

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., marzo diecinueve de dos mil veintiuno.

Magistrado Ponente : JUAN MANUEL DUMEZARIAS

Radicación : 25269-31-03-001-2019-00184-01

Aprobado : Sala 06 de marzo 11 de 2021

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el juzgado 2º Civil del Circuito de Facativá, el día 23 de julio de 2020, desestimando las pretensiones.

ANTECEDENTES

1. José Ignacio Velandia Amaya formuló demanda reivindicatoria en contra de los señores Rubiela, Marcela, Yadel Mercedes, Omar, Joaquín Emilio Velandia Delgado y Nohemí Delgado vda de Velandia, pretendiendo se declare que el predio denominado Panamá, ubicado en la vereda El Rozo, sector El Hoyo, del municipio de Cota, identificado con matrícula inmobiliaria No. 1125284, es de su dominio pleno y absoluto; que en consecuencia se ordene a los demandados la entrega del mismo y se les condene a pagar los frutos naturales y civiles así como lo que hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado; se les declare poseedores de mala fe y se le libere de indemnizar las expensas necesarias a que hace referencia el artículo 965 del Código Civil.

2. Relató que por escritura pública No. 927 del 15 de octubre de 1947 de la notaría octava del círculo notarial de Bogotá, adquirió en venta real y enajenación perpetua quienes eran sus dueños señores Valeriano Delgado, Humberto Delgado, Sildana Delgado de Ospina, Olivia Delgado de Camargo, María del Carmen Delgado de Ávila, Teodolinda Delgado Ávila y Luis Eduardo Delgado, el predio denominado Panamá, quienes lo habían adquirido a su vez de quien detentaba su dominio absoluto.

Como no lo ha enajenado ni prometido en venta, se encuentra vigente el registro de su título inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-1125284 de la oficina de instrumentos públicos, como consta en ese documento allegado.

Que se encuentra privado de la posesión material de su inmueble, pues la misma es ejercida por sus demandados que entraron en posesión del predio de forma amañada, sin su permiso, hace tres años atrás, aprovechando que el bien estaba desocupado, pues tuvo él de trasladarse a Bogotá por cuestiones personales y de salud, y aquellos ingresaron modificando su construcción y ejerciendo desde entonces una posesión violenta, prohibiéndole su ingreso y amenazándolo en caso de llegar a acceder al predio.

3. Trámite

La demanda fue admitida el 05 de diciembre de 2012¹; notificados los demandados Yael Mercedes y Anyely Rubiela Velandia Delgado, contestaron oponiéndose a las

¹ Fl. 21 C. 1

pretensiones, manifestaron que el lote de terreno que se pretende reivindicar lo adquirió el actor a título de compraventa de derechos y acciones de los hijos del causante dueño Matías Delgado y por lo tanto no tiene la calidad de propietario, pues la compraventa de derechos y acciones herenciales es sólo una expectativa que no otorga la condición de propietario de un inmueble.

Que el actor no ha ejercido posesión real y material del inmueble, pues la misma venía siendo ejercida de forma pacífica e ininterrumpida desde hace más de 44 años por sus padres José Joaquín Velandia Amaya (q.e.p.d.) y Nohemí Delgado Velandia.

Argumento en el que soportan la excepción de falta de legitimación en causa por activa, insistiendo en que los herederos de Matías Delgado vendieron a José Ignacio Velandia Amaya sus derechos herenciales, como se registra en la anotación No. 2 del certificado de tradición del inmueble de matrícula inmobiliaria 50N-1125284².

Los demandados Nohemí Delgado de Velandia, José Omar Velandia Delgado y Libia Fernanda Velandia Delgado, contestaron el libelo con similares respuestas a las de los anteriores demandados relacionados.

La demanda correspondió al juzgado civil del circuito de Funza y el proceso fue remitido al juzgado de igual categoría de la misma municipalidad creado por descongestión, que avocó el conocimiento el 10 de junio de 2014³ y designó curador ad-litem para los demandados Marcela Velandia Delgado, Joaquín Emilio Velandia Delgado y Omar Velandia Delgado, quien notificado contestó estarse a lo que resultare probado.⁴

El actor recorrió el traslado de la excepción, señalando que estaba probada su condición de propietario del inmueble que reclamaba con la escritura No. 927 del 15 de octubre de 1947 e insistió en que ejerció posesión del mismo hasta que los demandados de mala fe irrumpieron en el predio aprovechando que se encontraba deshabitado, por su traslado a Bogotá por motivos de salud y personales, y que ejercen posesión violenta y de mala fe al invadir el inmueble e impedirle su ingreso.⁵

Fallecido el demandante se reconoció como sucesores procesales a sus hijos Gonzalo Eudoro, Hilda, Adelaida, Ruth Marlen, Amparo y Nidia Velandia Barreto.

Mediante proveído del 17 de julio de 2019, el proceso fue remitido por descongestión del juzgado civil del circuito de Funza al juzgado segundo civil del circuito de Facatativá; avocándose conocimiento por este último el 12 de septiembre de 2019, como quiera que ya se habían decretado las pruebas se dio aplicación al nuevo régimen procesal civil, señalando fecha para audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P

Surtido el debate probatorio, practicándose entre otras el interrogatorio a los sucesores procesales, se corrió traslado para alegar de conclusión y se profirió sentencia que puso fin a la instancia.

3. La sentencia apelada.

Luego de analizar los presupuestos de la pretensión reivindicatoria, la jueza abordó el estudio del caso y determinó que no se acreditó la titularidad del dominio en cabeza del demandante, dando entonces prosperidad de la excepción de falta de legitimación por activa, concluyó que la prueba documental establecía que el demandante José Joaquín

² Fl. 53 a 57 C.1.

³ Fl. 134 a 135 C. 1

⁴ Fl. 145 a 146 C. 1

⁵ Fl. 150 y 151 c.1.

Velandia Amaya no era propietario del bien pretendido en reivindicación, que sólo adquirió derechos y acciones en la sucesión de Matías Delgado y no dominio en los términos del artículo 669 del Código Civil.

Que así se desprendía de la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-1125284, se trataba de enajenación de derechos sucesorales en cuerpo cierto, de Luis Eduardo, Teolinda María del Carmen Ávila de Delgado, Oliva Delgado de Camargo, Silvana Delgado de Ospina, Humberto Delgado, Valeriano Delgado, Filemón Delgado a favor de Ignacio Velandia, falsa tradición, aunque en la demanda se afirme que el actor adquirió dominio pleno y absoluto de quienes lo detentaban en la escritura 927 del 15 de octubre de 1947.

Con cita jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia afirmó, que el heredero adquiría el derecho a suceder al difunto en la universalidad jurídica, que era distinto del derecho de dominio, *“siendo el objeto del derecho de dominio las cosas corporales artículo 669 ibidem, mientras que el de herencia versa sobre una cosa incorporal, o sea, la universalidad jurídica formada por el patrimonio sucesorio”*.

Que aun dejando de lado la anterior argumentación, las pretensiones estaban llamadas al fracaso, pues no podía desconocerse que los demandados entraron en posesión por un contrato de compraventa que sobre el predio objeto del proceso celebró el esposo de Noemí Delgado y padre de los demandados José Joaquín Velandia Amaya, con el demandante inicial y hoy causante José Ignacio Velandia Amaya el 28 de octubre de 1964, cuya copia obra a folio 40 del proceso de deslinde y amojonamiento adelantado por el mismo juzgado de origen, en el que fue demandado el acá demandante, circunstancia que hacía improcedente que este ejerciera la acción reivindicatoria.

Enfatizando en que, la posesión que se permite reivindicar es la posesión de facto, la posesión que no tiene origen convencional, *“porque en la medida en que la posesión tenga origen convencional y esa entrega de la posesión proviene del demandante, no es procedente la acción reivindicatoria. La posesión que tiene origen contractual no puede ser recuperada vía acción reivindicatoria”*. Y negó las pretensiones condenando en costas a la parte actora.

4. La apelación.

El extremo actor apela, insiste en que el bien objeto de reivindicación fue adquirido por José Ignacio Velandia mediante compra de derechos herenciales tal como consta en la escritura 927 del 15 de octubre de 1947; y señala que como el demandante falleció y sus herederos hijo se transformaron en sucesores procesales, *“y lo único que trataron de reclamar durante el proceso es el dominio y la posesión del bien que se encuentra en cabeza de los demandados”*.

Citando la sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema SC1693-2019, señala que conforme lo establecido en el artículo 1325 del Código Civil, tenían los sucesores tres vías diferentes para reivindicar bienes que pertenecían al causante y que están en posesión de terceros.

Demandar la reivindicación para la comunidad hereditaria antes de que se haya llevado a cabo la partición; en segundo lugar, aprobada la partición el heredero estaba facultado para reivindicar en nombre propio lo que le había sido asignado en el reparto y que estaba en posesión de un tercero; por último, en consecuencia de la pretensión de petición de herencia, puede perseguir que los bienes que fueron adjudicados a herederos putativos o de igual derecho al suyo y que siendo propiedad del causante pasaron a terceros, vuelvan

a la masa herencial para ser nuevamente repartidos con la participación del heredero pretermitido.

Para luego afirmar que esos lineamientos dan “la total potestad para recuperar el terreno, ya que pertenece a la masa sucesoral y la juez de primera instancia parcializó su fallo dejando a un lado esta prueba que se desprende del análisis jurídico que al parecer fue superficial”.

Y en confusa argumentación agrega que la jueza “desconoce ciertas normas de carácter civil con las cuales, si hubieran sido parte del análisis jurídico para el fallo, este sería favorable para la activa dentro del proceso de la referencia. Advierte que la compra de los derechos herenciales a un tercero y siguiendo los parámetros de un negocio jurídico de compra de bienes inmuebles, que se elevada a escritura pública y se registra en instrumentos públicos, no tiene los requisitos para constituir justo título.”

Para seguidamente resaltar que la jurisprudencia ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio”.

Por último, señala que la única defensa de los demandados fue su alegación de ejercer una posesión ininterrumpida por 44 años, lo que es una mentira, porque ha sido interrumpida por múltiples procesos, que obran en el expediente, que han tratado de que se les adjudique el dominio del inmueble sin lograrlo, y que no desvirtuaron que los demandantes eran los propietarios del predio objeto de la demanda.

CONSIDERACIONES

1. Sabido es que la pretensión reivindicatoria encierra una contienda sobre la posesión material de una cosa singular que debe ostentar el demandado que enfrenta la pretensión restitutoria de aquél que se proclama dueño del bien que él posee; que son requisitos de obligatoria y simultanea concurrencia para su procedencia; el derecho de dominio del demandante, la posesión material de la demandada, la identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el demandado y que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular. (arts. 946, 950 y 952 C.C.).

En ella, el demandante se encuentra obligado a demostrar su condición de propietario del bien poseído por su demandado, toda vez que éste, poseedor, es reputado por la ley dueño mientras otra persona no acredite serlo (inc. 2º, art. 762 C.C.).

Presunción de dominio que se explica por ser la posesión uno de los atributos del dueño sobre la cosa, de suerte que la posesión da pie para pensar que quien la ejerce es el verdadero propietario, pues ejecuta sobre ella actos que sólo da derecho tal condición y por ello funge ante los demás como titular de la propiedad.

2. Quien reclama la pretensión reivindicatoria debe ser, por regla general, el propietario del bien y en tal condición su ejercicio le impone la carga de infirmar la presunción juris tantum de propietario que protege al poseedor, probar que él tiene mejor derecho sobre la cosa que su demandado.

Para cumplirla, le corresponde exhibir un título válido que, aunado a un determinado modo de adquirir el dominio, le confiera el derecho real sobre el bien frente al cual deba ceder la posesión que ostenta su demandado.

Se señalan entonces como elementos para la prosperidad de la pretensión 1. Derecho de dominio del demandante. 2. Posesión material del demandado. 3. Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el demandado y 4. Que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

3. La solución de la alzada.

En el caso, como se dejó expuesto en el resumen del fallo, la juez de instancia no consideró acreditada la legitimación en causa activa, pues ni la escritura, ni el folio de matrícula inmobiliaria allegados atribuían la calidad de propietario al demandante primigenio, tampoco a sus sucesores procesales, pues desde la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria se advertía sólo la transferencia de derechos y acciones herenciales.

Mientras el demandante considera que la escritura No. 927 de 15 de octubre de 1947, de “enajenación de derechos sucesorales” que hicieran a José Ignacio Velandia, los señores Luis Eduardo, Teodolinda, María del Carmen, Oliva, Sildana, Humberto y Valeriano Delgado, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1125284 constituye un justo título para acreditar la propiedad echada de menos por el a-quo y que, además, debió atenderse a lo dispuesto en el Artículo 1325 del C.C., normativa “que autoriza a los herederos recuperar el terreno que pertenece a la masa sucesoral a través de la acción reivindicatoria”.

Para la Sala, los argumentos del apelante no rebaten la conclusión de la jueza de que no está acreditado el derecho de dominio de inmueble que se pide reivindicar en cabeza del demandante, con ello, que carece el extremo actor de legitimación en causa activa para elevar este tipo de pretensión.

Por lo que la decisión apelada debe ser confirmada, partiendo de los siguientes argumentos.

3.1. En primer lugar, porque para acreditar la propiedad el demandante allegó copia de la escritura pública 927 de 15 de octubre de 1947, otorgada en la notaría 8ª del círculo de Bogotá, registrada al folio de matrícula 50N-1125284 y copia de ese certificado de tradición que data del 22 de agosto de 2012, en la que aparece ese acto inscrito.

Dado que la escritura de venta en cuestión da cuenta que los señores Luis Eduardo, Teodolinda, María del Carmen, Oliva, Sildana, Humberto y Valeriano Delgado, lo que transfieren en favor del acá demandante inicial José Ignacio Velandia es, *“a saber: todos los derechos y acciones que a los comparecientes vendedores les correspondan o les puedan corresponder por herencia en la sucesión intestada e ilíquida por causa de muerte del señor Matías Delgado y la señora Dolores García de Delgado, vecinos que fueron del municipio de Funza donde fallecieron y dejaron sus bienes, y cuyos juicios de sucesión no se han iniciado aun, derechos y acciones vinculados únicamente en un globo de terreno ubicado en el partido (sic) de “Los Alfondoques” en jurisdicción del municipio de Cota, denominado Panamá, junto con una casita de adobe y teja metálica, árboles frutales y eucaliptos”*.

Aclarando más adelante, en su numeral tercero, que *“los comparecientes vendedores adquirieron los derechos y acciones materia de la presente venta en su calidad de hijos legítimos de los mismos causantes, en cuanto a Valeriano, Sildana, Oliva, María del Carmen y Teodolinda Delgado García y Luis Eduardo Delgado y Humberto Delgado, en su calidad de nietos legítimos de los mismos causantes, como hijo el primero de Mercedes Delgado, y el segundo de Julia Delgado ya fallecidas e hijas legítimas de los prenombrados causantes Matías Delgado y Dolores García de Delgado”*.⁶

⁶ Clausulas uno y tres de la escritura 927 del 15 de octubre de 1947.

Concordante con esa precisión del derecho que en ese acto escritural es transferido al acá actor inicial, en el registro de matrícula inmobiliaria No. 50N-1125284 del predio en cuestión, que tenía inscrito que el dominio del inmueble radicaba en cabeza de Matías Delgado, anotación No. 01, marcada con la letra “X”, correspondiente al titular de derecho real, al hacerse la inscripción de la acá invocada escritura de compraventa a favor del demandante inicial se anotó:

Anotación No. 2, registra que el 24 de octubre de 1947 se inscribió la escritura No. 927 del 15 de octubre de 1947, especificando que se trató de “*ENAJENACION DE DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO*”, que hicieron los señores Luis Eduardo; Teodolinda; María del Carmen; Oliva; Sildana; Humberto; y Valeriano Delgado a “*VELANDLAIGNACIO*”.

Es decir, no genera duda la conclusión del a-quo de deducir de estas anotaciones que no recaía el dominio o propiedad del inmueble en cabeza de quien demandaba la reivindicación, pues su titularidad seguía recayendo en Matías Delgado; que sus herederos al no ser titulares de ese derecho, sólo transmitieron al acá demandante los derechos herenciales que pudieran a ellos corresponderle “*en la sucesión intestada e ilíquida por causa de muerte del señor Matías Delgado y la señora Dolores García de Delgado*”, vinculados al predio en cuestión, como lo dejaron consignado en ese acto de venta.

3.2. Conclusión que es suficiente para negar la pretensión, pues conlleva la no acreditación del primero de los requisitos de la pretensión reivindicatoria acá demandada, que el que la eleva sea el dueño del bien que pide le sea entregado.

Pues lo adquirido en su momento por el actor no fue dominio sino derechos herenciales vinculados que constituyen una falsa tradición o tradición incompleta, que no faculta a su titular para reivindicar, como lo tiene dicho la Corte Suprema de Justicia:

“(...)la tradición es el “modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”(art. 740, ibídem), de modo que si el tradente no es dueño no traspasa derecho real alguno, es una pseudotradición, presunta tradición o falsa tradición; pues se exige en el tradente la condición subjetiva de propietario de la cosa, es decir, que provenga del verus domino, único sujeto que tiene la facultad de transferirlo, mediante cualquiera de los títulos autorizados por la ley, de ahí que el numeral 1º del artículo 765 señale que no es justo título “el falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende”; y el numeral 2º, “El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo”, pues ninguno de ellos tiene la virtualidad de transferir el derecho de propiedad, porque nemo plus iure transfere potest quam ipso habet, es decir, quien no es dueño no puede transmitir esa calidad, y nadie puede recibir lo que no tiene su presunto tradente.

En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.

Y con mayor puntualidad en relación a lo que acá se debate, seguidamente anotó:

“Y es evidente que tampoco la tiene como titular de derechos y acciones hereditarios, así se refieran a unos bienes relictos, pues en este otro evento es incontestable que la cesión de aquellos no sirve de medio para transferir el dominio. Lo que es objeto de dicha negociación, ha dicho la Corte, “es el derecho que al heredero le pueda corresponder y, naturalmente que el comprador respectivo ha de saber que su derecho no es real de dominio sobre el bien, sino simplemente el eventual que le llegare a corresponder al heredero” (cas. civ. De 4 de julio de 2002; exp.:7187)”⁷.

Y en nada altera esa conclusión, la alusión que ahora hace el apelante a las acciones que tiene el heredero para recuperar los bienes relictos, que no corresponden a la pretensión acá demandada, antes o después de aprobado el trabajo de partición herencial o el heredero pretermitido que reclama la petición de herencia; pues estos eventos de reivindicación herencial ya para la masa ilíquida o para el heredero adjudicatario en esa última condición, o para la nueva partición llamada a ser elaborada de prosperar la petición de herencia, se refieren a bienes herenciales cuyo derecho de dominio radicaba en el causante.

No siendo entonces de recibo la queja del recurrente de que la juez a-quo, desconoció las normas de carácter civil –artículo 1325- que dan a los demandantes “la total potestad para recuperar el terreno, ya que pertenece a la masa sucesoral” pues al parecer confunde el apoderado el aspecto adjetivo de la sucesión procesal que se dio en el extremo demandante con la muerte del actor estando el proceso en curso, con la atribución del derecho sustancial a los herederos de poder llevar en representación del causante demandas de reivindicación herencial o para la sucesión, de bienes que, por ser de dominio del *de cuius*, serían masa herencial, o la reivindicación de bienes que le fueron adjudicados por el heredero que los recibió, o la reclamación del heredero pretermitido para que acumulada con su petición de herencia se reivindique a la masa herencial, para el nuevo trabajo de partición, de bienes que pasaron a terceros después de haber sido adjudicados en la partición en la que fue omitido.

3.3. Por último, las consideraciones que hizo el a-quo, partiendo de escenarios hipotéticos que podrían presentarse, de darse por superado este primer obstáculo de la acción reivindicatoria de no acreditación del derecho de dominio en cabeza del actor, exponiendo que tampoco allí prosperaría la pretensión porque hay una posesión contractual; a más de que no fueron controvertidas por el recurrente, no merecen consideración alguna de la Sala, pues se salen del marco de lo que debe acá definirse, pues acreditada la falta de legitimación en causa por activa, hasta allí llega el análisis que compromete la argumentación que soporta el fallo; habida consideración de las posibles discusiones que, en procesos posteriores, pudieran darse sobre la misma temática o debates afines.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca en Sala Civil – Familia de decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR la sentencia proferida el 23 de julio de 2020 por el juzgado segundo civil del circuito de Facatativá, que negó la pretensión reivindicatoria, por falta de legitimación en causa activa, por las razones expuestas.

Sin condena en costas, por no aparecer causadas.

Notifíquese y Cúmplase,

⁷ C.S.J. Sala de Casación Civil. SC10882-2015. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

Los magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAI ME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ