

Magistrado: Dr. Francisco Ternera Barrios

“El artículo 946 del Código Civil define la acción de dominio o reivindicación como 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. A partir de allí, la jurisprudencia, en forma reiterada, ha dejado establecido que para su prosperidad es menester que concurren los siguientes elementos esenciales, tradicionalmente denominados como axiológicos: a) derecho de dominio en cabeza del actor, b) que el demandado tenga la posesión del bien objeto de la reivindicación, c) que haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquel del cual es propietario el demandante; y d) que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular.

Y como según el artículo 762 de la misma obra, el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo, el reivindicador debe desvirtuar la presunción anotada, acreditando que es el dueño de la cosa objeto de litis y que tiene un mejor derecho frente al demandado poseedor. Por supuesto, este a su vez, en ejercicio de su derecho constitucional de defensa, puede, entre otras posturas, debilitar o frenar la pretensión bien con la formulación de excepciones de mérito que enerven el derecho o ya contravirtiendo la existencia de cualquiera de esos elementos esenciales.

El cargo formulado por el impugnante gira en torno al alcance de esa última defensa que puede esgrimir el poseedor demandado, precisamente en lo tocante al dominio del bien litigado en cabeza del actor. ¿Podrá remontarse el demandado al pasado para pedir que se examinen los títulos que en la cadena de traspasos preceden al del reivindicador, de modo que, por encontrar uno de esa serie viciado (por nulo, falso, inexistente, etc.) le comprometa su condición de propietario porque imposibilite que el bien raíz objeto de la causa litigiosa le haya sido eficazmente transferido? Algunos han pensado que sí está legitimado en la causa porque como “nadie puede transmitir más derecho del que tiene”, si un título traslativo anterior es ineficaz, el accipiens no ha podido recibir lo que quería, ni podrá tampoco transferirlo, a resultas de lo cual el reivindicador que con esas anomalías adquirió, no tendría entonces la calidad de dueño, requisito este que es el pórtillo al ejercicio de la acción de dominio.

Pero la Corte, en multitud de providencias ha consagrado otra solución, pues ha indicado, entre otras muchas oportunidades:

En 1936:

Desde antaño, “al dueño que quiere demostrar propiedad, ha dicho la Corte, le toca probar su derecho, pero exhibido el título no hay por qué exigirle la prueba del dominio de su causante, cuando la fecha del registro de tal título es anterior a la posesión del reo. Si se pide esa demostración, lógicamente podría obligársele también a comprobar la solidez de todas las piezas que componen una cadena infinita. Sería la probatio diabólica, que el buen sentido rechaza, como necesaria para decidir conflictos sobre propiedad privada entre particulares” (SC de 26 de febrero de 1936, G. J., N° 1907, pág. 339, reiterada entre otros pronunciamientos, en fallo de 17 de abril de 1953 (Tomo lxxiv, páginas 673 a 679).

En 1943:

Esta Sala de Casación ha sostenido en numerosos fallos que para el ejercicio de la acción reivindicatoria no es necesario presentar ni exhibir el certificado del Registrador, sobre suficiencia de una titulación de propiedad, a que se refiere el artículo 635 del Código Judicial, porque en esta clase de controversias no se trata de apreciar o demostrar la existencia o validez de las sucesivas transferencias del dominio de las fincas reivindicadas en espacio

mayor de treinta años, sino únicamente de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que este pretende, para decidir en cada caso y solo entre las partes cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad. Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce, en orden a la mayor antigüedad”. (SC de 24 de marzo de 1943, G. J. t. L V, pág. 247)

En 1958:

“Supuesto que la naturaleza misma del juicio reivindicatorio nunca exige la prueba diabólica para que la restitución se decrete, bien pudo el sentenciador abstenerse de examen retrospectivo con relación al título que encontró prevaleciente y bastante para sustentar el fallo. En efecto: si no es propietario de cuota determinada sobre cosa singular sino quien ha recibido del dueño, el mismo criterio de lógica elemental pondría al sentenciador en la necesidad de escrutar en el pasado la serie indefinida de todos los dueños anteriores hasta llegar al primer ocupante, antes de proferir el decreto de restitución, lo cual, con el mismo rigor lógico, conduciría a la negación práctica del derecho de dominio, así incapacitado para prosperar en juicio reivindicatorio. El examen debe limitarse entonces a esclarecer la titularidad prevaleciente entre las partes comprometidas en el litigio...” (Sentencia del 2 de junio de 1958. G. J. t.lxxxviii, pág. 65.).

En 1970:

En el juicio reivindicatorio seguido entre particulares, el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra, en principio, con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública en que conste la respectiva adquisición. Como en esas controversias es relativa siempre la prueba del dominio, aquel mero título le basta al reivindicante para triunfar, si es anterior a la posesión del demandado y esta no es bastante para consumar la usucapión que pueda invocar como poseedor...Quien alega ser dueño, como en el caso sub lite, por haber adquirido el derecho de dominio a título de compraventa, prueba su propiedad con la copia, debidamente registrada, de la escritura pública en que se consignó ese contrato sin que, en principio, le sea forzoso demostrar también que su tradente era verus dominus del inmueble comprado. Si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva (SC de 2 dic 1970. G. J. t. cxxxvi, pág. 119).

En 2000 (Con transcripción de buena parte de la jurisprudencia acá reproducida, concluye la Sala en este fallo):

Es evidente que el ad quem violó en forma directa el artículo 946 del C. Civil, al no aplicarlo al asunto sub iudice, debiendo haberlo aplicado, pues al estar radicado el derecho de dominio en el reivindicante, mal podía desestimarse su pretensión, so pretexto de que no se había demostrado dicho derecho en sus antecesores, pues como quedó más que aclarado por ser un problema interpartes a aquel le bastaba acreditar que tenía un mejor derecho que el demandado, como en efecto lo hizo, ya que mientras el actor presentó un título que data del 22 de julio de 1985, el demandado inició la posesión con posterioridad al 28 de octubre de 1987 (SC de sep 8 2000, rad. N° 5328)

En 2009:

En principio, el poseedor está privilegiado por el legislador puesto que su ánimo de señor y dueño prevalece, aún frente al mismo titular del derecho de dominio, si su posesión es anterior a la prueba de la propiedad que exhiba y presente la persona que reclama la

devolución de la cosa (...) Dentro del proceso reivindicatorio se pueden presentar varias circunstancias relacionadas con los contrincantes y, especialmente respecto de la forma en que cada uno de ellos afronta el litigio. La primera, alude a que solo el demandante esgrime en su pro la existencia de título de propiedad para oponerle a la mera posesión que tiene en su favor el contradictor y la segunda, se configura cuando ambas presentan ‘títulos’ de dominio (...) Importa destacar que la circunstancia que viabiliza la reivindicación cuando el reclamante aduce ‘título’ demostrativo del derecho de dominio con suficiencia para destruir la posesión del accionado tiene efectos meramente relativos, esto es, entre las partes enfrentadas en el respectivo litigio, que no se extienden a terceras personas no intervinientes en el proceso y que tampoco atribuyen de manera absoluta la propiedad a la parte actora vencedora. En esta clase de acciones no se trata de establecer la suficiencia de los ‘títulos’ de propiedad del actor mediante la verificación de la existencia, validez y eficacia de las diferentes transferencias de la propiedad referidas al inmueble cuya restitución se deprecia, sino simplemente de poner en contradicción o enfrentar la posesión del accionado con la calidad de dueño que ostenta el demandante, produciendo protección y prevalencia el que logre comprobar mayor antigüedad (sentencia de 28 de septiembre de 2009, exp. 2001-00002-01).

En 2013:

Como bien es sabido, de conformidad con el inciso final del artículo 762 del Código Civil “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, presunción que para ser desvirtuada en el curso de la acción de dominio requiere que los accionantes no solo acrediten la calidad de propietarios inscritos, sino que, además, su título debe preceder al momento en que se inició la posesión por el demandado.

En adición, debe tenerse en cuenta que la reivindicación, en principio y mientras el opositor a su prosperidad no aduzca título para enfrentar al exhibido por el reclamante, se da entre el propietario y el poseedor carente del mismo, quienes quedan cobijados con los efectos de la decisión y sin que ese resultado le sea oponible a los terceros no intervinientes en el pleito.

De ello surge como lógica secuela que, en este caso en concreto, a quien alega ser titular del derecho de dominio le basta allegar e incorporar el propio sin que se requiera demostrar la cadena sucesiva de sus antecesores.

La anterior constituye una sólida posición de la Corte -que fue la que el Tribunal adujo-. Y que en esta oportunidad no encuentra razones para modificar.

Agregó el ad quem a esa consideración una relativa a la buena fe de los terceros adquirentes, ubicada en la denominada teoría de la apariencia o buena fe creadora de derecho.

No obstante que, con la ratificación de la doctrina antes referida según los fragmentos transcritos de las providencias de esta Sala a lo largo de su historia, queda despachado de modo adverso el cargo propuesto por la censura, es del caso indicar que, en lo relacionado con la buena fe creadora de derecho, se refrende también la posición de esta Corporación, a la luz de precedente ajustado al caso, que por su pertinencia y en procura de la consolidación fidedigna de la doctrina jurisprudencial -se transcribe:

Es sabido que la buena fe tiene en ciertas circunstancias la virtualidad de crear derechos. De las muchas veces que la Corte ha tocado este aquilatado principio, en fecha reciente precisó:

Si bien una visión estática de los derechos subjetivos, conforme a la cual ningún titular de un derecho real podría ser privado del mismo sin su consentimiento, impondría la aplicación inexorable de la máxima *nemo plus juris in alium transferre postest quam ipse habet*, de la cual se nutren múltiples normas del ordenamiento, lo cierto es que el aspecto dinámico de

los mismos impone concluir 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. He aquí la razón de ser del añejo aforismo *error communis facit jus*, formulado en términos generales por Ulpiano y de cuya aplicación dan cuenta varias soluciones del Derecho Romano, como las relativas a la validación de los actos realizados por un pretor y un árbitro que siendo esclavos actuaron como hombres libres.

De ahí que, como en su momento lo dijera la Corte, y hoy lo reitera,

«... ‘el adagio *error communis*, tal como es aplicado por nuestros tribunales, les permite proteger contra la ley misma al que no ha cometido ninguna culpa. El error en que este ha caído debe engendrar todos los efectos jurídicos que se le quisieron atribuir, porque tal error fue inevitable. La apariencia invencible se coloca en el mismo pie de igualdad de la realidad. La máxima *error communis* aparece, pues, como una regla de orden público, protectora del interés social, que lucha victoriosamente contra el principio de la autoridad de la ley. Es una de las manifestaciones de ese movimiento tan poderoso que sacrifica el interés individual al interés social y que le da al interés público un puesto cada vez más preponderante. No hay que perder de vista, en efecto, que la aplicación de la máxima conduce siempre a sacrificar a los que lógicamente deberían triunfar porque invocan en apoyo de su protección la verdad contra el error. Hay ahí un conflicto de intereses fácilmente solucionable cuando el que se ampara con la ley pretende solamente sacar provecho del error en que incurrió su contraparte; pero el conflicto llega a ser particularmente inquietante cuando cada una de las partes es de buena fe y no ha incurrido en culpa alguna. Es el caso de los actos ejecutados por el propietario aparente o por el mandatario aparente. ¿Pueden invocarse consideraciones de equidad en favor del propietario verdadero más bien que a favor del tercero que ha tratado con el propietario aparente o en favor del mandante aparente más bien que a favor de quien ha tratado con el mandatario aparente? Ya veremos que, sin embargo, en esos casos nuestra jurisprudencia hace triunfar la apariencia invencible» (G.J. xliii, pág. 44).

La cabal aplicación de esta máxima requiere, como en esa misma providencia lo subrayara la Corte, de un lado, que se trate de un error generalizado, es decir, “de un error no universal pero sí colectivo”, y, de otro, que ese error haya sido invencible, moralmente inevitable, vale decir, de tal hondura que la más prudente y avisada de las personas igualmente lo habría cometido. “En esa investigación se tiene en cuenta los usos corrientes, y, sobre todo, las medidas de publicidad que han rodeado el error. Los terceros han podido atenerse legítimamente a las declaraciones contenidas en la publicidad. Por el contrario, no tiene derecho de ignorar lo que ha sido publicado: así, el error sobre la capacidad de un concursado es raramente admisible porque el concurso se han hecho conocer de todos” (ejusdem).

No puede olvidarse al respecto, que la publicidad inmobiliaria, en cuanto conjunto de medios enderezados a dar a conocer a los titulares de derechos reales y el estado jurídico de ciertos bienes, encarna una lucha por la seguridad y eficacia del tráfico jurídico, de modo que quien obra plenamente convencido por los datos que el registro pertinente arroja debe ser protegido por el hecho de llevar a cabo una adquisición aparentemente eficaz, frente a la cual debe ceder la regla *nemo plus juris in alium transferre postest quam ipse habet* que impera en el ordenamiento. (SC de 16 ago 2007, rad. N° 25875 31 84 001 1994 00200 01)

Como corolario, y a modo de resumen, señala la Corte que el Tribunal aplicó fielmente el sólido precedente jurisprudencial atinente al enfrentamiento del título registrado frente a la posesión posterior, a lo que aunó la protección del tercero adquirente de buena fe, en aplicación de la teoría de la apariencia, adecuadamente utilizada por el ad quem, también según precedente de esta Sala”.

(Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia: SC-776 del 15 de marzo de 2021, Referencia: Rad. 05001-31-03-013-2002-00609-01).