



República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva
Sala Cuarta de Decisión Civil Familia Laboral

Magistrada Ponente: **ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**

Proceso : Declarativo – Reivindicatorio
Radicación : 41001-31-03-002-2021-00186-01
Demandante : ERNESTO GUERRERO MORENO
Demandados : GUSTAVO ANDRÉS MURCIA
Procedencia : Juzgado Segundo Civil del Circuito de Neiva

Neiva, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

1.- ASUNTO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor apoderado de la parte demandada, respecto de la sentencia de primera instancia proferida en el asunto de la referencia.

2. ANTECEDENTES RELEVANTES

2.1.- DEMANDA¹

Siguiendo los lineamientos del artículo 280 del C.G.P., baste memorar que pretende el demandante ERNESTO GUERRERO MORENO, se DECLARE que ostenta mejor derecho a continuar poseyendo por el dominio pleno y absoluto que le corresponde sobre el inmueble denominado “La Uva”, ubicado en el municipio

¹ Carpeta primera instancia, archivo PDF 003, folios 2-9.

de Rivera Huila, en consecuencia, se ORDENE al demandado GUSTAVO ANDRÉS MURCIA RODRÍGUEZ, su restitución al demandante, quien no está obligado a reconocer indemnización y/o cualquier otra expensa necesaria referida en el artículo 965 del C.C.; que la restitución debe comprender las cosas que forman parte del predio o se refuten como inmuebles conforme a la conexión con el mismo; que la sentencia se inscriba al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 200-33864 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva y se CONDENE en costas al demandado.

En apoyo de las anteriores pretensiones en síntesis se afirma en cuanto interesa a la alzada, que el referido inmueble, es un solo predio en extensión de 7.250 metros cuadrados, según consta en el Escritura Pública No.1171 de 13 de agosto de 2020 de la Notaría Cuarta de Neiva, el que no está sometido a régimen de propiedad horizontal, siendo adquirido por la señora MERCEDES MARTÍNEZ DE ROJAS por compra a la señora FIDELA CLEVES LOZADA mediante Escritura Pública No. 985 de 5 de junio de 2017 de la Notaría Séptima del Círculo de Cali, cuyos linderos y cabida se encuentran descritos en la misma escritura inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 200-33864 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva.

Que el demandante adquirió dicho inmueble por compra a la señora MERCEDES MARTÍNEZ DE ROJAS, según Escritura Pública No. 1171 de 13 de agosto de 2020 debidamente registrada, inmueble que no ha enajenado ni tiene prometido en venta, encontrándose vigente el registro; que es el verdadero dueño y está privado de la posesión real material del inmueble, ejerciéndola presuntamente en la actualidad el demandado, mediante circunstancias desconocidas, pues nunca ha sido dueño ni propietario actual, ostentando una posesión irregular, violenta y clandestina, la cual le ha impedido obtener esta del inmueble de su propiedad.

Que el demandante en su calidad de propietario del inmueble a reivindicar, ha venido ejerciendo actos de señor y dueño, como es el de realizar el

pago del impuesto predial, al igual que lo realizaran los anteriores propietarios, no ostentando el demandado el derecho real de dominio, pues de manera arbitraria, irregular, violenta y clandestina, calificando tal posesión de mala fe, quien le ha impedido obtener posesión del inmueble de su propiedad que pretende reivindicar, realizando actos de señor y dueño como el pago del impuesto predial, no ostentando jamás el demandado derecho de dominio.

2.2.- CONTESTACIÓN

Por conducto de apoderado, da respuesta el demandado al escrito impulsor², con oposición a todas y cada una de las pretensiones, por carecer de sustento jurídico y probatorio, porque se basa en mentiras que buscan engañar a la administración de justicia, precisando en cuanto a los hechos base para pedir, que las sustentan, que el predio "La Uva" es rural, lindando por el norte con predios del demandado, mediando cerco de piedra y de la carretera al norte, no existe ningún callejón en la actualidad; que la aducida venta del predio es simulada, adquiriendo el demandante solamente la titularidad del derecho real a sabiendas que el predio lo adquirió la vendedora mediante maniobras fraudulentas, ostentando el demandado la posesión en suma de posesiones por más de diez años, al igual que los anteriores poseedores, lapso en el que el demandante no tenía ningún vínculo con el predio, ni mucho menos para aseverar que el demandado ha ejercido posesión violenta, clandestina e irregular, no realizando en ningún momento el demandante actos de señor y dueño, obedeciendo el acto de pago de impuestos de este y sus predecesores vendedores, a maniobras fraudulentas e ilegales.

Que es inaceptable afirmar que ha despojado al demandante de la posesión, argumento falaz, conducta típica, anti jurídica y reprochable de acuerdo a nuestro ordenamiento penal, pues siempre el demandado ha ejercido posesión

² Carpeta primera instancia, archivo PDF 019, folios 1-9.

en forma tranquila, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, como también lo hicieron sus anteriores poseedores.

Formula el señor apoderado excepciones de mérito bajo la denominación de (1) "COMPRAVENTAS FRAUDULENTAS SIMULADAS Y CONCIERTO PARA DEFRAUDAR LA POSESIÓN DEL DEMANDADO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LIBELO" y (2) "EXCEPCIÓN OFICIOSA".

3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA³

DECLARA no probada la excepción denominada "COMPRAVENTAS SIMULADAS FRAUDULENTAS Y CONCIERTO PARA DEFRAUDAR LA POSESIÓN DEL DEMANDADO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LIBELO"; DENIEGA la tacha del testimonio del señor CÉSAR AUGUSTO SALAZAR PALENCIA; DENIEGA el decreto de la prueba de oficio solicitada por la parte demandada en alegatos de conclusión; DECLARA que el señor ERNESTO GUERRERO MORENO ostenta mejor derecho a continuar poseyendo por el dominio pleno y absoluto el inmueble denominado "La Uva", ORDENANDO al demandado GUSTAVO ANDRÉS MURCIA RODRÍGUEZ su restitución al señor ERNESTO GUERRERO MORENO, junto con las cosas que se refuten como inmuebles, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la ejecutoria de la providencia, so pena de comisionarse el Juez Promiscuo Municipal de Rivera para realizar la entrega; se ABSTIENE DE ORDENAR el pago de mejoras y frutos; ORDENA cancelar el registro de la demanda y CONDENA en costas al demandado, FIJANDO la suma de \$3.000.000 como agencias en derecho.

Formula como problema jurídico, establecer si hay lugar a ordenar la pretendida reivindicación, con las consecuencias que de ello se derivan, planteando de entrada la tesis de acceder a las pretensiones del demandante y se ordenar la

³ Carpeta primera instancia, archivo 046, récord 5 horas:20-5 horas 49 minutos.

entrega real y material del bien objeto de proceso al demandante, pasando a exponer los cinco elementos para la prosperidad de la acción prevista en el artículo 946 del código civil, destacando para efectos del presente recurso, el numeral quinto, consistente en la existencia de título de dominio anterior a la posesión del demandado.

Así señala que, en estas acciones el demandante no está obligado a pedir la declaración de dueño de la cosa a reivindicar, pero si es indispensable que sea dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtuaría la presunción que protege al demandado como poseedor del bien, prevista en el artículo 762 del código civil, edificándose la acción enfrentando los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado, tema en particular sobre el que nuestro Tribunal de cierre en materia civil, en sentencia SC540 de 2021, reitera lo expuesto por esa colegiatura en sentencia de 25 de mayo de 1990.

Respecto de la cadena sucesiva de títulos precedentes, de acuerdo con lo mencionado por el actor y lo plasmado en el certificado de libertad del predio en litigio, relaciona las diferentes anotaciones inscritas a partir de la compraventa de la señora MERCEDES MARTÍNEZ DE ROJAS al demandante por escritura pública número 1171 de 13 de agosto 2020, otorgada ante la Notaría Cuarta del Círculo de Neiva, hacía atrás, hasta la escritura de desenglobe número 3298 de 24 de diciembre de 1982, sin que hubiere anotación alguna enervando la titularidad de cada uno de los integrantes de la cadena de propietarios, pudiendo ver que los titulares de dominio es mucho más antigua que la posesión del demandado y que en ese orden de ideas claramente se haya acreditado el resaltado elemento constitutivo de la acción reivindicatoria, invocado a favor del demandante, tendiente a obtener la restitución del bien.

4.- RECURSO DE APELACIÓN

En audiencia interpone el señor apoderado de la parte pasiva el presente recurso de apelación⁴, reparando que el despacho no analizó las preguntas realizadas en el interrogatorio de parte al señor ERNESTO GUERRERO, sobre cuál era el título presentando para obtener la legitimidad en las pretensiones de la demanda, quien afirmó que única y exclusivamente la escritura pública por la cual se había hecho titular del derecho real de dominio, no entendiendo por qué el despacho habla de la cadena de títulos, si el demandante desechó esa oportunidad, cuando dijo que era única y exclusivamente ese título.

En el traslado concedido en la presente instancia para la sustentación del recurso, expone el señor apoderado de la parte demandada⁵, que el requisito para la prosperidad de la presente acción reivindicatoria referido a ser el título de propiedad exhibido por el demandante anterior al inicio de la posesión, no se encuentra cumplido, porque la titularidad la obtuvo el demandante con posterioridad a la posesión ejercida por su poderdante, incluso en suma de posesiones por más de diez años, como lo demuestra la documental arrimada, presentándose un dilema, por cuanto la jurisprudencia permite al accionante realizar un enfrentamiento o confrontación de títulos anteriores a los que el demandado esgrime como sustento de la posesión, que al caso obviamente sale vencido el poseedor, porque existen títulos de propiedad muy antiguos y anteriores al tiempo que viene ejerciendo posesión, argumento del juez *a quo* para declarar cumplido el requisito, sin analizar la confesión del demandante en interrogatorio, quien a la pregunta de cuál es el título que presenta en la demanda para demostrar la titularidad del dominio, aclara "la escritura"; que revisado el expediente fue protocolizada en agosto de 2020, por tanto es querer del demandante, que no exista enfrentamiento de títulos anteriores, pues debió indicar atenerse a estos, quedando demostrado que no satisfizo el mentado requisito, pues obtuvo la

⁴ Carpeta primera instancia, archivo 046, audiencia, récord 5 horas:50 – 5 horas:51.

⁵ Carpeta segunda instancia, archivo PDF 19.

titularidad del predio "La Uva" en forma posterior a la fecha en la que viene ejerciendo el demandado derecho personal de posesión sobre el predio, razón para que se determine la revocatoria de la sentencia de primera instancia.

5.- CONSIDERACIONES

La competencia de la Sala, de acuerdo con el artículo 328 del C.G.P., se centra en el reparo formulado y sustentado por la parte demandada, contra la sentencia de primer grado, con relación al elemento, existencia de título de dominio anterior a la posesión del demandado.

5.1.- Como bien lo rememora el juzgador de primer grado, acorde con el marco legal, artículo 946 del Código Civil, para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, tiene la parte demandante la carga de probar los elementos concurrentes allí previstos, a saber: (i) la calidad de titular del derecho de dominio de la cosa que pretende reivindicar; (ii) que se trate de una cosa singular; (iii) la calidad de poseedor del demandado respecto de la cosa pretendida; (iv) la identidad entre el bien pretendido y el poseído por la parte demandada, así como el comprendido en el título y para el caso, el quinto destacado elemento, base de debate en la presente instancia, de título de dominio anterior a la posesión del demandado, como quiera que los cuatro primeros se encontraron acreditados sin reparo alguno de la parte demandada y recurrente en apelación.

Respecto del indicado quinto elemento en debate, la Corte Constitucional ha puntualizado:

"4.3. Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege

al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

“La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra 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; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir”.⁶⁹

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.

4.4. *Así, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda⁷.*

5.2.- En el presente asunto, argumenta en primer término el señor apoderado recurrente, la no realización por parte del *a quo* de un análisis de las

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente. Octubre 23 de 1992.

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Octubre 23 de 1992.”

preguntas realizadas en el interrogatorio al demandante, en cuanto al título presentado para obtener legitimidad en las pretensiones, así, al remitirnos a la pregunta formulada sobre este punto y la respuesta brindada, se advierte que indica el absolvente: "...yo tengo la escritura de compraventa, tengo impuesto de pago, tengo todo a nombre mío, tengo mi certificado de libertad y tradición, tengo todo doctor"⁸; ante el requerimiento del apoderado de precisar el título, expresó: "*La escritura*", respuestas estas que no excluyen el análisis realizado por el juzgador *a quo* respecto de la titularidad del dominio anterior al demandante, frente a la defensa de la parte pasiva, de ejercer posesión anterior al dominio del demandante, por un lapso superior a diez años, por suma de posesiones, no predicándose confesión alguna de las indicadas respuestas, pues no versan sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al absolvente y que por ende favorezcan al demandado (artículo 191 numeral 2 C.G.P.), simplemente precisa el título a través del cual adquirió el dominio del disputado inmueble, por el cuál es el actual titular del mismo, como se prueba con la documental aportada, escritura pública No.1171 de 2020 de la Notaria Cuarta de Neiva⁹, debidamente registrada en la anotación No. 9 del folio de matrícula inmobiliaria No.200-33864¹⁰, verificándose el modo de la tradición, acorde lo exige el artículo 756 del código civil.

5.3.- En cuanto al segundo argumento, referido al no cumplimiento por parte del demandante de la exhibición de título anterior a la posesión que enrostra el demandado, con sustento en la argumentada confesión, al no predicarse la misma, conforme se expuso en párrafo anterior, era procedente el análisis de la cadena de titulación anterior a la alegada posesión, pero la misma no debe limitarse a las anotaciones registrales de transferencia de dominio obrantes en el folio de matrícula inmobiliaria que lo identifica, como lo consideró el juzgador de primer grado, registro del que ha señalado la Corte Constitucional¹¹, de las diferentes etapas que lo integran, la de "**Calificación registral del título**" (artículo 24 del

⁸ Carpeta de primera instancia, archivo 046, audiencia récord 36:1110

⁹ Carpeta primera instancia, archivo PDF 003, folios 10-16.

¹⁰ Carpeta primera instancia, archivo PDF, folios 41-43.

¹¹ Sentencia SU454-16.

Decreto 1250 de 1970, actualmente el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012) lo siguiente:

“En esta etapa se hace efectivo el principio de legalidad que permite presumir que las inscripciones son exactas y corresponden a la realidad jurídica. En desarrollo de esta función, el registrador tiene en cuenta dos elementos esenciales: i) el documento o título que se presenta para la inscripción; y ii) los asientos o inscripciones que existan en el folio de matrícula inmobiliaria¹². Por lo tanto, el registrador debe limitarse a examinar la legalidad de las formas extrínsecas y la capacidad de los otorgantes del título. Además, debe observar si de acuerdo con los asientos que reposan en el folio real, puede o no inscribirse.¹³

Sintetiza igualmente la extractada sentencia de la Corte Constitucional la postura reiterada de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil con relación a la prueba del dominio en procesos como el presente, exigiendo la aportación de prueba del título y el modo, así como la postura del Consejo de Estado, con base en la interpretación de los derechos fundamentales a la confianza legítima y de acceso a la administración de justicia y de los principios de legalidad y publicidad, aceptando el registro público como acreditación del derecho de propiedad de bienes inmuebles, con la salvedad de restringirlo a procesos que se adelanten en la jurisdicción contenciosa administrativa y, que no versen sobre litigios en los que se debatan los derechos, obligaciones o la validez y eficacia del título o de su registro, así como aquellos procesos en donde la controversia se refiera a declarar quien tiene mejor derecho sobre el predio.

Así, precisa la Alta Corporación Constitucional sobre la reiterada postura de la Corte Suprema de Justicia de exigir en procesos como el presente, la prueba del título y modo de adquisición del dominio, por parte del demandante que pretende reivindicar bien inmueble, señaló:

¹² Valencia Zea. Op. Cit. Pág.490

¹³ *Ibíd*em pág. 497.”

“En efecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en materia de prueba del derecho de propiedad de bienes inmuebles en acciones reivindicatorias, mantiene la tesis tradicional de la exigencia de acreditación del título y el modo, razón por la cual, el certificado de libertad y tradición expedido por el registrador de instrumentos públicos, no es suficiente, puesto que se necesita acreditar el correspondiente título.”

Ahora bien, se precisa igualmente en la sentencia que se ha venido extractando, la procedencia del decreto oficioso de pruebas so pena de la configuración del defecto procedimental por exceso de ritual manifiesto:

“Ante esta situación, la Corte ha considerado que la omisión del juez en el decreto oficioso de pruebas, por estar sujeto a normas procesales de manera rigorista, desconoce los fines esenciales del Estado y la obligación de maximizar la garantía de los derechos fundamentales. En efecto, ante la incertidumbre sobre determinados hechos que son definitivos para la decisión judicial y cuya ocurrencia se infiere razonablemente del acervo probatorio, el juez está en la obligación de hacer uso de sus poderes de dirección del proceso, en especial el de decretar pruebas de oficio que le conduzcan a su demostración, so pena de configurar el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto.”¹⁴

5.3.1.- En el caso concreto, aduce la parte demandante mejor derecho sobre el predio base de debate, enrostrando el demandado posesión anterior al título de dominio del demandante, no llevando a duda la cadena de títulos antecedentes al dominio del demandante, por lo cual para despejar la incertidumbre sobre tal hecho esencial debatido, en uso de los poderes de dirección, se decretó y recaudó de oficio en la presente instancia, los títulos antecedentes a la adquisición por parte del demandante ERNESTO GUERRERO MORENO, mediante escritura pública No.1171 de 13 de agosto de 2020, de la Notaría Cuarta del Círculo de Neiva, registrados en el aportado folio de matrícula inmobiliaria No.200-33864.

De esta forma, los títulos antecedentes acreditan efectivamente el dominio del demandante anterior a la posesión que alega el demandado GUSTAVO

¹⁴ Ibídem

ANDRÉS MURCIA, ha ejercido por un lapso superior a diez años, al trasladarnos a la escritura No.764 de 1987 de la Notaría Primera de Neiva, a través de la cual PEDRO PABLO MORA MORENO, vendió el inmueble a ELCIRA TRUJILLO CHARRY, quien a su turno vendió a CÉSAR AUGUSTO SALAZAR PALENCIA mediante escritura No. 1063 de 2011 de la Notaría Primera de Neiva, adquirente que lo vendió a ANFESARO S.A.S por escritura 127 de 2015 de la Notaría Primera de Neiva, sociedad que la transfirió a título de compraventa a FIDELA CLEVES LOZADA a través de escritura 2010 de 2015 de la Notaría Primera de Neiva, siendo transferido a igual título a MERCEDES MARTÍNEZ DE ROJAS por escritura 985 de 2017 de la Notaría Segunda de Neiva, de quien el demandante la adquirió a título de compraventa¹⁵.

En esa medida, conforme lo concluyó el juzgador de primera instancia, se derrumba la presunción de dominio a favor del demandado prevista en el artículo 762 del código civil, estando llamada a ser confirmada la sentencia recurrida en apelación, con condena en costas de la presente instancia a cargo de la parte demandada y apelante, a tono con los mandatos del artículo 365 numeral 1 del C.G.P.

En armonía con lo expuesto, la Sala Cuarta de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- CONFIRMAR la sentencia apelada proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Neiva en audiencia celebrada el 26 de octubre de 2022.

2.- CONDENAR en costas de segunda instancia al demandado

¹⁵ Carpeta segunda instancia, archivos PDF: 39, 41,38, 42; carpeta primera instancia, archivo PDF 003, folios 29 – 34.

GUSTAVO ANDRÉS MURCIA a favor del demandante ERNESTO GUERRERO MORENO.

3.- **DEVOLVER** la actuación al juzgado de origen.

Notifíquese y Cúmplase,


ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ
Magistrada.


EDGAR ROBLES RAMÍREZ
Magistrado


CLARA LETICIA NIÑO MARTÍNEZ
Magistrada

Firmado Por:

Enasheilla Polanía Gómez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Edgar Robles Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 005 Decision Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Clara Leticia Niño Martínez
Magistrada
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

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

Código de verificación: **1d07c976a53e3eea9dfe14436138f326c89a9dba0d66651d0626e51b222d6d2b**

Documento generado en 29/09/2023 03:39:24 PM

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