

“1.- Suficientemente se encuentra decantado que el éxito de la acción de dominio, tratándose de una cosa singular, se supedita a que el demandante sea el titular del derecho de propiedad del bien que reclama, que el demandado sea su poseedor material y que exista identidad entre el bien poseído por éste y el pretendido por aquél.

2.- Con relación al primer presupuesto, fundamental para habilitar el estudio de los demás, la parte demandada ha puesto en entredicho el título remoto del derecho de dominio que, respecto del inmueble pretendido, adujo la sociedad demandante, concretamente, el remate efectuado en el proceso de sucesión de (J), aspecto que de ser cierto irradiaría la cadena de títulos subsiguiente.

2.1.- En sentir de los opositores, el entonces Juzgado Único Civil del Circuito de Santa Marta, quien llevó a cabo la subasta, carecía de competencia para el efecto, porque el anotado proceso se tramitó, en definitiva, en el Juzgado Civil Municipal de la misma ciudad. Por esto, aquella dependencia judicial únicamente podía fungir en segunda instancia.

Escrutadas, sin embargo, las copias expedidas del protocolo, contentivas del referido proceso, inclusive de la acumulada sucesión de la causante (D), observa la Corte que esa afirmación no es cierta, pues como se advierte en el auto de 10 de febrero de 1955, el Juzgado Único Civil del Circuito de Santa Marta declaró abierta y radicada la mortuoria en comento. Distinto es que, luego de haberse efectuado y aprobado el remate, se hubiere remitido el proceso al Juzgado Civil del Circuito, ante un impedimento manifestado, y que éste, en auto de 22 de febrero de 1974, se haya declarado incompetente, por razón de la cuantía, y ordenado enviar el expediente al “Juzgado Civil Municipal (Reparto) de la ciudad”, para finalmente quedar radicado en el Juzgado Civil Municipal, en virtud de un “reparto extraordinario”.

2.2.- El juzgado de instancia negó las pretensiones sobre la base de considerar que lo subastado por la sociedad demandante habían sido unos “derechos herenciales”.

En las actuaciones previas, concomitantes y posteriores a la almoneda, algunas vistas en las copias de los procesos de sucesión en mención y otras en la escritura pública ... de 20 de noviembre de 1956 de la Notaría de Santa Marta, debidamente registrada, mediante la cual fue protocolizado el remate, se observa que en efecto, indistintamente, se habló de “derechos herenciales”.

Mas, es de verse, como lo resalta la apelante, que esa expresión no tenía el alcance que le atribuyó el sentenciador de primer grado, porque cuando aludió a la misma simplemente fue para significar que en el inmueble involucrado “tenían radicados sus derechos herenciales la señora (D) y sus menores hijos legítimos (R), (L), (V), (T), (F), (O) y (C)”, pero no para señalar que a tales derechos se circunscribía el remate. Al contrario, como se observa en los documentos protocolizados, lo subastado fue un bien “perteneciente al causante (J)”, previo el trámite de una licencia para “vender los bienes de la sucesión”, y que esa diligencia, precisamente, se llevó a cabo en ese “juicio de sucesión”.

De otra parte, si bien la solicitud de reconstrucción del incidente seguido para obtener dicha licencia, así como del propio remate, fue negada, pues nada de esto aparecía anexo al proceso de sucesión, no por esto cabe concluir en que toda esa actuación es inexistente o falsa, porque con independencia del acierto, el juzgado fundamentó su decisión, en lo esencial, en que se trataba de un trámite ajeno a dicha mortuoria, mas no en que esos

procedimientos no se hubieren realizado. En todo caso, sea lo que fuere, lo adelantado por el juzgado, respecto a la subasta, se encuentra protocolizado, y en el plenario no existe medio alguno que lo desvirtúe; además, en lo tocante con la licencia en comento, la copia del auto de 3 de agosto de 1956, mediante el cual fue concedida, se expidió, el 27 de enero de 1981, del mismo fólder o copiador del juzgado.

Lo decidido en la citada providencia, por supuesto, se interrelaciona con el proceso de sucesión, dado que la venta en pública subasta se autorizó, de un lado, por existir deudas hereditarias a favor de (W) por \$500, y de otro, porque había personas incapaces (artículo 967, numeral 4° del Código Judicial). Desde luego que en la diligencia de inventarios y avalúos se corrobora ese pasivo e igualmente se pone de manifiesto en un documento oficial, concretamente en la liquidación de impuestos de 7 de marzo de 1956.

En esa medida, no cabe duda, conforme al título remoto, que la sociedad demandante acreditó ser la propietaria de un lote de terreno de 22.046 m2. Consecuentemente, esa misma área no podía ser objeto de partición y adjudicación en los procesos de sucesión acumulados, pero como así se hizo, según sentencia de 17 de enero de 1987 del Juzgado ... Civil Municipal de Santa Marta, aprobatoria del respectivo trabajo, el título que debe prevalecer no es propiamente el de los demandados. Con mayor razón cuando, seguramente por esto, la escritura pública ... de 30 de abril de 1987 de la Notaría ... de la misma ciudad, mediante la cual se protocolizaron las sucesiones, fue registrada, en lo que respecta a esa extensión superficial, como “falsa tradición”.

3.- La condición de poseedores que la sociedad demandante atribuyó a la parte demandada, es un tema que igualmente debe dejarse por superado, porque al margen del tiempo de ejercicio de la posesión, esa relación material con la cosa pretendida fue aceptada no solo por los demandados presentes en la contestación de la demanda, sino porque se alegó por todos en beneficio, incluyendo los ausentes representados por un curador ad-litem, al enarbolar la posesión como fundamento de la excepción de prescripción.

La Corte tiene decantado que cuando el demandado acepta ser el poseedor del inmueble involucrado, esto tiene la virtualidad suficiente para dejar por establecido, entre otros, el requisito de la “posesión” material, con mayor razón cuando “con base en el reconocimiento de su posesión el demandado propone la excepción de prescripción”, porque tales posturas equivalen a una doble aceptación del “hecho de la posesión”¹.

Aunque lo anterior sería suficiente para relevar a la sociedad demandante de otra prueba al respecto, inclusive a la Sala del análisis de otros medios sobre la posesión, los testimonios recibidos a instancia de ambas partes, igualmente la ponen de presente, a raíz del secuestro del inmueble, el 9 de septiembre de 1975, en los mentados procesos de sucesión acumulados, y su posterior entrega definitiva, el 19 de febrero de 1986, a los demandados adjudicatarios.

Así lo indican, en términos generales, (N), (E) y (G), al decir que la familia (J) fue desalojada del lote, pero que después, en los procesos de sucesión, lo recuperaron, y (S), (P) y (U), quienes narraron su ocupación, antes de la diligencia de secuestro, por la Corporación (X), a instancia de la sociedad demandante, para el almacenamiento de pacas de algodón, respecto de las cuales, precisamente, el otro grupo de testigos, inclusive, al unísono, narraron un episodio de incendio.

4.- En cuanto a la singularidad del inmueble pretendido y su identidad con el poseído por los demandados, también se tiene definido que si el punto es pacífico y no surgen otros

¹ Sentencia de 14 de agosto de 1995, CCXXXVII-460, reiterando doctrina anterior.

elementos de convicción que conduzcan a cuestionar esos requisitos², la aceptación del hecho posesorio, en los términos dichos, bastaría para dejarlos por establecidos.

4.1.- En el caso, dado que, a partir del título remoto de que se habló, el inmueble, por diversas circunstancias, ha sufrido mutaciones, desarrollos, en fin, se ha presentado controversia sobre esos particulares. Sin embargo, como el debate ha girado en torno al mismo inmueble, tal cual se concluyó en la sentencia de casación de 1º de noviembre de 2005, esto permite superar el presupuesto de la singularidad, puesto que como igualmente en esa ocasión se explicó, dicho presupuesto atañe a que el inmueble “no sea dable confundirlo con otro”.

Requisito que, por supuesto, no puede verse afectado cuando en el proceso se acredita que el demandado únicamente es poseedor de una parte del inmueble de propiedad del demandante, porque como también se encuentra decantado, en esa hipótesis la “prosperidad de la reivindicación deberá reducirse -o si se prefiere circunscribirse- a la extensión material poseída por el demandado, sobre la cual exista dominio del demandante, ‘procedimiento que en nada perjudica al demandado y que en nada arguye contra la singularización que contiene la demanda del lote que se reivindica como de propiedad del actor y poseído por el demandado’ (XXXVII, pág., 414)”³.

4.2.- Lo mismo cabe predicarse del requisito de la identidad entre el bien perseguido por la demandante y el poseído por los demandados, pues si desde distintos ángulos se disputan para sí el mismo inmueble, aquella por haberlo rematado y estos aduciendo la calidad de herederos del primitivo propietario, al punto que en la sucesión de ese antecesor obtuvieron su adjudicación, es indudable que ambas partes están hablando de una misma cosa.

5.- En ese orden, todo se reduce a elucidar la identificación y el área actual del bien debido a las mutaciones y desarrollos que ha experimentado, puesto que como se rastrea en los distintos títulos y certificados de tradición aportados, el común antecesor de los litigantes, señor (J), había adquirido de (M) y (I), la propiedad de 31.146 m², respecto de los cuales enajenó 700 m² a (Y), 1.500 m² a (Z) y 500 m² a (B), además se desmembraron los 22.046 m² rematados por la demandante, quedando un remanente de 6.400 m².

La primitiva sociedad antecesora de la demandante, por su parte, adquirió los 1.500 m² que había comprado (Z), área que a la postre, conforme a las mismas pruebas, quedó englobada con los 22.046 m² objeto del remate y con otra porción de 14.324 m² habida del señor (H). De esa área así englobada, la parte actora enajenó 14.324.06 m² a (Ñ) y 1.500 m² a (K), quedando reducida, entonces, la propiedad a los mismos 22.046 m² del remate.

En suma, en teoría, la demandante aparece como propietaria de los 22.046 m², otrora adquiridos en remate por su primitiva antecesora, se repite, y los herederos de (J), dueños de 6.400 m². No obstante, como arriba se señaló, a estos últimos se les adjudicó, en las sucesiones acumuladas, esas áreas (28.446 m²), registrándose la primera en la columna reservada para la “falsa tradición”.

Se dice que en teoría, porque conforme al dictamen decretado por el Tribunal, el perito, a partir de reconstruir la historia del lote mayor de 31.146 m², constató, conforme al levantamiento topográfico que realizó y a la carta catastral que tuvo a la vista, documentos todos adosados, que descontadas las ventas de 700 m² a (Y), 1.500 m² a (Z) y 500 m² a (B), dicha área quedó reducida a 21.977 m², “sin tener en cuenta el reloteo y cesión de vías a que

² Vid. Sentencias 237 de 12 de diciembre de 2001, expediente 5328, y 043 de 1º de abril de 2003, expediente 7514 .

³ Sentencia 114 de 20 de junio de 2001, expediente 6069.

ha sido sometido parte de éste”, área que igualmente incluye los 6.400 m², arriba referidos, pues, como se observa, no fueron descontados por el auxiliar de la justicia.

Según a espacio lo explica el perito, las diferencias obedecen a que existía un error técnico en la orientación y extensión de los linderos, y a la inexistencia, para la época, de la calle 20. Así, por ejemplo, la longitud del lindero norte es menor en 3.69 metros, a la señalada en 1954. La colindancia con el lote vendido a (Y), es mayor en 5.00 metros a la indicada en la diligencia de remate, y en el mismo costado sur, concretamente en el tramo de la Avenida Libertador, la distancia en aquella época era mayor en 23.66 metros. Esto último también ocurre con los linderos este y oeste, en 68.30 y 25.90 metros, respectivamente.

Por lo anterior, en la sentencia de casación se ordenó la complementación del dictamen para que, entre otras cosas, se indicara la conformación actual del predio, teniendo en cuenta las “áreas cedidas para la construcción de vías públicas”, así como cualquier otra circunstancia que pudiera resultar útil a ese fin. En el trabajo presentado, y precisado después, se dejó claro que, salvo lo indicado sobre la calle 20, las vías públicas se encontraban en el lote de 6.400 m², y que descontada esa extensión superficiaria a los 21.977 m², en definitiva el predio del pleito se circunscribía a 15.577 m².

Esa área coincide, en términos generales, con la determinada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, pues como lo anuncia el auxiliar de la justicia y se observa en la escritura pública de 25 de marzo de 1993 de la Notaría ... de Santa Marta, cuya copia se anexa, de los 28.446 m² adjudicados en los procesos de sucesión, la citada entidad, al revisar las medidas, encontró que la totalidad de lo adjudicado realmente tenía una cabida de 22.195 m². Por esto, separado el lote de 6.400 m² del “resto que fue registrado como falsa tradición”, queda un área de 15.793 m², según la “Resolución número 47-001-0026-93 del 16 de febrero de 1993”.

5.- En consecuencia, al encontrarse que las pretensiones, en los anteriores términos prosperan, pasa a examinarse si las excepciones de mérito propuestas las enervan, dejando bien claro que todas, como elemento común, se refieren a la posesión material del inmueble, al punto que los demandados invocan, con ese propósito, la suma de posesiones, desde cuando la ejercitaba su causante (J).

5.1.- Frente a esa temática, ante todo debe dejarse sentado, como líneas atrás se pinceló, que los demandados “recuperaron” el inmueble, al decir de unos testigos, mucho después de efectuarse el remate. Y el hito no puede ser otro que la diligencia de secuestro, porque ese grupo de testigos, en términos generales, se refieren a los procesos de sucesión, nombrando inclusive al secuestre, y porque según se observa en las copias de dichas mortuorias, la oposición que formuló la sociedad demandante fracasó, de un lado, por no haberse elevado o propuesto al momento de la medida cautelar, y de otro, por tratarse de la entrega de un bien secuestrado, evento en el cual no era posible formular oposiciones.

Si los demandados, por lo tanto, no gozaban el bien, es indiscutible que otro lo hacía, y a no dudar que era la sociedad demandante y sus antecesores. En primer lugar, porque los testigos de los demandados narran el episodio del incendio de las pacas de algodón almacenadas y es claro que como los mismos testigos lo indican, esa no era la actividad que los (demandados) desarrollaban. En segundo término, porque de acuerdo con el dicho del otro grupo de declarantes, lo relativo al manejo de ese producto agrícola era de cargo de la Corporación (LL), entidad a la cual, precisamente, los (Q), es decir, los propietarios del inmueble, en su condición de socios de la demandante, uno de los cuales era miembro de la junta directiva de aquélla, se lo habían entregado a título de arrendamiento.

En esa medida, como de acuerdo a la cadena de títulos esgrimidos, la sociedad demandante es la dueña del inmueble pretendido, desde el remate efectuado, según se concluyó al analizarse el requisito del dominio, resulta claro que la posesión que ejercía dicha parte antes

de la diligencia de secuestro, era una posesión de propietaria. Por esto, si los demandados, con relación al inmueble pretendido, no eran dueños, pues obtuvieron la adjudicación de una porción que no era de su causante, es apenas obvio que a la posesión propia que empezaron a ejercer el 19 de febrero de 1986, con la entrega definitiva del bien en los procesos de sucesión, no podían agregarle la de aquél, por no ser una posesión ininterrumpida, dada la solución de continuidad producida en el interregno con la posesión de la demandante, y porque entre ésta y los demandados no existía ninguna relación de causa a efecto (artículos 778 y 2521 del Código Civil).

Por lo mismo, la buena fe posesoria, es decir la “persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla” (artículo 768, inciso 2º del Código Civil), se encuentra desvirtuada, porque las vicisitudes al interior de los procesos de sucesión, ponen de presente que los demandados conocían de antemano que el inmueble no figuraba a nombre de su causante y pese a ello obtuvieron el secuestro y adjudicación, al punto que dicho acto se inscribió en la columna reservada para la falsa tradición. De manera que al no poderse hablar de una posesión regular, esto excluye la prescripción ordinaria, y si desde la fecha de la posesión propia de los demandados, 19 de febrero de 1986, pasando por la admisión de la demanda, el 3 de agosto de 1994, hasta cuando en definitiva se trabó la relación procesal, el 27 de julio de 2000, no transcurrió el término de veinte años para que en la época se consumara la prescripción extraordinaria, esta excepción tampoco está llamada a prosperar.

5.2.- De otra parte, al quedar claro que los demandados no han sido dueños del inmueble, nada había que usucapirse en su contra, para que, aún en la hipótesis de la minoridad, pudiera hablarse de la suspensión de la prescripción, razón por la cual todo lo que se enarboló alrededor de ese tema, nada tiene que ver en el caso.

6.- En consecuencia, como los medios defensivos formulados contra la acción de dominio no prosperan, se pasa a considerar lo relativo a las restituciones mutuas.

6.1.- Con relación a los frutos civiles y naturales, ninguna condena se debe imponer, porque en coherencia con el perito, al momento de la visita no se encontró explotación o venta de las plantas o árboles frutales que existían, simplemente sus productos eran de pan coger, y porque el auxiliar de la justicia tampoco detectó que el lote o sus construcciones incipientes hubieren sido arrendadas. En todo caso, es de observar que pese a la actividad probatoria en conjunto desplegada, ningún medio da cuenta de la percepción cierta o potencial de frutos, desde cuando los demandados, poseedores de mala fe, según se anotó, ingresaron al inmueble.

6.2.- De otra parte, como las mejoras que se encontraron eran útiles, pues se trataba de unas construcciones, algunas inclusive en curso a la fecha en que se complementó el dictamen, 19 de julio de 2006, los demandados, al ser poseedores de mala fe, carecen de derecho a que se les reconozca, pero podrán llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que puedan separarse sin detrimento de la cosa reivindicada, y que la sociedad demandante rehusare pagarle a aquellos el precio que tendrían tales materiales después de separados (artículo 966, in fine, del Código Civil).

6.3.- En la demanda también se solicitó el pago de los perjuicios que de todo orden se hubieren ocasionado. Sin embargo, es de entender, al tenor de lo previsto en el artículo 963 del Código Civil, que la indemnización contra el poseedor de mala fe se reduce a los “deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa”, pero en el caso, pese a que la parte demandante no determinó desde el inicio, para su contradicción, cuáles eran esos deterioros, el perito los entroncó con las actividades de demolición que pudieran acometerse, es decir, como él mismo lo explica, el perjuicio no lo sufriría la propietaria del inmueble, sino “quien o quienes construyeron” o están en fase de construcción en las áreas de 917.20 m² y 121 m², ambas adyacentes.

7.- En ese orden, la sentencia apelada debe ser revocada, para en su lugar proceder de conformidad". (Referencia: Expediente SS-4700131030041994-00556-01).