

TEMA: PRUEBA DEL DOMINIO - 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.

HECHOS: En la demanda sus proponentes solicitaron que se ordene a la demandada, que restituya los inmuebles 001-896197 y 001-896090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zona Sur de Medellín, comprendidas las cosas que se reputan inmuebles. El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, profirió sentencia anticipada en la que dispuso rechazar los testimonios y el interrogatorio de la demandada, asimismo, declarar impróspera la acción reivindicatoria de Jhon Elkin Vélez Gómez contra Gloria Mabel Restrepo Álvarez, indicando que como no se trajo el título, es imposible determinar si el título dominio de aquél comprende el bien poseído por la demandada y si en todo caso, es la misma. De allí que el problema jurídico, se centra en establecer si existe prueba del dominio y si es viable aplicar la cadena de títulos para probar la existencia de dicha prerrogativa.

TESIS: “(...) Frente a la prueba del dominio, dijo esta Sala en sentencia de julio de 2022 Rdo. 05001 31 03 005 2019 00543 que convenía 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.” De otro lado, en sentencia SC1833 del pasado 29 de julio (Rdo. 013-2009-00217- 01), en la que dicho sea de paso reiteró lo expuesto en la providencia del año 2021 ya citada, se refirió concretamente a la sucesión por causa de muerte como modo de adquirir el dominio invocada en acción reivindicatoria. ... Por manera que, al fallecimiento de la propietaria, su hija la ahora demandante, pasó a ser dueña de la edificación toda, por el modo de la sucesión por causa de muerte en el que, como indicó la Sala de Casación Civil en la sentencia del pasado mes de julio, la partición realizado en juicio, y la notarial por supuesto no tiene efectos traslativos, en la medida en que tal consecuencia corresponde únicamente al modo de la tradición. La transmisión del causante a su heredero a través de la adjudicación o partición en juicio sucesorio o trámite notarial tiene efecto retroactivo a partir del deceso de aquél, lo cual traduce, dice la Corte, que tal distribución no tiene alcance traslativo. Pensar lo contrario, indicó, implicaría afirmar que “en el interregno entre la muerte y el reparto de bienes se configuró el traslado de la masa herencia a una comunidad indivisa y que cada heredero a su vez, entrega a los demás coherederos los bienes dejados por el causante, poseídos proindiviso, una vez aportada la sentencia de partición. Nada más desacertado si se tiene en cuenta es el de cujos quien trasmite”. Más adelante, remató así: “En suma en el modo de adquirir el dominio denominado sucesión por causa de muerte opera la transmisión del derecho del causante

a su heredero con efecto desde el deceso de aquel aun cuando la sentencia aprobatoria de la adjudicación de partición siempre sea acto declarativo posterior, providencia que carece de alcances traslaticios, pero que debe ser inscrita si recayó sobre bienes inmuebles previamente a su protocolización notarial". La anterior, predicable de la liquidación notarial de la sucesión en la que la inscripción se genera una vez se protocoliza la escritura (...) Lo anterior para significar que, el título de los demandantes si estaba en el proceso: La escritura pública 1009 del 23 de abril de 2008 de la Notaría 18 de Medellín contentiva del trámite notarial de liquidación y adjudicación de la sucesión den Germán Alberto Restrepo Álvarez, como que los adjudicatarios y demandantes había adquirido el dominio de los bienes por el modo de la sucesión por causa de muerte desde el momento mismo del fallecimiento del causante, ocurrido el 18 de septiembre de 2006, y que este a su vez lo había adquirido por compra a Vértice Ingeniería el 20 de junio de 2006 mediante escritura 6093 de junio del mismo año(...) En conclusión, existiendo la prueba del dominio en el demandante, con cadena de títulos anteriores a la posesión de la demandada; identificados correctamente los bienes pretendidos en reivindicación y los poseídos por la accionada, precisado que la posesión se originó en el año 2021, cuando se opuso reiteradamente a la negociación del inmueble, procede la revocatoria del fallo recurrido, y en su lugar se ordenará a la accionada restituir al actor los inmuebles objeto del proceso (...)

M.P. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 17/11/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA

| | |
|--------------------|--|
| Proceso | Verbal reivindicatorio |
| Demandante | Miriam Irene Borja Fisher, Stephanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja |
| Demandado | Gloria Mabel Restrepo Álvarez. |
| procedencia | Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado |
| Radicado | 05266 31 03 003 2022 0001 01 |
| Instancia | Segunda |
| Ponente | Juan Carlos Sosa Londoño |
| Asunto | Sentencia No. 21 |
| Decisión | Revoca |
| Tema | Prueba del dominio. |
| | <p>Cadena de títulos. Efectos partición sucesión</p> <p>Frente a la prueba del dominio, dijo esta Sala en sentencia de julio de 2022 Rdo. 05001 31 03 005 2019 00543 que convenía recordar</p> <p><i>“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.</i></p> <p>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:</p> <p><i>“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.</i></p> <p><i>“Aplicado esto a los procesos reivindicatorios, cuando el demandante aporte certificado registral con su</i></p> |

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.”

De otro lado, en sentencia SC1833 del pasado 29 de julio (Rdo. 013-2009-00217-01), en la que dicho sea de paso reiteró lo expuesto en la providencia del año 2021 ya citada, se refirió concretamente a la sucesión por causa de muerte como modo de adquirir el dominio invocada en acción reivindicatoria.

...

Por manera que, al fallecimiento de la propietaria, su hija la ahora demandante, pasó a ser dueña de la edificación toda, por el modo de la sucesión por causa de muerte en el que, como indicó la Sala de Casación Civil en la sentencia del pasado mes de julio, la partición realizado en juicio, y la notarial por supuesto no tiene efectos traslaticios, en la medida en que tal consecuencia corresponde únicamente al modo de la tradición. La transmisión del causante a su heredero a través de la adjudicación o partición en juicio sucesorio o trámite notarial tiene efecto retroactivo a partir del deceso de aquél, lo cual traduce, dice la Corte, que tal distribución no tiene alcance traslaticio.

Pensar lo contrario, indicó, implicaría afirmar que *“en el interregno entre la muerte y el reparto de bienes se configuró el traslado de la masa herencia a una comunidad indivisa y que cada heredero a su vez, entrega a los demás coherederos los bienes dejados por el causante, poseídos proindiviso, una vez aportada la sentencia de partición. Nada más desacertado si se tiene en cuenta es el de cuyos quien trasmite”*.

Más adelante, remató así: *“En suma en el modo de adquirir el dominio denominado sucesión por causa de muerte opera la transmisión del derecho del causante a su heredero con efecto desde el deceso de aquel aun cuando la sentencia aprobatoria de la adjudicación de partición siempre sea acto declarativo posterior, providencia que carece de alcances traslaticios, pero que debe ser inscrita si recayó sobre bienes inmuebles previamente a su protocolización notarial”*. La anterior, predicable de la liquidación notarial de la sucesión en la que la inscripción se genera una vez se protocoliza la escritura

| | |
|--|---|
| | <p>contentiva de la misma...”</p> <p>Lo anterior para significar que, el título de los demandantes si estaba en el proceso: La escritura pública 1009 del 23 de abril de 2008 de la Notaría 18 de Medellín contentiva del trámite notarial de liquidación y adjudicación de la sucesión den Germán Alberto Restrepo Álvarez, como que los adjudicatarios y demandantes había adquirido el dominio de los bienes por el modo de la sucesión por causa de muerte desde el momento mismo del fallecimiento del causante, ocurrido el 18 de septiembre de 2006, y que este a su vez lo había adquirido por compra a Vértice Ingeniería el 20 de junio de 2006 mediante escritura 6093 de junio del mismo año, como aparece en los folios reales allegado con la demanda.</p> <p>De otro lado, si consideró que el adquirente a título oneroso de las cosas litigiosas había asumido la calidad de demandante, la tesis jurisprudencial actual hacía innecesario que allegar el título de adquisición.</p> |
|--|---|

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN

2023- 035 SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Se decide por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación interpuesto Jhon Elkin Vélez Gómez frente a la sentencia del 21 de marzo del presente año, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, en el proceso verbal reivindicatorio que promovió en contra Gloria Mabel Restrepo Álvarez.

I. ANTECEDENTES

1. En la demanda que milita en el archivo 3, sus proponentes solicitaron que se ordene a Gloria Mabel Restrepo Álvarez, que restituya los inmuebles 001-896197 y 001-896090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zona Sur de Medellín, comprendidas las cosas que se reputan inmuebles.

2. En sustento de dichos pedimentos, se esgrimieron los fundamentos fácticos que la a quo resumió así:

Dice la demanda que, en la escritura pública 1009 del 23 de abril de 2008 de la Notaria 18 de Medellín, se liquidó la sucesión de German Alberto Restrepo Álvarez y se adjudicaron a Miriam Irene Borja Fisher, Stephanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja, los inmuebles de la calle 29 sur 46 A 51 apartamento 706 y calle 29 sur 46 A 51 sótano 2 parqueadero y útil 145, ambas de Envigado e identificados con matrículas 001-896197 y 001-896090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, respectivamente.

Que Oscar Adrián Restrepo y Gloria Mabel Restrepo asumieron los gastos de los inmuebles de la calle 29 sur 46 A 51 apartamento 706 y calle 29 sur 46 A 51 sótano 2 parqueadero y útil 145, ambas de Envigado, desde el 2006, año en que falleció German Alberto Restrepo Álvarez que Oscar Adrián Restrepo ya no habita el inmueble; y Gloria Mabel Restrepo es poseedora de los inmuebles desde el 2006.

Que Miriam Irene Borja Fisher, Stephanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja, en el 2019, decidieron vender el apartamento 706; y Gloria Mabel Restrepo Álvarez ofreció a ayudar la venta para obtener la comisión, sin embargo, con posterioridad se opuso a que posibles compradores visitaran el inmueble.

Que Angélica María Restrepo, hermana de Gloria Mabel Restrepo Álvarez, en el 2021, envió una carta a Miriam Irene Borja Fisher, Stephanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja, en donde relaciona unos gastos del apartamento que dice haber asumido; y que propuso que se le vendiera el inmueble por menos de \$40.000.000 o que le pagaran los gastos por \$700.000.000. Que Miriam Irene Borja Fisher, Stephanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja pidieron a Gloria Mabel Restrepo Álvarez que entregara los inmuebles, sin embargo, ésta se negó.

3. La demanda se admitió el 2 de febrero de 2022 (archivo 6l). Gloria Mabel Restrepo Álvarez fue notificada por aviso del 21 de julio de 2022 y no dio respuesta a la demanda.

Miriam Irene Borja Fisher, Stephanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja cedieron los derechos litigiosos a Jhon Elkin Vélez Gómez. La cesión fue acompañada del certificado de libertad y tradición de los inmuebles 001-896197 y 001- 896090, donde aparece inscrita la venta que de los inmuebles aquéllos hicieron a éste (Archivo 17)

Jhon Elkin Vélez Gómez se declaró sustituto procesal de Miriam Irene Borja Fisher, Stephanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja (Archivo 16).

II. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado el 21 de marzo del año en curso profirió sentencia anticipada en la que dispuso:

Primero: rechazar los testimonios de Rafael Antonio Ríos Osorio y Luz Amalia Ríos Osorio y el interrogatorio de Gloria Mabel Restrepo Álvarez.

Segundo: declarar impróspera la acción reivindicatoria de Jhon Elkin Vélez Gómez contra Gloria Mabel Restrepo Álvarez.

Tercero: Sin condena en costas ante la ausencia de oposición e inactividad de la parte demandada

Para decidir de esa manera, la *a quo*, señaló inicialmente que dictaría sentencia anticipada, puesto que no había pruebas por practicar, (núm. 2 inc. 3 del art. 278 del C.G.P), para abordar a continuación los elementos estructurales de la pretensión

reivindicatoria, abordó el caso concreto así:

“5.1. Se logró establecer que Gloria Mabel Restrepo Álvarez es poseedora de los inmuebles a reivindicar desde el 2006; sin embargo, no se probó que el título de Jhon Elkin Vélez Gómez sea anterior; por lo tanto, no se desvirtuó la presunción de propietario en el poseedor y que prevé el art. 762 del C. Civil.

“En el auto que inadmitió la demanda, se indagó sobre los actos señor y dueño que ejerce Gloria Mabel Restrepo Álvarez y la época desde la que es poseedora (numeral 4 folio 4 cuaderno principal); al subsanarla se mencionó que aquélla es poseedora desde el 2006 (folio 5 idem). Esa afirmación no fue controvertida por la demandada, pues no contestó la demanda.

“De ahí que, se tenga probado que Gloria Mabel Restrepo Álvarez es poseedora de los bienes a reivindicar desde el año 2006; pues ese hecho es susceptible de confesión y al no existir contestación de la demanda, se tiene por cierto (art. 97 del C.G.P.).

“Sin embargo, el reivindicante Jhon Elkin Vélez Gómez no demostró que su título de dominio fuera anterior a la posesión de Gloria Mabel Restrepo Álvarez, ya que la escritura pública 7159 del 10 de octubre de 2022 de la Notaria 16 de Medellín, inscrita en los folios 001-896197 y 001-896090 y, que dan cuenta de la venta que de estos le hicieron Miriam Irene Borja Fisher, Stephanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja (folios 18 y 19 cuaderno principal), no fue aportada (Art.167 del C.G.del P.). Y, aún aportando la escritura pública 7159, tampoco sería suficiente para demostrar una posesión anterior a la de Gloria Mabel Restrepo Álvarez; porque sus tradentes, Miriam Irene Borja Fisher, Stephanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja, tienen un título posterior a la posesión de la demandada, pues a éstos se les adjudicaron los bienes a reivindicar en la escritura pública 1009 del 23 de abril de 2008 de la Notaria 18 de Medellín.

“Por lo anterior, no se probó una cadena ininterrumpida de títulos de los antecesores de Jhon Elkin Vélez Gómez, que datan de una época anterior al inicio de la posesión de Gloria Mabel Restrepo Álvarez, lo que impide el triunfo de la reivindicación. Es que como lo dispone la jurisprudencia, cuando el dominio del reivindicante es posterior a la posesión del demandado y, éste no tiene títulos sino mera posesión material, para que aquél saque adelante su pretensión debe demostrar que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; y, que el derecho así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir.

“Jhon Elkin Vélez Gómez, no logró demostrar que el bien objeto de controversia es idéntico al que Gloria Mabel Restrepo Álvarez posee. Pese a que, como regla general, en proceso reivindicatorio la no contestación de la demanda hace tener por cierta la posesión del demandado y la identidad del bien a reivindicar; en este caso, la contumacia de Gloria Mabel Restrepo Álvarez no puede extenderse más allá de tener por confesa la posesión; mas no en lo que atañe a la identidad.

“Es que, este elemento demanda necesariamente que, la cosa poseída esté comprendida en el título de dominio del reivindicante y, como no se trajo el título, es imposible determinar si el título dominio de aquél comprende el bien poseído por la demandada y si en todo caso, es la misma”.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión la providencia fue recurrida por el apoderado de la parte actora quien manifestó ante la *a quo*

(i) Que el Despacho interpreta erróneamente el presupuesto de la acción reivindicatoria en cuanto a la “*cadena ininterrumpida de títulos*”, toda vez que la cadena data exclusivamente de dos eslabones, donde uno corresponde al actual propietario, el demandante, quien lo adquirió mediante la escritura pública No. 7.159 del 10 de octubre de 2022 de Mirian Irene Borja – Fisher, Stefanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja, quienes adquirieron por escritura pública No. 1.009 del 23 de abril de 2008, por sucesión del causante Germán Alberto Restrepo Álvarez, quien lo adquirió por compraventa mediante escritura pública No. 6.903 del 29 de julio de 2006, citando como argumento de autoridad sendas sentencias, una de ellas la CSJ SC 25 de mayo de 1990 entre otras.

Siendo así, se encuentra se encuentra configurada la cadena ininterrumpida de títulos con anterioridad a que la demandada se

le reputase actos de señor y dueño. En el hecho sexto de la demanda se dijo que la demandada llegó a habitar el inmueble en calidad de protegida por su hermano Germán y con la intención de que cuidara a su madre, y que los actos de señor y dueño comenzaron a ejecutarse por parte de ésta a la muerte de su hermano, por lo que antes no se puede tener como poseedora.

(ii) Frente a la identificación del inmueble, del certificado de libertad y tradición muestran perfecta relación entre las matrículas inmobiliarias pretendidas, actos y anotaciones que dan certeza de que se trata de los mismos poseídos por la demandada

(iii) Que se equivoca la *a quo* al asumir que la demandada es poseedora desde el año 2006, pues si bien es cierto, se cita el hecho de que ésta y su hermano Oscar Adrián Restrepo asumieron los gastos de los inmuebles, no fue un acto volitivo, fue un acuerdo de la familia Restrepo Borja, pues en el hecho séptimo de la demanda se narra cómo se concretó el acuerdo entre Germán y su hermano Oscar para que éste continuara pagando los gastos propios del apartamento y cuotas de banco en contraprestación con lo que le correspondía a Germán de la empresa Intermed, actos que ahora se predicen como actos de dueño y señor propios de la demandada; que si bien, para la juez la respuesta del numeral 4 del saneamiento es interpretada como una confesión, no contextualiza este argumento con los demás hechos narrados en la demanda, teniendo en cuenta que no son un piñón suelto en el engranaje de la misma.

(iv) En cuanto a la práctica de la prueba testimonial, tenía la finalidad de que Rafael Antonio Ríos y Luz Amalia Ríos Osorio

declararan sobre como la demandante ingresó a los inmuebles como un acto de solidaridad de su hermano Germán Restrepo, sino también interesa a la Litis, el hecho de quien realizó los actos de dueño y señor durante los años 2006 hasta el 2019, que fue Oscar Restrepo. Que se debió decretar el interrogatorio a la demandada a pesar de que no dio respuesta a la demanda, pues nada impedía que compareciera a las demás etapas procesales. (Archivo 25)

En esta instancia el apoderado de la parte actora se refirió en los mismos términos que hizo ante el *a quo*.

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. Una precisión inicial quiere hacer la Sala, en tanto la *a quo* a partir de la adquisición de las cosas litigiosas por Jhon Elkin Vélez Gómez, cree que éste sustituye a Miriam Irene Borja Fisher, Stephanie Marie Restrepo Borja y Andrew Philip Restrepo Borja, los demandantes.

Es que si bien durante el trámite del proceso se acreditó que el primero ya es propietario de los bienes cuya restitución se solicita, en los términos del inciso tercero del artículo 68 del C. general del Proceso no se produce la sucesión procesal, solamente podrá intervenir como litisconsorte, *“pues no ha existido un desplazamiento de los sujetos que inicialmente tenían la calidad de parte o de otras partes; empero, puede desembocar en sucesión procesal si la parte contraria lo acepta, debido a que el mismo inciso dispone que en esta hipótesis : “también podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente”, con lo cual el enajenante o el cedente queda desvinculado definitivamente del proceso y por ende de los efectos de la sentencia y viene el cesionario a ocupar integralmente su lugar”*.¹

3. El aspecto toral en esta instancia lo constituyen tres aspectos bien definidos en la sustentación: **(i)** La prueba del dominio en cabeza de los demandantes, que no del litisconsorte, **(iii)** la identificación del bien que se pretende reivindicar y **c)** desde cuándo es poseedora la demandada.

¹ López Blanco Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte General Pág. 392. 2017

3.1. Frente a la prueba del dominio, dijo esta Sala en sentencia de julio de 2022 Rdo. 05001 31 03 005 2019 00543 que convenía 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.”

De otro lado, en sentencia SC1833 del pasado 29 de julio (Rdo. 013-2009-00217-01), en la que dicho sea de paso reiteró lo expuesto en la providencia del año 2021 ya citada, se refirió concretamente a la sucesión por causa de muerte como modo de adquirir el dominio invocada en acción reivindicatoria.

En efecto, luego de insistir que de conformidad con el artículo 946 del C. Civil, los presupuestos axiológicos son: 1) derecho de dominio en el demandante; 2) la posesión del demandado; 3) la identidad entre el bien perseguido por aquél y el detentado por este; y 4) que se trate de una cosa singular reivindicable o cuota determinada, proindiviso sobre una cosa singular, se dedicó al estudio de los modos de adquirir el dominio, artículo 633 ibídem, indicando que la tradición y la sucesión tienen la finalidad de traspasar al patrimonio del acreedor o causahabiente, en cada caso, el derecho debido o del causante respectivamente.

En el caso concreto, Etelvina Palacio de Velásquez había adquirido, es cierto, el dominio de un inmueble en el que inicialmente existía una edificación de una sola planta y, al día de hoy, no es otra que una edificación de cuatro pisos, por lo que aquella, - dueña del inmueble - pasó a serlo de lo que por accesión se edificó en ella, sin necesidad de escritura pública registrada, *“el dueño incorpora en su patrimonio lo que por accesión se agrega al bien de que ya es dueño, y este resultado se obtiene sin que para ello se realice y se cumpla tradición alguna”* (Casación del 26 de octubre de 1909, gaceta judicial XXV, pág. 291, reiteradas en Sent. 28 de abril 1953, LXXIV, 751 y 10 de octubre 1955, LXXXI, 399). *“Si el poseedor afirma y demuestra que construyó en terreno ajeno no puede oponerse a que lo adquiera el dueño del terreno; el edificador carece de acción in re y solo puede ejercer la personal para el pago de la indemnización”* (Casación 11 de octubre de 1912, XXII, pág. 259 y sentencia 22 de mayo de 1928, gaceta judicial XXXV, pág. 280).

Por manera que, al fallecimiento de la propietaria, su hija la ahora demandante, pasó a ser dueña de la edificación toda, por el modo de la sucesión por causa de muerte en el que, como indicó la Sala de Casación Civil en la sentencia del pasado mes de julio, la partición realizado en juicio, y la notarial por supuesto no tiene efectos traslaticios, en la medida en que tal consecuencia corresponde únicamente al modo de la tradición. La transmisión del causante a su heredero a través de la adjudicación o partición en juicio sucesorio o trámite notarial tiene efecto retroactivo a partir del deceso de aquél, lo cual traduce, dice la Corte, que tal distribución no tiene alcance traslativo.

Pensar lo contrario, indicó, implicaría afirmar que *“en el interregno entre la muerte y el reparto de bienes se configuró el traslado de la masa herencia a una comunidad indivisa y que cada heredero a su vez, entrega a los demás coherederos los bienes dejados por el causante, poseídos proindiviso, una vez aportada la sentencia de partición. Nada más desacertado si se tiene en cuenta es el de cujos quien trasmite”*.

Más adelante, remató así: *“En suma en el modo de adquirir el dominio denominado sucesión por causa de muerte opera la transmisión del derecho del causante a su heredero con efecto desde el deceso de aquel aun cuando la sentencia aprobatoria de la adjudicación de partición siempre sea acto declarativo posterior, providencia que carece de alcances traslaticios, pero que debe ser inscrita si recayó sobre bienes inmuebles previamente a su protocolización notarial”*. La anterior, predicable de la liquidación notarial de la sucesión en la que la inscripción se genera una vez se protocoliza la escritura contentiva de la misma.

Todo lo anterior, para afirmar que allegada la escritura pública 1903 del 27 de julio de 2018 de la Notaría Veintiuno de Medellín, el folio real No. 001-958060 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur, y demostrado lo que se construyó en el inmueble, especialmente el denominado interior 301 el reproche frente a la titularidad y prueba del derecho del dominio de la demandante es impróspero.”

Lo anterior para significar que, el título de los demandantes si estaba en el proceso: La escritura pública 1009 del 23 de abril de 2008 de la Notaría 18 de Medellín contentiva del trámite notarial de liquidación y adjudicación de la sucesión de Germán Alberto Restrepo Álvarez, como que los adjudicatarios y demandantes habían adquirido el dominio de los bienes por el modo de la sucesión por causa de muerte desde el momento mismo del fallecimiento del causante, ocurrido el 18 de septiembre de 2006, y que este a su vez lo había adquirido por compra a Vértice Ingeniería el 20 de junio de 2006 mediante escritura 6093 de junio del mismo año, como aparece en los folios reales allegado con la demanda.

De otro lado, si consideró que el adquirente a título oneroso de las cosas litigiosas había asumido la calidad de demandante, la tesis jurisprudencial actual hacía innecesario que allegar el título de adquisición.

3.2. Con relación a la identificación del bien, en sentencia SC del 16 de junio de 1982, G.J. CLXV, págs. 125 y 126, la Corte señaló que cuando el demandado en acción de dominio, al dar respuesta a la demanda inicial del proceso confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene la virtualidad suficiente para demostrar no solo la posesión del demandado, sino la identidad del bien que es materia del pleito. Dicha confesión releva al demandante de toda prueba sobre dichos extremos de la

acción y de contera, exonera al juez de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión.

Lo que sucede es que en este caso no hay confesión espontánea de la accionada como que no dio respuesta a la demanda, pero es indiscutible que bajo el régimen del C. General del Proceso (ar. 97) la ausencia de respuesta a la demanda generar consecuencias adversas a la convocada, en tanto, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda y uno de esos hechos sin duda, y así lo dijo la *a quo*, es la calidad de poseedora. Dicho de otro modo, la actitud contumaz de Gloria Mabel Restrepo Álvarez, la hace tener por poseedora, ninguna razón válida existe para sostener que no existe identidad entre lo poseído y lo reclamado, y si eso no fuere suficiente, la anotación 19 del folio de matrícula inmobiliaria del apartamento da cuenta de la inscripción de demanda de proceso de pertenencia adelantado por aquella.

A lo anterior, asaz para dar por satisfecha la exigencia echada de menos en la providencia apelada, se agrega que se exige aportar el título del litisconsorte para determinar el bien, cuando lo cierto es que si ese documento no es necesario para acreditar el dominio según la jurisprudencia vigente de la Corte, sería un contrasentido exigirlo para el requisito en análisis, bienes que en los términos de los artículos 82 y 83 del código del rito vigente están debidamente individualizados en la pretensiones de la demanda y en los anexos allegados.

3.3. Finalmente, en lo que toca con el momento a partir del cual la accionada es poseedora, se expresó en el fallo recurrido que

“5.1. Se logró establecer que Gloria Mabel Restrepo Álvarez es poseedora de los inmuebles a reivindicar desde el 2006; sin embargo, no se probó que el título de Jhon Elkin Vélez Gómez sea anterior; por lo tanto, no se desvirtuó la presunción de propietario en el poseedor y que prevé el art. 762 del C. Civil. En el auto que inadmitió la demanda, se indagó sobre los actos señor y dueño que ejerce Gloria Mabel Restrepo Álvarez y la época desde la que es poseedora (numeral 4 folio 4 cuaderno principal); al subsanarla se mencionó que aquélla es poseedora desde el 2006 (folio 5 idem). Esa afirmación no fue controvertida por la demandada, pues no contestó la demanda”

Ese acápite lo que materializa es una interpretación errada de la demanda y del escrito subsanatorio del libelo inicial, que resulta sustituyendo la voluntad del demandante en ese aspecto. En la demanda, en lo pertinente, se afirmó:

“Hecho quinto: El señor GERMAN ALBERTO RESTREPO ALVAREZ, padre y esposo de mis poderdantes, compró un inmueble en el edificio Cristal en el municipio de Envigado, con la finalidad de que él y su familia radicada en Estados Unidos de Norte América, tuvieran un lugar donde llegar en sus paseos y vacaciones a Colombia, los cuales eran muy frecuentes, además con la intención de darle una mejor calidad de vida a su señora madre Lucrecia Álvarez Martínez; la señora Lucrecia se muda a este apartamento con unos de sus hijos el señor Oscar Adrián Restrepo Álvarez, pocos días después se muda también la señora Gloria Mabel quien a travesaba por una fuerte crisis económica y legal, motivo por el cual el señor GERMAN en un acto de generosidad y solidaridad como hermano, decide recibirla en su casa.

“Hecho sexto: En el año 2006 el señor GERMAN, vende el apartamento del edificio Cristal y compra en el CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN SAUCES DE LA CONCHA P.H. etapa 2, inmueble objeto de la Litis, compra allí por ser una unidad cerrada, lo cual era más seguro, para proteger a su familia ya que su hermana Gloria Mabel se encontraba en riesgo por los serios problemas de índole penal, al punto de ser amenazada y secuestrada.

“Hecho séptimo: En el año 2006 el señor GERMAN, enferma súbitamente por lo cual acuerda con su hermano Oscar Adrián Restrepo, que de su participación en la empresa Intermed, empresa

fundada por el señor GERMAN y su esposa la señora MIRIAM IRENE BORJA, en la cual laboraba el señor OSCAR, se pagaran los gastos del apartamento, como las expensas de la administración y la cuota del banco, acuerdo que pro ser familia y estar en medio de una situación apremiante como la enfermedad, no quedó pro escrito, pero que siempre fue respetado por el señor OSCAR, en gratitud a su hermano y porque en dicho apartamento vivía su señora madre LUCRECIA.

“Hecho Octavo: En septiembre de 2006 fallece el señor GERMAN, en el 2008 se levanta la sucesión a favor de mis poderdantes y se mantiene incólume el acuerdo celebrado entre los hermanos OSCAR y GERMAN, mis prohijados nunca se vieron interesados en pedir el inmueble ya que su abuela y suegra Lucrecia Álvarez allí vivían y se encontraba con serios quebrantos de salud, además preferían que fueran sus familiares quienes lo habitaran en lugar de rentarlo ya que era en este lugar donde se hospedaban en sus vacaciones, en especial STEFANIE quien era la que con más continuidad venía a Colombia.

“Hecho noveno: En el año 2012 aproximadamente el señor OSCAR, se muda del apartamento, pero manifiesta a la señora MIRIAM, seguir haciéndose cargo de los gastos del inmueble en razón del trato que hizo con su hermano y en razón a allí vivía su madre.

“Hecho décimo: En el año 2019 la señora LUVRECIA ALVAREZ fallece y mis prohijados comienzan a ofrecer el apartamento en venta, a lo cual la señora GLORIA MABEL, ofreció ayudar en la venta para obtener la comisión, ya que no contaba con recursos para responder por los gastos del apartamento, debido a sus problemas legales que desde el 2006 no le han permitido tener empleo.

“Hecho décimo primero: Por parte de mis poderdantes hubo varios interesados en la compra del apartamento y del parqueadero y cuarto útil, pero extrañamente la señora GLORA MABEL, se opuso a dejar visitar el apartamento, a pesar de que hacía pocos meses se había puesto a disposición como comisionista, después de éste hecho entró la pandemia y aunque se seguía ofreciendo el apartamento entre amigos no hubo más ofertas.

“Hecho doce: para sorpresa de mis representados, en el presente año 2021 les llega una carta por parte de ANGELICA MARIA RESTREPO, tía y cuñada de estos y hermana de MABEL, en la cual relaciona unos gastos absurdos del apartamento de los cuales ella supuestamente se

ha hecho cargo, por lo cual propone se le venda el apartamento a un precio irrisorio de \$40.000.0000 o un pago de los supuestos gastos equivalente a \$70.000.000; lo curioso es que ANGELICA nunca ha habitado el inmueble, y aun así ha intentado en dos oportunidades demanda de prescripción adquisitiva que han fracasado. Cuando mis prohijados de estas demandas supieron que su derecho real de dominio estaba en peligro y han solicitado a la señora GLORIA MABEL RESTREPO, desocupar el inmueble, pero no han recibido ninguna respuesta.

En el auto inadmisorio se dijo:

4. Indicará cuáles son los actos de señora y dueña que viene ejerciendo la demandada y desde cuándo; esto, teniendo en cuenta que si bien se señalaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que llegó al inmueble, no se tiene clara su condición de poseedora.”

Se dio cumplimiento a esta exigencia así:

FRENTE AL REQUERIMIENTO CUARTO: la señora GLORIA MABEL RESTREPO y su hermano OSCAR, desde el año 2006 cuando fallece el señor GERMAN ALBERTO RESTREPO ALVAREZ, por acuerdo de las partes como se especifica en la demanda, asumen los gatos de la propiedad como pago de impuestos, pago de crédito hipotecario entre otros, y ya OSCAR no vive en el inmueble desde hace varios años y es la señora MABEL quien lo ocupa y se niega a entregarlo, es a esta quien se les atribuye el carácter de poseedora.

Luego, interpretando conjuntamente esas piezas procesales se concluye que a la demandada se le califica inicialmente como tenedora, pues existió un acuerdo entre el propietario y sus hermanos para que ocuparan la casa con la vivienda suya y en especial de su progenitora, que después de la terminación del trámite de liquidación notarial de la herencia de Germán Alberto y solo cuando deciden vender el inmueble, encuentran obstáculo en la demandada, quien se afirma poseedora del inmueble; hechos todos que se presumen ciertos (art. 97), pero se itera, nunca afirmaron que lo era desde el año 2006.

4. En conclusión, existiendo la prueba del dominio en el demandante, con cadena de títulos anteriores a la posesión de la demandada; identificados correctamente los bienes pretendidos en reivindicación y los poseídos por la accionada, precisado que la posesión se originó en el año 2021, cuando se opuso reiteradamente a la negociación del inmueble, procede la revocatoria del fallo recurrido, y en su lugar se ordenará a la accionada restituir al actor los inmuebles objeto del proceso en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la sentencia. En caso de no hacerlo voluntariamente se comisionará a la autoridad competente para tal fin. Dado el resultado del recurso, costas en ambas instancias a cargo de Gloria Mabel Restrepo Álvarez.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la Sala Cuarta Civil de Decisión del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, y en su lugar se ordena a Gloria Mabel Restrepo Álvarez restituir al demandante, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta providencia restituya los inmuebles identificados con folios reales 001-896197 y 001-896090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zona Sur de Medellín. En el evento de no hacerlo voluntariamente, se comisionará a la autoridad competente para la diligencia de entrega.

Dado el resultado del recurso, costas en ambas instancias a cargo de Gloria Mabel Restrepo Álvarez.

Proyecto discutido y aprobado en acta 16 y sesión 50 del presente mes.

NOTIFIQUESE



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada