

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Ibagué, quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2.021)

Radicación No: 73001-31-03-005-2012-00148-00

Proceso: Verbal – Reivindicatorio

Demandante: Miriam Mancera Rivera

Demandado: Luis Alberto Moreno Gutiérrez – causa mortuoria

I. TEMA A TRATAR:

Como se anunciare dentro de la audiencia pública celebrada el viernes 9 de abril del año en curso, dentro del presente proceso verbal – *reivindicatorio* – promovido por **MIRIAM MANCERA RIVERA** contra **LUIS ALBERTO ROMERO GUTIÉRREZ**, hoy su causa mortuoria representada por sus herederos ciertos y determinados, **GUSTAVO ROMERO CASTILLO**, **LUZ MARINA ROMERO CASTILLO** y **JORGE ALEXANDER ROMERO CASTILLO**, como por sus herederos inciertos e indeterminados, en la que se anunció el sentido del fallo mediante el cual se desatará la controversia, procede esta instancia a dictar sentencia escrita, tal como lo prevé el inciso 3 del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES:

MIRIAM MANCERA RIVERA impulsó proceso en contra de **LUIS ALBERTO ROMERO GUTIÉRREZ** (q.e.p.d.), hoy sus herederos ciertos, **GUSTAVO ROMERO CASTILLO**, **LUIS ALBERTO ROMERO CASTILLO**, **URIEL ROMERO CASTILLO** y los *inciertos e indeterminados*, a efectos de obtener a su favor las siguientes

III. PRETENSIONES:

Se declare a **MIRIAM MANCERA RIVERA** como propietaria de la casa ubicada en la manzana A, casa 17 de la urbanización Villa Leidy, inmueble que se encuentra inmerso en un predio de mayor extensión identificado con el número de matrícula inmobiliaria **350-77696** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, cuyos linderos se dan por reproducidos. En consecuencia, se ordene la restitución del bien raíz con todas las mejoras y anexidades, ordenándose la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el mismo, condenándose a la parte enjuiciada al pago de los frutos naturales y civiles desde el 18 de febrero de 1999, hasta que se materialice su entrega, dejándose de reconocer a favor de los enjuiciados las expensas señaladas en el artículo 965 del Código Civil, condenándolos al pago de las costas procesales.

IV. TRÁMITE PROCESAL:

1. Es del caso poner de presente como dentro del proceso de pertenencia impulsado en su momento por **LUIS**

ALBERTO ROMERO GUTIÉRREZ¹, el cual concluyó por desistimiento tácito², se presentó por **MIRIAM MANCERA RIVERA** demanda de reconvención – *reivindicatoria* -³, la cual se admitió mediante proveído del 14 de octubre de 2014⁴, frente a la cual **LUIS ALBERTO ROMERO** se pronunció, encontrando no ciertos cuatro de los nueve hechos de demanda, y manifestando estarse a lo que resultare probado de los demás, así mismo, planteó las excepciones que denominó *posesión de buena fe en cabeza del demandado y cumplimiento de los requisitos para usucapir*.

2. No obstante, el libelo inicial se reformó⁵, dirigiéndose contra los herederos del otrora demandado **LUIS ALBERTO ROMERO GUTIÉRREZ**, quien falleció en el curso del proceso, por lo que se dispuso la citación de sus herederos⁶, de los cuales, **LUIS ALBERTO ROMERO CASTILLO**, **URIEL ROMERO CASTILLO**, **LUZ MARINA ROMERO CASTILLO** y **JORGE ALEXANDER ROMERO CASTILLO** guardaron silencio⁷, en tanto que **GUSTAVO ROMERO CASTILLO**, se pronunció⁸ ampliamente frente a los hechos, además de oponerse de manera vehemente frente a las pretensiones.

3. En tránsito de legislación del Código de Procedimiento Civil al Código General del Proceso, se decretaron pruebas y se programó su recaudo. Luego de constantes

¹ Cuaderno primero del expediente.

² Folio 67 a 68 del primer cuaderno.

³ Folio 1 a 5 del tercer cuaderno.

⁴ Folio 19 del tercer cuaderno.

⁵ Folio 108 a 168 del tercer cuaderno.

⁶ Folio 57 del tercer cuaderno.

⁷ Folio 198 del tercer cuaderno.

⁸ Folio 190 a 197 del tercer cuaderno.

reprogramaciones, ya por la pandemia mundial⁹, ora por la salud de las partes¹⁰, se realizaron las vistas públicas correspondientes, quedando provista la causa para concluir la instancia, a lo cual procede el Despacho.

V. PROBLEMA JURÍDICO:

Consta como ***MIRIAM MANCERA RIVERA*** procura la reivindicación de una parte del bien identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 350 – 77696 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, enfilando su demanda contra ***LUIS ALBERTO ROMERO GUTIÉRREZ***, quien inicialmente pretendió hacerse con el mismo bien inmueble por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, de donde surge para el despacho un único problema por resolver, como es:

¿Logró la accionante MIRIAM MANCERA RIVERA acreditar plenamente los elementos axiológicos propios de la acción reivindicatoria, como para acceder a las pretensiones en contra de LUIS ALBERTO ROMERO GUTIÉRREZ, hoy su causa mortuoria?

VI. DE LA RESOLUCIÓN DEL PROBLEMA:

1. De la acción:

De vieja data es sabido como el derecho de dominio implica para su titular, el poder jurídico de usar las cosas sobre el cual recae, percibir sus frutos y disponer de ellas, no siendo contra

⁹ Folio 322 del tercer cuaderno.

¹⁰ Folio 346 a 347 del tercer cuaderno.

la ley o contra derecho ajeno, pero en todo caso, con estricta sujeción a la función social que le es propia.

Esa es la potísima razón por la cual, la propiedad, generalmente va acompañada de la posesión, pues la disposición del bien requiere de ordinario la aprehensión material, y la posibilidad efectiva de realizar en relación con el mismo, acto de señorío, que supone el contacto personal entre la persona y el bien sobre el que tales actos se cumplen.

No obstante, bien puede suceder que el propietario no sea el poseedor de la cosa, al igual que, en ocasiones, quien ejerce la posesión puede no ser el dueño del bien.

Por ello se instituyó en el derecho civil la denominada *actio reivindicatio*, en virtud de la cual, el titular del derecho de dominio desprovisto de la posesión, tiene legitimación para impetrar la restitución del bien por aquel que materialmente lo detenta como si fuera su dueño sin serlo, y ejerce actos voluntarios sobre ese bien, como si lo fuese.

Tal acción se encuentra claramente establecida en el artículo 946 del Código Civil el cual pregona que, *“la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*.

3. De los elementos de la acción:

De manera reiterada y uniforme, la Jurisprudencia y la Doctrina Patria han señalado que para que la acción

reivindicatoria resulte próspera, dentro del proceso deben estar acreditados los siguientes elementos axiológicos: **(i.)** *Derecho de dominio en el demandante.* **(ii.)** *Posesión en el demandado.* **(iii.)** *Cosa singular reivindicable o cuota de la misma.* **(iv.)** *Identidad entre lo poseído y lo expresado en los títulos.*

3.1.1. Consta como **MIRIAM MANCERA RIVERA** enfiló su demanda reivindicatoria contra **LUIS ALBERTO ROMERO GUTIÉRREZ**, quien inicialmente pretendió hacerse con el mismo bien inmueble por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, de modo que por tal razón aquella está exonerada de probar la posesión en cabeza de éste, hoy su causa mortuoria, e incluso la identidad del bien, ya que **ROMERO GUTIÉRREZ** al enarbolar la pretensión de prescripción adquisitiva, inicialmente disipó cualquier duda sobre su calidad, más allá de que en el escrito con que **MANCERA RIVERA** reformó la demanda de reconvención, hubiere referido que aquel era un mero tenedor¹¹.

Así lo ha venido considerando la *Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil* desde tiempo atrás, señalando que, cuando el demandado en la acción de dominio “*confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito*”¹².

¹¹ Folio 113 del tercer cuaderno. “*PRETENSIONES (...) TERCERA (...) una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiese podido percibir, desde el día 18 de febrero de 1999, por tratarse de un mero tenedor de mala fe (...)*” “*CUARTA: que MIRIAM MANCERA RIVERA no está obligada, por ser GUSTAVO ROMERO CASTILLO, LUIS ALBERTO ROMERO CASTILLO, URIEL ROMERO CASTILLO, LUZ MARINA ROMERO CASTILLO y JORGE ALEXANDER ROMERO CASTILLO, herederos del señor LUIS ALBERTO ROMERO GUTIÉRREZ (q.e.p.d.) tenedores de mala fe (...)*”.

¹² CSJ. Civil. Sentencia de 12 de diciembre de 2001 (radicado 5328), doctrina reiterada en fallo de SC4046-2019 de 30 de septiembre de 2019.

En otra ocasión adoctrinó, “*si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias: a) el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión*”¹³

3.1.2. Al naufragar la acción de pertenencia¹⁴, esos elementos quedaron acreditados en beneficio de la promotora de la acción de dominio, y aun en ausencia de aquella, se configuran con la lectura del escrito con el que **LUIS ALBERTO ROMERO** contestó el libelo original, donde insistió en su condición de poseedor del inmueble reclamado por la actora, tal y como ocurrió con el memorial arrimado por **GUSTAVO ROMERO CASTILLO**, heredero cierto del demandado.

3.1.3. Con ese panorama, únicamente hacía falta acreditar dos (2) de los cuatro (4) presupuestos para la prosperidad de la acción, como son, la titularidad del derecho de propiedad en la demandante, y que aquella recayera sobre una cosa singular o una cuota determinada de esta.

Sobre este punto específico no queda duda, pues con el dictamen pericial rendido por el experto **DANIEL RENGIFO OSORIO**, se pudo constatar no solo la existencia, sino también la

¹³ CSJ. Civil. Sentencia 003 del 14 de marzo de 1997 (radicado 3692), reiterada en fallo del 4 de marzo de 2016 (expediente 00045), entre otras.

¹⁴ Folio 67 a 68 del primer cuaderno.

ubicación del bien inmueble a que se contrae la demanda reivindicatoria¹⁵, el cual hace parte del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 350-77696 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.

3.1.4. Queda entonces por dilucidar el primero de los elementos axiológicos enlistados antes, como lo es, *el derecho de dominio en la demandante*, de donde destaca el Despacho como el artículo 950 del Código Civil señala que *“la acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”*.

El artículo 669 del estatuto sustantivo, define *“el dominio y que también se llama propiedad, como el derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o derecho ajeno”*, en tanto su artículo 673 prevé que, entre los varios modos de adquirir el dominio, se encuentra la tradición.

Frente a la acción que concita la atención del Despacho, y respecto del citado elemento axiológico, corresponde a su promotora **MIRIAM MANCERA RIVERA**, atendiendo las reglas de la carga de la prueba previstas en el artículo 167 del Código General del Proceso, bajo el principio de la conducencia de la prueba, acreditar el título y el modo. El primero entendido como la

¹⁵ Folio 324 a 338 del tercer cuaderno. “2.9. *“DESARROLLO DEL AUTO DE MAYO 30 DE 2019 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO (...) el inmueble de mayor extensión registrado en el punto primero de la demanda cuenta con 7.822.22 metros cuadrados, ubicado en la calle 24 No. 10-167 interior, Ricaurte lote 4. Identificado con matrícula inmobiliaria No.350-77696. El inmueble de menor extensión objeto del litigio, esta ubicado en la manzana A casa No.17 de la urbanización villa leidy de la ciudad de Ibagué y corresponde con el inmueble relacionado en la demanda reivindicatoria, por su extensión, linderos y ubicación. El predio ubicado en la manzana A casa No.17 de la urbanización villa leidy, de acuerdo con el plano anexo presentado por el topógrafo Juan Carlos Lombana Molano y confirmado por el suscrito perito, esta ubicado dentro del predio de mayor extensión de propiedad de la demandada Miriam Mancera (...)”*

causa remota de la adquisición, el segundo, como la causa próxima. Aparejados uno y otro, reflejan el derecho de dominio sobre el predio.

Al emprender esta sede judicial el examen del proceso con el fin de verificar el título, en el dossier no se encontró prueba alguna del mismo, es decir, no se avizoró el acto que dio la posibilidad de adquirir el dominio del inmueble referido.

La única referencia que se hace de aquel, se atisba en el certificado de tradición del predio – *modo* -, más exactamente en la anotación número *001*, donde se hace referencia a la Escritura Pública *3956* del 27 de diciembre de 1.990, pieza que brilla por su ausencia, la cual resultaba ser un insumo idóneo para la acreditación del título, pues el modo no resulta suficiente.

Como se expuso con antelación, el título y el modo encarnan la manera en que el derecho de propiedad hace parte del patrimonio de una persona¹⁶, entendiendo al primero como el *“hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa”*¹⁷, y al segundo, como la *“forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título”*¹⁸.

Luego, para qué el derecho ingrese al patrimonio de la persona, esta precisará inescindiblemente de los dos – *título* y

¹⁶ Corte Constitucional SU454/16.

¹⁷ JOSÉ J. GÓMEZ. Citado en Velásquez Jaramillo Op. Cit. Páginas 274-275.

¹⁸ GÓMEZ JOSÉ J. Citado por Velásquez Jaramillo Op. Cit. Pág. 282.

modo -, además, en materia de inmuebles, requerirá que el título traslativo de dominio sea solemne¹⁹.

Lo trasuntado no podría tomarse como un exceso por parte de quien procura dispensar justicia, sino que se acopla a los preceptos normativos y jurisprudenciales vigentes. Así lo ha comprendido el órgano de cierre de esta jurisdicción en esta especialidad y así lo hace el titular de este despacho.

Para ilustrar ello, resulta válido traer en cita un aparte de la sentencia SC6037-2015, en la cual se hizo mención al tema que aquí se aborda:

“No obstante lo anterior, no escapa a la corte la equivocación en que incurrió el Tribunal, cuando entendió que el título antecedente al aportado por la demandante podía asimismo estar acreditado con la sola presentación del certificado de tradición y libertad del inmueble, pues allí constaba en una de sus anotaciones.” (subrayas propias)

(...) *“Es decir, no echó de menos la corporación de segunda instancia la aportación al proceso del título del cual surgió el derecho de propiedad del causahabiente de la demandante, pues lo tuvo por establecido de la referencia que a él se hacía en la escritura pública 0599 del 18 de febrero de 2002, mediante la cual se protocolizaron las hijuelas en el sucesorio de Marco Antonio Espinosa Rincón, así como de su anotación en el certificado de tradición del predio, en el que, en efecto, figura bajo*

¹⁹ Artículo 1500 del Código Civil Colombiano: “El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento”.

el Número 1 el registro realizado el 22 de febrero de 1988 de la sentencia del 27 de abril de 1976 proferida por el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, en la que consta la adjudicación a Marco Antonio Espinosa por división material del predio. (subrayas propias)

(...) Los certificados expedidos por las oficinas de registro de instrumentos públicos, como surge del artículo 54 del Decreto 1250 de 1970, son constancias sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, “mediante reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas”. De manera que si bien estos certificados son documentos públicos, de conformidad con el artículo 262 del Código de Procedimiento Civil, su alcance probatorio, de acuerdo con el 264 ibidem, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza. Las declaraciones que hace el registrador se refieren a los documentos que se le adujeron para su inscripción, pero en manera alguna prueba por si solos el acto jurídico causa de la adquisición del derecho sobre los bienes. (subrayas propias)

Además, el artículo 29 del mismo Decreto 1250 al indicar lo que debe inscribirse en el registro, hace mención clara a los actos, contratos, providencias judiciales, administrativas o arbitrales que impliquen constitución, aclaración, adjudicación, modificación, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario. De donde se deduce que el título es la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. El negocio jurídico o la providencia judicial o administrativa en virtud de la cual se ejecuta la forma

jurídica consistente en el modo, es el que constituye el título que debiendo constar en documento público debe inscribirse en el registro. Por lo tanto, cuando se exige la prueba del dominio mediante el título respectivo, se hace relación al acto o negocio causa del modo. El certificado del registrador demuestra, pues, que al funcionario se le presentaron documentos para su inscripción y prueba la situación jurídica de los bienes, pero no está probando el título del dominio (CSJ SC del 12 nov.1986, G.J. CLXXXIV, n°2423, pág.339) (subrayas propias)

(...) En otras palabras, si en casos como el que muestran estos autos o en aquellos en donde las partes se ven enfrentadas en la disputa de una propiedad que acredita cada uno con sendas cadenas diferentes de títulos, se subraya, la controversia se centra justamente en los títulos, y cuando son ellos solemnes, deben ser aportados conforme lo exige la ley sustancial, no pudiendo ser suplidos por otras pruebas, por ejemplo, el certificado de tradición y libertad en donde se acredite su registro y se anote por consiguiente la existencia del mismo. Es lo que ordena, por lo demás los artículos 1760 del Código Civil y 265 del Código de Procedimiento Civil.” (subrayas propias)

La omisión de la demandante repercute directamente en la prosperidad de la pretensión declarativa, de donde derivan las de condena, obligando a que sean despachadas desfavorablemente, pues la ausencia de uno de los elementos axiológicos conduce al fracaso de la acción de dominio.

VII. CONCLUSIÓN FRENTE AL PROBLEMA:

Ante la falta de acreditación de uno de los elementos axiológicos de la acción de dominio, específicamente la acreditación de la titularidad del derecho real de dominio sobre el inmueble que se pretende reivindicar en cabeza de **MIRIAM MANCERA RIVERA**, esta sede judicial colige como las pretensiones incoadas con el escrito de demanda y su reforma están llamadas al fracaso, las cuales serán denegadas, lo cual conduce a la cancelación de la inscripción de demanda, debiéndose condenar a aquella al pago de las costas de la instancia.

IX. DECISIÓN:

En razón y mérito de lo expuesto, el **Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ibagué - Tolima**, administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

1. DECLARAR que las pretensiones incoadas en su escrito de demanda y su reforma por **MIRIAM MANCERA RIVERA** están llamadas a no ser prosperas, las cuales en consecuencia **SE DENIEGAN**.

2. DECRETAR la cancelación de la inscripción de la demanda ante el bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria **350-77696**, Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Ibagué, para lo cual por secretaría se libraré oficio con los insertos y anexos del caso.

3. COSTAS de la instancia, a cargo de la demandante **MIRIAM MANCERA**. Por secretaría procédase a su liquidación, teniendo como agencias en derecho la suma de **\$3'634.104.00**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



HUMBERTO ALBARELLO BAHAMÓN

Juez