

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., siete (7) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Ref: Exp. 25754-31-10-001-2018-00553-01.

Con arreglo a lo dispuesto en el decreto 806 de 2020, se decide el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia de 10 de noviembre del año anterior proferida por el juzgado de familia de Soacha dentro del proceso verbal promovido por Lady Azucena Castellanos Peñuela contra Carlos Arturo Rodríguez Osorio, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

Se pide declarar que pertenece a la sucesión del causante Miguel Antonio Castellanos Poveda, el derecho de dominio y la posesión sobre el inmueble ubicado en la carrera 13 # 11-42 del municipio de Soacha, cuyos linderos y especificaciones obran en el expediente, e inoponibles los actos de enajenación realizados mediante escrituras 2262 de 7 de junio de 2008, 3775 de 11 de septiembre de 2008, 2334 de 18 de octubre de 2012 y 2781 de 3 de diciembre de 2014; como consecuencia, condenar al demandado a restituirlo, junto con los frutos civiles y naturales que hubiere podido percibir con mediana inteligencia, así como el pago de las indemnizaciones o compensaciones correspondiente en su condición de poseedor de mala fe, conceptos que estimó en \$146'824.505 y \$154'231.500, respectivamente.

Adújose, al efecto, que la demandante fue reconocida como heredera del finado Miguel Antonio Castellanos Poveda, mediante sentencia de 28 de septiembre de 2012 dictada por el juzgado cuarto de familia de descongestión de Bogotá, dentro del proceso de petición de herencia que en el año 2008 promovió conjuntamente con los herederos Carlos Alberto, Oscar Hernando, Héctor Javier y María Yolanda Castellanos Rojas, María Teresa Castellanos Castro, Pedro Héctor y Jesús María Castellanos y María Benedicta Castellanos de Muñoz, contra Rufina Castellanos de Villamizar y Waldina Castellanos de Camacho, fallo que confirmó el 6 de julio de 2013 la Sala de Familia del Tribunal Superior de Bogotá.

A su deceso, ocurrido el 18 de noviembre de 2002, Miguel Antonio era propietario del inmueble cuya reivindicación se pretende, que fue adjudicado a sus hermanas Rufina y Waldina, por el entonces juzgado quinto de familia de Bogotá (hoy 31), mediante sentencia de 16 de noviembre de 2007, quienes de mala fe ocultaron la existencia de otros herederos con igual derecho, con el propósito de apropiarse de los bienes dejados por aquél; dicha adjudicación, no obstante, fue anulada por el fallo a que se aludió, en el que se ordenó rehacer la partición, declaró que el trabajo de adjudicación no surte efectos contra los demandantes y decretó la cancelación de la sobredicha escritura de adjudicación.

Mas, con el fin de librarse de la reivindicación, las asignatarias simularon de mala fe vender el bien a Orlanda Marín de Valencia, suegra del abogado Iderman Camacho, por escritura 2262 de 7 de junio de 2008 de la notaría 19 de Bogotá; y ésta, a su turno, con el mismo propósito, se lo transfirió a Ángel Alberto Montero y Carlos Arturo Rodríguez Osorio por escritura 3735 de 11 de septiembre de 2008 de la citada notaría; después, Ángel Alberto, a quien le fue adjudicado el 50% del bien en la liquidación de la sociedad conyugal que se hizo por escritura 2234 de 18 de octubre de 2012 de la notaría 51 de

Bogotá, le vendió su parte al demandado por escritura 2781 de 3 de diciembre de 2014, quedando la totalidad de inmueble a nombre de éste.

El demandado ostenta la posesión irregular del inmueble desde el año 2008 y, por ende, no está en condición de poder ganarlo por prescripción, ya que, según se desprende del folio inmobiliario, fue recibido de manos de quienes no ostentaban la calidad de legítimos propietarios, como que esa titularidad figura todavía en cabeza del causante, como lo certificó el registrador de instrumentos públicos de Soacha.

Se opuso el demandado, aduciendo que no existe prueba de que esas transferencias del dominio se hayan realizado de mala fe; antes bien, fue copropietario del bien desde el 11 de septiembre de 2008, cuando de buena fe adquirió su 50%, y propietario de su totalidad desde que le compró la cuota parte restante a Ángel Alberto Montero Arévalo, ventas que tienen plena validez, porque se realizaron antes de que se decretara la cancelación de la adjudicación y la partición, lo cual aconteció el 15 de julio de 2015.

La sentencia desestimatoria de primera instancia fue apelada por la demandante, en recurso que le fue concedido en el efecto suspensivo y que, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de un extenso recuento del trámite procesal cumplido y de unas apuntaciones teóricas sobre la acción, hizo ver que la nulidad declarada respecto de un negocio jurídico solo afecta a terceros en la medida en que hayan sido vinculados al proceso, porque de lo contrario están amparados por la buena fe, que es fuente de derechos. De modo que si el demandado no fue convocado al proceso de petición de herencia, no puede tenérselo no más que como poseedor, sino como verdadero titular del bien, por

haberlo adquirido a través de dos negociaciones en las se cumplió con el título y el modo correspondiente, enajenaciones que por ende le son oponibles a la demandante y a los herederos del causante, con independencia de lo que frente a la titularidad del derecho de dominio haya podido certificar el registrado de instrumentos públicos, pues *“no es el funcionario competente para establecer quién es el dueño”*.

Así, si el actual propietario es Carlos Arturo Rodríguez Osorio, no puede haber reivindicación, porque los herederos del causante carecen de legitimación para promoverla, máxime que cuando se declaró la nulidad del trabajo de partición y se ordenó rehacerla, nada se dijo acerca de la validez de las transferencias posteriores, las que por ende permanecen incólumes.

III.- El recurso de apelación

Alega que para acreditar la titularidad del causante sobre el bien se aportaron el título de adquisición, el certificado de tradición y libertad y el certificado especial del registrador, donde consta que figura todavía en cabeza de Miguel Antonio Castellanos Poveda, por lo que es errado considerar que no le asiste legitimación a la actora para reivindicarlo en favor de la sucesión, cuando así lo autoriza el artículo 1325 del código civil.

Sostener que el demandado es propietario es otra equivocación, porque para ello se requiere de la existencia de una sucesión de transmitentes que acredite que la persona de quien adquirieron, había adquirido ese legítimo derecho, de suerte que la nulidad que se declaró de la adjudicación realizada a Rufina y Waldina Castellanos necesariamente debe afectar los actos que le sucedieron, ya que su título de adquisición en esas condiciones se torna ‘incompleto’; es esa la razón por la que el registrador certifica que sigue figurando a nombre del causante, de modo que por ello los herederos están habilitados para pedir reivindicar para la sucesión, en cuyo propósito la buena o

mala fe solo sirve para la regulación de las prestaciones mutuas, que no para atajar la reivindicación, en sí.

Consideraciones

Ciertamente, el artículo 1321 del estatuto civil prevé que el *“que probare su derecho a una herencia, ocupada por otra persona en calidad de heredero, tendrá acción para que se le adjudique la herencia, y se le restituyan las cosas hereditarias, tanto corporales como incorporales; y aun aquellas de que el difunto era mero tenedor, como depositario, comodatario, prendario*, arrendatario, etc., y que no hubieren vuelto legítimamente a sus dueños”*; disposición que acompasa con lo reglado en el precepto 1325 del citado ordenamiento, que faculta al heredero para *“hacer uso de la acción reivindicatoria sobre cosas hereditarias reivindicables que hayan pasado a terceros y no hayan sido prescritas por ellos”*, aclarando, empero, que *“[s]i prefiere usar de esta acción, conservará sin embargo su derecho, para que el que ocupó de mala fe la herencia le complete lo que por el recurso contra terceros poseedores no hubiere podido obtener y le deje enteramente indemne; y tendrá igual derecho contra el que ocupó de buena fe la herencia, en cuanto por el artículo precedente se hallare obligado”*, de donde fácilmente se colige que el heredero tiene, cuando menos, dos acciones para recomponer la universalidad de cosas de que era titular su causante.

La primera opción, entonces, será la de la petición de herencia que se dirige contra los herederos; la segunda, la de la reivindicación, cuyo fin es *“perseguir los bienes que pertenecían al de cujus pero se encuentran en poder de terceros en calidad de poseedores”*, para cuyo efecto, según también lo tiene determinado la jurisprudencia, tiene tres vías, según dimana del citado precepto 1325: *“El primero corresponde a la reivindicación para la comunidad hereditaria antes de que se lleve a cabo la partición, sin que pueda el actor pedir para sí porque su interés se limita a una mera expectativa, caso en el cual la*

titularidad se conserva a nombre del difunto”; “el segundo, culminada la partición el asignatario queda facultado para reivindicar en nombre propio lo que le correspondió en la distribución y no sea posible recibir en forma efectiva por ocuparlos otra persona, haciendo valer para el efecto la adjudicación que se le hizo”; “el tercer escenario, como consecuencia de la petición de herencia, el accionante busca que los bienes que en un comienzo fueron adjudicados a los herederos putativos o al menos de igual derecho, de los cuales dispusieron con posterioridad a la repartición, retornen al caudal para que sean redistribuidos, caso en el cual lo que debe demostrarse es que el dominio lo detentaba el fallecido al momento del deceso y la certidumbre de la calidad que invoca el demandante (Cas. Civ. Sent. de 14 de mayo de 2019, exp. SC1693-2019).

Aquí, según se infiere de lo resumido, la heredera ejerce la reivindicación en la tercera de las hipótesis reseñadas; persigue, en efecto, que ese bien herencial a que se contrae el proceso, retorne a dicho haber con el objetivo de que se recomponga, dado que la sucesión fue adelantada desconociendo los derechos que tenían los otros herederos en ella y cuya omisión finalmente derivó en la ineficacia de la adjudicación, algo suficientemente indicativo de que si algún obstáculo tiene que remontar la heredera para tener éxito en dicha aspiración, éste no radica propiamente en un tema de legitimación, pues ésta fluye de esa vocación que tiene para recibir la herencia del causante.

Menos si está claro que el bien materia de su reclamo está radicado en cabeza del causante, Miguel Antonio Castellanos Poveda, pues no se olvide que dicha certificación “*está destinada a cumplir múltiples funciones, entre ellas: dar cuenta de la existencia del inmueble; permitir que se establezca quién es el propietario actual; proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales contra los cuales ha de dirigirse la demanda; instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del Código de Procedimiento*

Civil instituye la inscripción de la demanda como medida cautelar forzosa en los procesos de pertenencia; contribuir a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el inmueble, y hacer las veces de medio para la identificación del inmueble «pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción» (CSJ SC, 4 Sep. 2006, Rad. 1999-01101-01)” (Cas. Civ. Sent. de 3 de octubre de 2017, exp. STC15887-2017).

La cuestión, empero, es que no por dicha circunstancia esa aspiración de la demandante pueda salir avante; así es, en verdad, pues si bien el “*tercero vencido en la acción reivindicatoria que le haya instaurado el heredero queda, como todo poseedor que en su contra ve prosperar una pretensión de tal naturaleza, constreñido a la restitución de la cosa a la masa herencial, o, en su caso, al heredero adjudicatario*”, también se ha sostenido que “*con relación a él no puede pasar la acción reivindicatoria si ha adquirido la cosa del heredero aparente con buena fe exenta de culpa*”, buena fe que “*tendrá que ver con la certidumbre, más o menos lograda, de que su enajenante era realmente dueño de la cosa*” (Cas. Civ. Sent. de 5 de agosto de 1993, exp. 3469).

Así que “[c]uando alguien se hace declarar heredero por la justicia y obtiene la posesión efectiva y más generalmente la adjudicación de determinados bienes de la herencia, si enajena a un tercero, éste adquiere definitivamente el derecho, aunque posteriormente resulten inválidos los decretos judiciales de reconocimiento de herederos y las sentencias judiciales que otorgaron ya la posesión efectiva o aprobaron la partición o adjudicación de la herencia. Aquí se protege una buena fe cualificada, una buena fe exenta de culpa” (Cas. Civ. Sent. de 23 de junio de 1958, GJ 2198, t. LXXXVIII, pág. 222 a 243).

La regla jurisprudencial, pues, es la de que debe privilegiarse la situación de aquellos terceros probos

que adquirieron su derecho de quién, en apariencia, tenía la capacidad de transferirlo, toda vez que la *“buena fe tiene la potencialidad de atribuirle valor a ciertos actos ejecutados por causa o con sustento en apariencias engañosas”*, desde luego que la dinámica de los derechos subjetivos impone decir *“que el adquirente de ese derecho real no puede ser despojado del mismo en virtud de un hecho que no conocía ni podía conocer al momento de la adquisición”*, de suerte que si se aplicaran *“con rigor exegetico los artículos 752, 946, 963 y 1325, entre otros, del Código Civil”* habría que decirse, cual lo pretende la apelación, que *“como los enajenantes no eran en realidad herederos, no tenían tampoco ningún derecho sobre los bienes hereditarios, luego mal podrían transmitirlos a terceros”*, conclusión que, ha dicho la jurisprudencia, además de *“simplista, es inadmisibile, amén que hiere principios hondamente arraigados en el ordenamiento, a los que aquí ya se ha hecho alusión, y que constituyen su nervio fundamental; por supuesto que se trata de una solución anarquizante, que además de lesionar gravemente al tercero que ha contratado de buena fe y a título oneroso, introduce un factor de incertidumbre en todos aquellos títulos de propiedad (que son muchedumbre), en los que figure como antecedente del dominio alguna transmisión hereditaria. No habría en esta hipótesis títulos perfectos, ni estaría nadie exento, por más precavido que fuera, del evento de ser despojado de su derecho”* (Cas. Civ. Sent. de 16 de agosto de 2007, exp. 1994-00200-01).

Obviamente, para ello no basta una buena fe posesoria. Al contrario, ha menester una buena fe cualificada o exenta de culpa, que es la que tiene la *“virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía”*, dado que *“interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: ‘Error communis facit jus’, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que ‘Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o*

equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa” (Sent. C-740 de 2003).

Dicho en otros términos. Si “*quien aparece como titular de un derecho que tiene todos los elementos de existencia, lo enajena, el adquirente de buena fe se convierte en propietario definitivo. Lo cual indica que el verdadero titular que permanecía escondido a los ojos de los demás, pierde definitivamente su derecho”*, siempre que se presentan los siguientes elementos: “*a). Que el derecho o situación jurídica aparentes tengan en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la acreencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijieran que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error communis, error común a muchos.*

“*b). Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley; y,*

“*c). Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño” (sentencia de junio de 1958 citada).*

Pues bien, analizadas concienzudamente cada una de las pruebas con que fue abastecido el litigio, es posible dar en esa buena fe exenta de culpa de que se viene hablando en lo que concierne al demandado; véase, para empezar, que si bien la demanda lo califica como poseedor de mala fe, ningún esfuerzo probatorio hace encaminado a demostrar que al adquirir las cuotas partes del inmueble que en la mortuoria de Miguel Antonio Castellanos Poveda le adjudicaron a Rufina Castellanos de Villamizar y Waldina Castellanos de Camacho, lo hizo con el conocimiento de que existían más herederos con derecho a participar en la sucesión y que podía, eventualmente, estar comprándole a quienes no eran legítimos propietarios de la heredad.

Antes bien, reflejando el folio de matrícula inmobiliaria que la vendedora hubo el bien en la mortuoria de Miguel Antonio, donde mediante sentencia de 16 de noviembre de 2007 le fue adjudicado en partes iguales a Rufina Castellanos de Villamizar y Waldina Castellanos de Camacho, quienes poco tiempo después se lo transfirieron a Orlanda Marín de Valencia, según da cuenta la escritura 2262 de 7 de junio de 2008 de la notaría 19 de Bogotá, quien a su turno lo enajenó en común y proindiviso a favor del demandado y de Ángel Alberto Montero Arévalo, por escritura 3735 de 11 de septiembre de 2008, comunidad que se mantuvo hasta que adjudicado el 50% a Ángel Alberto en la liquidación de la sociedad conyugal que tenía vigente al momento de su adquisición, decidió enajenarlo a su condómino, el demandado, mediante escritura 2781 de 3 de diciembre de 2014 de la notaría 56 de Bogotá y que durante ese tiempo (más de cuatro años después de cuando se registro la partición), muy poco puede haber en ese registro o en el texto de esas escrituras que hiciera sospechar la existencia de otros herederos preteridos, pues no existía allí ninguna anotación alertando de la existencia de algún proceso controvirtiendo la adjudicación por la que se hicieron esas herederas al bien, mucho menos algo que pusiera en duda la legitimidad de la adquisición que hizo su antecesora en el dominio, o que existiera alguna

reclamación por personas que alegaran ostentar un mejor o igual derecho.

Solo hasta el 11 de agosto de 2017 vino a inscribirse la cancelación de la providencia judicial en la que se realizó la adjudicación. Algo que no resulta ser de poca monta, pues *“uno de los aspectos más importantes del servicio público registral lo constituye el hecho de que sirve, justamente, de publicidad, en tanto da a conocer a terceros quién es el propietario del bien y, en consecuencia, quién puede disponer del mismo, así como su real situación jurídica, lo cual otorga a los usuarios de dicho servicio seguridad jurídica respecto de sus actuaciones sobre bienes inmuebles, cuando éstas se fundamentan en los registros que lleva la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”*, aspecto del que surge el llamado principio de la *“fe pública registral”*, según el cual existe una *“presunción”* para el *“adquirente o tercero”* de *“veracidad y legalidad del registro, de manera que éste se reputa siempre exacto y lo protege en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en la ley”* (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera – Sala Plena, Sent. de 13 de mayo de 2014, exp. 1996-05208-01).

O sea, aunque la demanda asegura que esas transferencias se hicieron de mala fe, con el único propósito de impedir que los herederos pudieran recuperar el bien, esa afirmación quedó completamente huérfana de prueba. Inclusive, amén de que el demandado no fue citado dentro del trámite de petición de herencia como tercero adquirente, para sostener que tenía conocimiento de esa situación, ninguno de los testimonios recaudados dentro del proceso alcanza a sugerir que su actuar haya podido ser torticero.

Véase, ciertamente, que lo que dijo Ángel Alberto Montero Arévalo, el otro adquirente que concurrió con él en 2008 a comprar el bien en común y proindiviso, fue que ellos conocieron a Orlanda cuando fueron a visitar el lote que estaba anunciando públicamente a la venta, pues

en ese momento ellos querían construir su propia bodega, ya que tenían una en arriendo en el barrio Carvajal; que luego de adelantar negociaciones telefónicamente por espacio de una semana, decidieron hacer el negocio y se encontraron en la notaría para entregar el dinero y recibir el lote.

Por su parte, José Hubert y Gerardo Osmeider Camacho Castellanos, primos de la demandante, lo que relataron fue que para esa época su hermano Idelman Camacho Castellanos, de profesión abogado, convenció a su mamá Waldina Castellanos de Camacho y a su tía Rufina para adelantar la sucesión y luego de habérseles adjudicado el bien se lo entregó de manera ‘ficticia’ a Orlanda, su suegra, con el fin de apropiarse de esos dineros y fue ella la que posteriormente se lo vendió a Carlos, a quienes solo conocen de vista en su condición de poseedor del bien; y preguntados acerca de la buena o mala fe con que pudo haber actuado aquél, sostuvieron de forma concordante que no podían juzgar que éste haya tenido conocimiento de esa situación, pues para ellos, el que procedió de mala fe e hizo “*todos los torcidos*” fue su hermano.

Obviamente que, en esas condiciones, debe concluirse que el demandado es un tercero adquirente de buena fe creadora de derechos y no le es oponible la decisión de rehacer la partición, pues actuó con la convicción de que estaba adquiriendo el dominio del inmueble de manos de su legítima propietaria, ignorando los derechos que sobre la heredad podían tener los otros herederos de Miguel Antonio Castellanos Poveda, distintos de aquéllas que aparecían como enajenantes de su antecesora, cosa que, itérase, debe colegirse no solo de esa realidad que reflejaba la historia registral, sino además de la falta de prueba de que compró a sabiendas de la existencia de otros herederos con derechos sobre el bien.

Claro, eso no significa que los derechos de los herederos a ocupar la herencia que les corresponde en la

mortuoria de su hermano y tío, en virtud del fenómeno de la representación, ante ese actuar torticero que le endilgan a las herederas adjudicatarias, queden en vilo, pues en esas condiciones lo procedente sería acudir a la denominada reivindicación por equivalente que al efecto prevé el inciso final del citado precepto 1325 del estatuto civil, aspecto frente al cual ninguna determinación puede adoptar el Tribunal, en la medida en que en este trámite solo se abrigó al tercero poseedor, que no a las herederas que inicialmente figuraron como adjudicatarias de la herencia.

El colofón forzoso de lo expuesto es la confirmación de la sentencia de primer grado, por las razones que acaban de explanarse; no habrá condena en costas, dado que la demandante está cobijada con amparo de pobreza.

IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, confirma la sentencia de fecha y procedencia preanotadas.

Sin costas.

Oportunamente vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta sentencia fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de Decisión de 18 de marzo de 2021, según acta número 6.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ