustentación de su dictamen pericial (720 o 730 mts²), el metraje consignado en

la demanda se encuentra soportado en los planos aportados como anexos, mientras que el metraje indicado por el perito, según sus mismas palabras, es una aproximación, dado que ese guarismo no fue consignado en el dictamen pericial, coligiendo que así sea más o menos los metros poseídos efectivamente por los demandados en relación a los indicados en la demanda, de todos modos, se trata de terreno propiedad de la sociedad reivindicante. Aunado a lo anterior, refirió que es la misma parte demandada quien confiesa que el bien pretendido por la sociedad demandante está siendo poseído por ellos, al afirmar, en la contestación, que “han poseído *la propiedad objeto de litigio* por más de cinco años”, por lo que reconocen expresamente que existe concordancia entre el inmueble que se pretende reivindicar y el poseído por ellos.

Finalmente, frente al último de los presupuestos axiológicos para la acción de dominio expresó que se trata de una porción de terreno identificada por sus linderos y cabida, que hace parte de un bien de mayor extensión que aparece igualmente identificado por sus linderos y cabida. Descripción que dijo, coincide con la que se hace del bien en la escritura pública No. 2.539 del 19 de abril de 2017, de la Notaria 18 de Medellín, debidamente inscrita en el folio real 5437831, y en los levantamientos topográficos anexos a la demanda.

Después de realizar dicho examen continuó con el estudio de las excepciones de mérito formulada por los convocados. En relación con la excepción de prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, precisó que, si bien se alegó, la parte demandada no dio cumplimiento a los requisitos contemplados en el parágrafo 1 del art. 375 del Código General del Proceso, y por ello precisó que en su momento fijó el litigio y delimitó el problema jurídico del presente proceso únicamente a la reivindicación del bien, excluyendo lo relacionado con la declaración de pertenencia, sin embargo consideró trascendental valorarla como excepción, y no como pretensión por los efectos que pudiera tener frente a la prosperidad de las pretensiones, para lo cual puso de presente que Jesús Antonio Castañeda Ospina firmó contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de litigio con Martha Oliva Ríos Gutiérrez, el 16 de julio de 2012, mismo día en el que se realizó la entrega material de la propiedad por parte de la promitente vendedora. Y que el 23 de enero de 2013, se firmó el contrato de compraventa sobre la posesión y mejoras del inmueble objeto de litigio, que corresponde a dicha promesa de compraventa arriba enunciada, documentos que la parte convocada erigen como los títulos del cual derivan su posesión, por lo que afirman que cuentan con justo título y buena

fe.

Frente a la buena fe, asintió que efectivamente la posesión de los demandados satisfizo dicho requisito, pues aludió que no existe elemento de convicción que indique que la detentación del bien por parte de aquellos resultó de un acto fraudulento o de similar condición, de suerte que la presunción que los cobija no fue derruida, así como también señaló su posesión tiene su génesis en un contrato de promesa de posesión de un terreno con casa de habitación, que luego se complementó con un contrato de compraventa de posesión y mejoras. Contratos que, más allá de su validez jurídica, generaron de facto en la promitente vendedora, y luego en los compradores de la posesión, una expectativa legítima: que en algún momento se convertirían en propietarios.

En lo referente a la identificación del bien, reseñó el juzgador que no quedó duda que tanto el bien de mayor extensión como de la porción de terreno conocida como “Finca la Montana” fueron efectivamente corroborados en la diligencia de inspección judicial, donde hizo referencia que el predio descrito en la demanda, y del cual dan cuenta los títulos de propiedad aportados por la sociedad MIRADOR DE MANANTIALES S.A., como los planos anexos, concuerdan con lo que efectivamente está siendo poseído por los demandados. En relación con el justo título, añadió que la promesa de compraventa no puede constituir justo título, toda vez que no es fuente de obligaciones de dar (transferir dominio), sino tan sólo de hacer y, por tanto, consideró no puede predicarse que en virtud de ella la prescripción que pueda hacerse valer sea la ordinaria, con su consecuente exigencia de solo cinco (5) años como término de posesión.

En lo que concierne al contrato de compraventa celebrado el 23 de enero de 2013, que complementó el mentado contrato de promesa, tampoco cumple las exigencias para ser considerado un justo título, puesto que refirió no recayó sobre el derecho real de dominio del bien, sino sobre una posesión y mejoras.

Finalizó el juez analizando lo de las restituciones mutuas las que estipuló en la forma ya descrita.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión fue apelada por el apoderado de la parte demandada quien presentó ante el juez de instancia los reparos frente a la decisión, enfocando

su decisión sobre los supuestos axiológicos de la reivindicación que encontró reunidos el juez de conocimiento; en relación con la acreditación del dominio por parte de la entidad demandante, estimó que era necesario diferenciar entre ser propietario y tener el dominio señalando que puede una persona tener la propiedad pero no el dominio, aduciendo que la propiedad separada de ese goce que dice es el “*dominio*” se llama nuda propiedad, y que a su consideración no es solamente tener el título y registrarlo, sino que en tal calidad debe hacer uso y goce de la cosa, centrándose en los contratos que se acompañaron a la demanda, y que dicen respaldan el justo título de sus representados, tales como el contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de litigio que data de 16 de julio de 2012, contrato de promesa de “*posesión y mejoras*” del año 2013 y de transacción que se celebró entre la entidad demandante y Orlando Neonato López y Martha Oliva Ríos de 2017, de los cuales afirma el recurrente se puede diferenciar el dominio a la propiedad, pues agregó que en los referidos contratos los promitentes vendedores de buena fe no tenían allí representada un dueño que hiciera uso del derecho de propiedad con el uso “*arbitrario*” de la cosa, estableciendo que la demandante transó con Orlando Neonato López y Martha Oliva Ríos la “*posesión*” que aquéllos ejercían sobre el bien, reconociendo unos derechos que luego fueron transferidos a los demandados, solicitando reconocer la posesión que han ejercido de buena fe y con justo título, que reitera, lo constituye los aludidos contratos, por tal razón considera que por poseedores de buena fe no están obligados a restituir .

IV. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de “*ius postulandi*”; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa

e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. El aspecto total en esta instancia lo constituyen dos aspectos bien definidos en la sustentación: **a)** La prueba del dominio en cabeza de la demandante, y **b)** la ausencia del justo título que encontró probada el fallador de instancia, esto es el acto para atribuir dominio o transferir la propiedad, el que no encontró en los documentos que acompañó la demanda y se llamó “*contrato de promesa de posesión*” que luego complementó con el que se denominó “*venta de posesión y mejoras*”, corresponde al Tribunal definir este preciso punto, sin que sea dable dirigir su análisis a los elementos restantes de la de la pretensión de pertenencia.

3. Frente a la prueba del dominio conviene recordar que inveterada jurisprudencia de la Corte señalaba que era necesario, en virtud de la tesis romanística acogida por el legislador colombiano para la adquisición del dominio, acreditar el título y el modo. Sin embargo, en sentencia SC3540-2021 (Rdo. 2012-00-647-01) efectuó una revisión minuciosa de la institución registral inmobiliaria, para, dijo, alivianar, la carga que pesa sobre la carga demandante de demostrar su dominio terminando con el análisis de la ley 1579 de 2012, y concluyendo:

“Por contera, en la actualidad la certificación expedida por el registrador da cuenta, no sólo, del asentamiento en el registro inmobiliario, también de la existencia del título traslativo y su conformidad jurídica, constituyendo por sí misma una prueba idónea de la propiedad, sin perjuicio de que, en atención al tipo de proceso, deba aportarse también el documento traslativo que permite identificar correctamente el bien sobre el cual recae el derecho.”

“Aplicado esto a los procesos reivindicatorios, cuando el demandante aporte certificado registral con su demanda, estará demostrando tanto el título que sirvió para la adquisición de su derecho, como su inscripción; entendimiento que guarda coherencia con la protección a la confianza depositada por los administrados en los mencionados certificados, por mandato de la buena fe registral.”

4. Para el efecto, y para acreditar el primer presupuesto axiológico para la prosperidad de la acción reivindicatoria la parte convocante acompañó los siguientes títulos traslativos de dominio:

4.1. Copia de la escritura 10778 del 22 de diciembre de 1993, de la Notaría 12 de Medellín, en la que se adjudicó el bien inmueble con M.I. 01N-5079868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, a Darío

Javier Saldarriaga S. y Victoria Tomic de Saldarriaga, quienes a su vez lo enajenaron a título de compraventa a la Corporación Minuto de Dios S.A. y a la Fundación Concreto S.A. (pdf 001, pp. 1-8), registrada en las anotaciones 008, 009, 010, 011 y 012 (pdf 001, pp. 25-34).

4.2. Copia de la escritura pública No. 2241 de 9 de octubre de 2007 de la Notaría 1 de Itagüí, por medio de la cual la Corporación Minuto de Dios S.A. y la Fundación Concreto S.A. aportaron en especie a la Sociedad Mirador de Manantiales S.A. el bien inmueble identificado con el folio real descrito anteriormente (pdf 001, pp. 1-8). Título debidamente inscrito en la anotación 023 del certificado de libertad y tradición correspondiente al aludido folio de matrícula inmobiliaria (pdf 001, pp. 25-34).

4.3. Copia de la escritura pública No. 2539 de 19 de abril de 2017, otorgada en la Notaría 18 de Medellín, a través de la cual la sociedad convocante efectuó un loteo del bien identificado con F.M.I. No. 01N-5079868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, en diez (10) lotes, más una vía. Ubicándose el bien objeto de demanda en el lote No. 3, identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5437831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Norte (pdf 001, pp. 38-59). Título que igualmente se encuentra debidamente registrado en la anotación 026 del certificado de libertad y tradición del bien de mayor extensión con M.I. Nro. 01N-5079868 (pdf 001, pp. 25-34), y en la anotación 007 del certificado de libertad y tradición del bien segregado con M.I. No. 01N-5437831 (pdf 001, pp. 35-37).

Luego, emerge con claridad la titularidad plena del bien en cabeza de la sociedad convocante, acreditándose de esta forma aportó el título y el modo, que certifica su calidad de propietaria del bien en el cual se ubica la porción de terreno a reivindicar.

5. Ahora, respecto al segundo reproche, resalta la Sala que los convocados alegaron vía excepción la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio del bien objeto de demanda cuya reivindicación se pide en este proceso, la exige, a más de la posesión material del bien por espacio de cinco años, que sea regular, la que según el artículo 764 de la legislación civil, significa que provenga de justo título y haya sido adquirida de buena fe. 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. (Exp. SS-4128931030022000-00050-01, Cas. Civil del 16 de abril de 2008).

Así amén de lo anterior, la Corte en sentencia de 8 de mayo de 2002, Exp., 6763 con ponencia del Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, había dicho luego de hacer referencia a lo que debe entenderse por títulos constitutivos o traslaticios de dominio, al código francés y al proyecto inédito de Don Andrés Bello, que:

“Consecuente con el anterior discurso, agrega la Sala en esta oportunidad que, si en el derecho colombiano -al igual que en un apreciable número de países pertenecientes al derecho continental, de penetrante influjo romanista-, los contratos, *v. gr.*, la compraventa, así involucren la obligación de trasladar el dominio sobre un bien determinado, no llevan ínsita la transferencia de ese derecho real *-lato sensu-*, es decir, su tradición, definida positivamente como “*un modo de adquirir el dominio de las cosas*” que “*consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo de una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo*” (art. 740, C. C.), menos podría reconocérsele tal virtud -o vocación- a los negocios jurídicos meramente preparatorios, entre ellos, la promesa de celebrar -en el futuro- una convención, *ex novo*.

“Por consiguiente, confrontada la promesa de celebrar un contrato -y muy especialmente su indiscutida teleología jurídica- con las pautas fijadas por el legislador, se evidencia que ella, 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 traslativo 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).

“Expresado de otra manera, la promesa de contrato genera, como nota arquetípica, a la par que definitoria, la obligación de celebrar ulteriormente el contrato prometido (*facere*)¹, no así la de constituir o transferir el derecho, deber de prestación que sólo aflorará cuando haya sido materia inequívoca del respectivo negocio jurídico. De ahí que, por sus mismas connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer la conducta futura de los contratantes, tal negocio preparatorio -o preliminar- no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que, se repite, esa tipología de negocio jurídico preparatorio tan sólo origina una obligación de celebrar *-in futurum-* el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede -por definición- ser traslativo o constitutivo de derechos, puesto que no tiene “*relación con una cosa sino con la obligación de contratar*”, constituyéndose en “antesala de un título traslativo como la compraventa”², motivo

¹GABRIELLI, Giovanni, *Il Contratto Preliminare*. Giuffrè Editore. Milán. 1970. Págs. 1 y 2.

² FUEYO LANERI, Fernando. *Derecho Civil - Contratos Preparatorios*, T.V. Vol. II. Imp. y Lit. Universo.1964, pág. 61.

por el cual no cabe reconocerle, entre sus aptitudes consustanciales, la de transferir el derecho de propiedad radicado en cabeza del promitente vendedor.

“Efectivamente, si a la promesa de compraventa, para situarse en este específico caso, se le atribuyera el efecto traslativo mencionado, no sólo se distorsionaría, en el plano de su teleología, el rol que a dicho contrato *-ab antique-* le fue asignado sin ambages, como negocio jurídico típicamente preparatorio de otro (*anterius*), sino que también se confundiría con aquel, lo que es desde todo punto de vista inadmisibles, pues si tan sólo se ha exteriorizado la voluntad de realizar un acto *a posteriori* (contrato definitivo), sólo cuando ella sea expresada para esculpir el contrato prometido y con el cumplimiento de los requisitos legales (*posterius*), podrá decirse que ha nacido, en puridad, el título traslativo del dominio. Entonces, contemplada la promesa, como *“contrato con efectos obligacionales (y no como un contrato con efecto real), o sea, no inmediatamente constitutivo, o traslativo del derecho”*³, se colige que *“los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna, no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno al pago del precio, ni al promitente comprador título alguno a la entrega de la cosa, efectos que sólo originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero no podrán ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido”* (XCIII, pág. 114), por manera que, surge como colofón, que *“la promesa de contrato no es título traslativo de dominio”*, como tampoco *“acto de enajenación”*, toda vez que *“no va destinada a la mutación del derecho real”* (CLIX, pág. 88).”

6. En sentencia más reciente, señaló:

“..Como se señaló, el justo título cuando está referido a un acto debe contener una prestación de dar. Y es que, como es evidente, si el título es la realización de la fuente obligacional, el «justo título» que antecede a la posesión regular debe consistir en un acto que ha surgido a la vida jurídica (que existe y es válido), y que tiene vocación de transferir el objeto de la posesión de un patrimonio a otro, a través del modo tradición, dado que esta ha de constituir un pago de la prestación de dar contenida en el título.

Así, siguiendo el precedente consolidado de la Corte, será «justo título» todo acto jurídico que, per se, sea teórica o potencialmente apto para transferir el dominio⁴. A tono con el precepto 765 del Código Civil, pueden servir como justos títulos aquellos con vocación traslativa, como la compraventa, la permuta, el aporte en sociedad, o la donación, a condición de que su contenido haga creer, razonadamente, que se está consolidando el derecho real de propiedad en favor de una persona⁵.

Es precisamente por esa apariencia que el legislador muestra especial consideración por el poseedor que deriva su aprehensión material de una fuente semejante, contemplando en su favor un régimen de prescripción de breve tiempo, que le permitirá alcanzar el dominio que no pudo ganar por otro modo⁶.

En contraposición, los títulos contentivos de prestaciones de hacer o no hacer, aunque existan y sean válidos, no tienen la aptitud de servir como

³ MESSINEO, Francesco. Contratto Preliminare. En Enciclopedia del Diritto. T. X. Giuffrè Editore. 1962. Pág. 167.

⁴ Cfr. CSJ SC, 26 jun. 1964, G. J. t. CVII, pág. 372.

⁵ Cfr. CSJ SC, 4 jul. 2002, rad. 7187.

⁶ Cfr. CSJ SC, 21 jun. 2002, rad. 6889.

antecedente para la adquisición de derechos reales, ni para efectos posesorios ni prescriptivos, dado que no comportan en sí mismos el deber prestacional de dar, es decir, de radicar en otro patrimonio un derecho real.

Este tipo de fuentes obligacionales (v. gr. los contratos de comodato o arrendamiento) serán justos títulos para la mera tenencia, pero no pueden ser justos títulos para efectos traditivos o prescriptivos, porque advierten de antemano que su objeto no es la transferencia de la titularidad sobre la cosa. Quien recibe un predio en comodato o en arrendamiento, sabe que detenta lo que no es suyo, por ende, tales actos jurídicos no pueden servir de justificante para la posesión regular.

Y algo similar ocurre con el título que presenta algún defecto intrínseco relativo a su existencia o validez, que le reste valor incluso frente al estipulante⁷. Los llamados «títulos injustos», ejemplificados en el artículo 766 del Código Civil, son actos jurídicos inexistentes o anulables, como (i) el falsificado, es decir, el no verdadero; (ii) el conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo; (iii) el que está viciado de nulidad; o (iv) el meramente putativo, debiéndose anotar que el texto original del Código Civil exceptuaba de esta última regla «al heredero putativo a quien por decreto judicial se haya dado la posesión efectiva [de la herencia]», pero la pauta que habilitaba ese «decreto judicial» fue derogada por el literal c) del artículo 626 del Código General del Proceso.

Por último, debe resaltarse la correlación entre justo título y la buena fe. Sin el título, así sea apenas aparente –o putativo–, no es posible afirmar que el poseedor tuvo plena conciencia de haber adquirido el objeto de su posesión por vías legítimas, válidas y exentas de fraude^{8,9}.

7. En efecto, y para acreditar el justo título por parte de los convocados acompañaron:

(i) copia del “contrato promesa de compraventa de posesión de un terreno” que data de 16 de julio de 2012 en el cual se dispuso:

“PARAGRAFO UNO: los promitentes compradores manifiestan tener conocimiento que lo que adquieren es la posesión material del inmueble al comprador.”

“PARAGRAFO DOS: Las partes estipulan que en ningún momento se le puede estropear la entrada a este inmueble por parte de la vendedora.

PARAGRAFO TRES: En caso de que, en el lote con casa de habitación, que es una posesión aparece algún dueño la promitente compradora manifiesta que devuelve la suma de total de \$10.000.00000 al promitente comprador.

SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION; EL LOTE CON CASA DE HABITACION fue adquirido por la vendedora a través de posesión de más de 13 años.”

⁷ Cfr. CSJ SC, 19 dic. 2011, rad. 00329.

⁸ La excepción a este evento se ha ejemplificado en el caso de un legatario que, razonablemente, cree serlo con apoyo en la existencia de un acto que así lo acredita, pero cuya condición es revocada posteriormente sin que él lo sepa (que es la hipótesis a que alude el artículo 766-4 del Código Civil: «No es justo título... 4. El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.»).

⁹ SC388 de 2023 MP Luis Alonso Rico Puerta

(ii) Contrato de compraventa de posesión y mejoras que data enero 23 de 2013 en el cual se convino:

“TERCERA: El inmueble mencionado está ubicado en el municipio de Bello. CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito es la suma de DIEZ MILLONES M/L (\$10.000.000M/L), Que serán cancelados de la siguiente manera.

a. Hoy 16 de Julio del año 2012 se entregó la suma de \$2,000,000 m.l

b. La suma de \$1,000,000 m.l se entregará el 1 de diciembre de 2012

c. y la suma restante de \$7,000,000 m.l se entregará el 5 de enero de 2013.

(...)

a) Que aceptan en todas sus partes las declaraciones realizadas en este en este documento, en especial la venta de los derechos: de su posesión y mejoras, antes mencionados que se hace(n) en favor. -----

b.) Que declaran(n) tener conocimiento, que el inmueble que adquiere mediante el presente documento no está registrado la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, porque se trata de una posesión material y mejoras, por lo tanto, carece de MATRICULA INMOBILIARIA, y así los reciben a su entera satisfacción.”

8. Así las cosas, es diáfano que en el *sub lite* no era atendible el reconocimiento vía excepción de prescripción ordinaria, puesto que, la obligación de transferir el derecho de dominio, en sí, es ajena a la promesa de contrato de compraventa, ya que ésta apenas da lugar a la obligación de celebrar la venta prometida y no puede constituir, en consecuencia, "*justo título*" para hacerse al dominio del bien prometido, de donde ha de admitirse que el hecho de la celebración de una promesa de compraventa invocada por los demandados, *per se*, a lo sumo -y sólo en determinadas circunstancias- facilitaría al promitente comprador que quedara como tenedor o poseedor de la cosa, pero, en manera alguna, como propietario de ella. En ese orden de ideas, solo se está en presencia de una posesión regular, cuando el justo título tiene la virtualidad de transmitir la propiedad y no la posesión material, o las meras expectativas, pues tales solamente confieren al adquirente el ejercicio del poder de hecho sobre la cosa o los eventuales derechos que le llegaren a corresponder a quien se anunció como enajenante.

9. Luego, si el poseedor regular no se hizo al dominio por razones eminentemente jurídicas, se descarta totalmente que la compra de la posesión o de acciones o derechos vinculados a un bien determinado, constituyan justo título traslativo, porque al decir de la Corte solo puede llamarse tal "*el que hace creer razonadamente que se está recibiendo la propiedad*"¹⁰. O tampoco el que indica

¹⁰ Sentencia No. 118 del 4 de julio de 2002, exp. 7187.

previamente que el objeto de trasmisión no es la cosa misma sino cuestiones distintas, como lo son, para un mero ejemplo las meras acciones y derechos sobre la cosa y finalmente, tampoco la venta de la posesión, porque si el comprador pide para si la prescripción adquisitiva, no está alegando que “alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer”¹¹.

10. Bajo ese panorama, procede la CONFIRMACIÓN del fallo recurrido. Costas en esta instancia a cargo de los recurrentes.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Tercera Civil de Decisión**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia objeto de reproche. Dado el resultado del recurso costas en esta instancia a cargo de los convocados .

Proyecto discutido y aprobado en acta nro. y sesión. del presente mes.

NOTIFÍQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado
(con ausencia justificada)

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

¹¹ Sentencias No. 083 de julio de 2007, exp. 00358, citadas al igual que las anteriores, en sentencia del 4 de diciembre de 2009, exp. C-2529731030012002-00003-01

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b17aa3df804f726fc0cc3a3c5b5031a86be407df6b7aa917179fa2505ddd104c**

Documento generado en 30/09/2024 04:28:58 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>