



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil y Agraria

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Magistrado ponente

STC4604-2023

Radicación nº 11001-02-03-000-2023-01654-00

(Aprobado en sesión del diecisiete de mayo de dos mil veintitrés)

Bogotá D.C., diecisiete (17) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Se resuelve la tutela que Julio Alfonso Yaya Martínez interpuso contra la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, extensiva a las autoridades, partes e intervinientes en el proceso de pertenencia con radicado nº 11001-31-03-024-2014-00358-00.

ANTECEDENTES

1. El accionante pidió que se deje sin efectos la sentencia que confirmó el fracaso de sus pretensiones y ordenó la reivindicación (20 ene. 2023).

En sustento, adujo haber suscrito contrato de promesa de compraventa de un inmueble (27 jun. 2008), sostuvo que en virtud de este se le entregó la *posesión real y material* del

bien el 1 de agosto de 2008, fecha desde la que ejerce posesión sobre el mismo; no obstante, señaló que, pese a haber recibido parte del pago, la promitente vendedora no se presentó el día pactado para suscribir el referido acuerdo y, en su lugar, vendió el bien a Millenium Promotora Inmobiliaria S.A. (7 nov. 2008) quien lo transfirió a título de fiducia al Fideicomiso Proyecto Parqueo Quinta Millenium, del cual es vocera Acción Sociedad Fiduciaria S.A.. Cotó que presentó demanda ejecutiva para lograr el cumplimiento por parte de la promitente vendedora, sin éxito.

Refirió que, a raíz de ello, inició un proceso de prescripción ordinaria en el que su contraparte interpuso demanda reivindicatoria en reconvención, aseguró que se dictó fallo de primera instancia desfavorable a las pretensiones de ambas partes (3 ago. 2020), quienes impugnaron el veredicto. Relató que el tribunal accionado confirmó la improcedencia de la pertenencia, declaró infundadas sus excepciones y ordenó la reivindicación invocada.

De la sentencia de segunda instancia derivó la lesión a sus derechos fundamentales pues consideró que la magistratura no interpretó adecuadamente la situación fáctica, probatoria, normativa y jurisprudencial que rodeó el caso concreto, pues no se cumplieron los presupuestos para declarar la acción de dominio, ya que su posesión era de carácter contractual y, además, era anterior al dominio del demandante en reconvención. Por último, alegó que se le condenó al pago de frutos civiles sin tener en cuenta el

juramento estimatorio y que se omitió ordenar la restitución del dinero que pagó por el inmueble, razones por las que solicitó aclaración y corrección, sin resultados favorables (2 mar. 2023).

2. El accionado remitió copia del expediente. La sociedad demandada en pertenencia solicitó la desestimación de las pretensiones.

CONSIDERACIONES

La protección invocada debe negarse porque no se encuentra configurada la conculcación aducida, toda vez que las consideraciones expuestas en la sentencia que resolvió la alzada no resultan irrazonables, sin que devenga propio que por esta vía subsidiaria se realice un pronunciamiento alternativo.

1. Esta Sala de antaño ha predicado que para que la *actio reivindicatio* tenga éxito se deben acreditar sus *presupuestos axiológicos*, a saber: *a)*. Derecho de dominio en el demandante; *b)*. Posesión material en el demandado; *c)*. Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y *d)*. Identidad entre lo que se pretende y lo que detenta el demandado¹. Sin embargo, esta última exigencia no se basa en la simple exhibición del título de dominio, sino en que este sea anterior a la posesión, esto porque el artículo

¹Cfr. SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras en: SC 13 oct. 2011, rad: 2002-00530-01, SC 3493-2014.

762 del código civil contiene una presunción legal según la cual «*el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*»; por lo tanto, el *verus dominus* debe exhibir el título que certifique su derecho y prevalezca frente a la posesión que ejerce su contradictor, es decir, que sea anterior a los actos de señorío del detentor o, en su defecto, constituir una cadena no indefinida, pero sí previa al origen de ese poderío para así hacer notar la supremacía de su dominio y derribar la aludida presunción *iuris tantum*² (SC1963-2022). Esta misma postura fue expuesta en la SC3540-2021 así:

*Y es que la Corte, con el objeto de compatibilizar la vindicación con el inciso segundo del artículo 762 del Código Civil, el cual consagra que «[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo», **impuso una exigencia adicional a la mera demostración de la titularidad del demandante, consistente en que el dominio emane de una cadena de tradiciones con antigüedad superior al arranque de la posesión.***

Del mismo modo, en el fallo SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01, esta Sala proscribió el uso de la acción reivindicatoria cuando el origen de la posesión sea contractual:

La pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya

² Cfr. 27 de mayo de 1936 (GJ XLIII, p. 595), 2 de abril de 1941, 12 de agosto de 1942, 24 de marzo de 1943, (GJ LV, p. 245), 9 de junio de 1952 (GJ LXXII, p. 554), 31 de agosto de 1954 (GJ LXXVIII), 1° de junio de 1955 (GJ LXXX, p. 389), 22 de febrero de 1956 (GJ 2163-2164, p. 88), 2 de junio de 1958 (GJ LXXXVIII, p. 65), 30 de abril de 1963, 16 de abril de 1969 (GJ 2310-2312, p. 43), 2 de diciembre de 1970, 28 de abril de 1977, 11 de abril de 1978, 23 de septiembre de 1982 (SC622), 19 de septiembre de 2000 (exp. n.° 5405) y 10 de febrero de 2003 (exp. n.° 6788), entre muchas otras.

posesión legítima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. (..)

En el mismo fallo, respecto a la posesión derivada del contrato de promesa de compraventa, se expuso:

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.

(..) En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, (..); la simple entrega sin ninguna otra indicación, supone, en términos generales, el reconocimiento de dominio de otro, en la medida en que quien por ella pretende adquirir parte de la obvia admisión de su carencia de derecho.

No obstante, cabe agregar que esta Corporación también determinó que «si el dueño no ha celebrado negocio jurídico alguno en cuya virtud la posesión del bien que se reivindica haya pasado a los demandados, la tesis expuesta no tendrá cabida, aunque en el contexto que le corresponde siga siendo jurídicamente correcta. En efecto, no existirá

*entonces un contrato que vincule al actor con los demandados, y, por consiguiente, para aquel la pretensión será extracontractual, mientras que éstos no podrán hacer valer contra el dueño, como causa para vedar la reivindicación, un acto celebrado con persona distinta» (SC, 5 ag. 2002, exp. 6093, SC, 20 oct. 2005, exp. 1996-1289-03; SC10825-2016, SC3540-2021, entre otras). Posición que se encuentra cimentada en el principio de relatividad de los contratos contenido en el artículo 1602 del *ibidem*.*

En efecto, la Sala también planteó que el poseedor que deriva su derecho de una relación contractual, puede en todo caso exigir el cumplimiento de la misma, sin que ello conlleve al reconocimiento de dominio ajeno, de esta manera, sobre la interrupción de la prescripción afirmó en sentencia SC, 13 nov. 2001(6265):

*Sobre este particular ha señalado la Sala, aunque puntualizando en la interrupción civil, que “no puede pretenderse que cualquier demanda relacionada con el bien objeto de la prescripción, conlleve la interrupción del término para prescribir. La demanda debe estar referida a la posesión, debe estar encaminada a eliminar la posesión del bien y por ende a destruir una de las condiciones necesarias para que en el ministerio de la ley tenga lugar la prescripción adquisitiva” (CCXXXIV, pág. 344). Mutatis mutandis, **nada obsta para que el poseedor que ha recibido de su promitente vendedor el poder de hecho sobre el bien prometido en venta, e invocando su condición de promitente comprador, procure hacer efectiva la obligación de hacer emanada del contrato, en ejercicio de la acción de cumplimiento que le conceden las leyes (arts. 1546 C.C. y 870 C. de Co.), para de esa manera beneficiarse de un justo título que le permita convertirse en poseedor regular, si tiene igualmente buena fe, e incluso procurarse el dominio por un modo diferente a la usucapión. En otras palabras, si la condición de poseedor material –según las circunstancias- puede ser obtenida en virtud de un contrato de promesa, según quedó ya analizado, **no puede negarse la eficacia de la obligación que es consustancial a ese negocio jurídico, so capa de que ello comportaría para el poseedor*****

interrumpir la prescripción, pues tal reflexión implicaría negar el contrato que le sirvió de manantial al fenómeno posesorio. (SC10152-2016).

2. Ahora, para establecer el cumplimiento de los presupuestos axiológicos de la reivindicación, el *ad quem* inició por precisar que el demandante en reconvención era en efecto el propietario actual del inmueble y que la cadena de tradiciones que lo antecedía tenía una antigüedad superior al arranque de la posesión:

*5.1. En cuanto el primero de los requisitos mencionados, en el presente caso aparece plenamente acreditado, teniendo en cuenta que el dominio o propiedad del bien inmueble se encuentra en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Proyecto Parqueo Quinta Millenium, como lo revelan el certificado de matrícula inmobiliaria No. 50C-883914 y con la cadena de instrumentos públicos por los que se transfirió el dominio, allegados como prueba por el mismo demandante original Yaya Martínez, sin cuestionar su autenticidad: copias de las escrituras No 5152 del 3 de octubre de 2012, a través de la cual la sociedad Millenium Promotora Inmobiliaria le transfirió al mencionado fideicomiso la propiedad, la cual a su vez la había adquirido mediante escritura 2883 del 7 de noviembre de 2008 de parte de **Patricia Jara Ardila; persona esta ultima que se hizo dueña del predio por compra que hiciera a Carlos Alberto Gerardo Benavides Puente según cuenta la escritura 1136 de 27 de marzo de 1998.***

2.1. Luego frente a la posesión del demandado apuntaló:

5.2. En lo que atañe a la posesión del bien inmueble por parte del demandado -en reconvención-, es claro que la inexistencia del justo título no presupone la ausencia de la demostración de actos de señor y dueño, por cuanto por tales exigencias son independientes de la otra.

Para el caso de estudio resulta relevante afirmar que el señor Julio Alfonso Yaya Alegó ser poseedor desde el primero de agosto de 2008, data en la cual supuestamente se le entregó la posesión real

y material del predio, situación que de antaño ha explicado la jurisprudencia no puede darse, salvo que se pacte de forma precisa y clara dentro del convenio de promesa de compraventa. (..)

De cara a ello, y de la lectura del documento contentivo de la promesa de compraventa, se evidencia que sobre la entrega de la posesión de manera algo confusa se convino en la cláusula 5°: “Entrega del bien objeto de la venta. EL PROMETIENTE COMPRADOR da por recibido el inmueble materia de esta COMPRAVENTA de parte del PROMETIENTE VENDEDOR a la consignación del primer valor acordado y consignado en Bancolombia, comprometiéndose con el PROMETIENTE VENDEDOR a que habite dentro de este inmueble hasta el 30 de julio de 2008, día en que el PROMETIENTE VENDEDOR retirará el trasteo y EL PROMETIENTE COMPRADOR tomará posesión real y material del bien, con sus linderos y mejoras, anexidades, dependencias, usos, servidumbres y goce del mismo”.

*En este sentido, en la primera parte simplemente se habla de la entrega material del predio, acordándose que el promitente vendedor habitaría allí hasta el 30 de julio de 2008 en que retiraría su “trasteo”, **calenda a partir de la cual el promitente comprador asumiría la posesión real y material. Bajo esa égida, lo que inicialmente se le entregó fue la tenencia del predio, debiendo entenderse que la segunda parte del convenio se satisfizo y desde la calenda citada ejercía posesión cabal sobre el fundo.***

***Empero, no cabe duda que con el inicio de la acción ejecutiva por obligación de hacer radicada con el #200801857 y que cursó en el Juzgado 26 Civil Municipal de Bogotá, el aquí actor reconoció dominio ajeno, pues no de otra manera se pueda interpretar que convocó a su extremo contractual para la debida consolidación de la venta del bien, expresando de forma concisa que el sujeto de esa acción se hacía consistir en quien poseía la calidad de propietario de la heredad,** situación de la cual fácilmente se concluye que para esa data mantenía férrea condición de tenedor del inmueble, situación que no vario hasta tanto no se terminó la actuación que el mismo orquestó, cuya fechas de decisión se extienden al 23 de noviembre de 2011, data desde la cual se finiquitó la actuación ejecutiva por parte del estrado judicial que conoció de ese procedimiento. Fue entonces el mismo señor Yaya Martínez, quien en su propio ánimo admitió el dominio ajeno y, por ende, su calidad de mero tenedor del apartamento. Por lo que inane resultan las declaraciones de terceros o los documentos a que alude el apelante tratando de ubicar la posesión en una fecha anterior a noviembre de 2011.*

Bajo esa apretada síntesis, por lo menos para esa data, resulta apenas comprensible la ausencia de elementos propios para

convalidad cualquier acto posesorio en cabeza del demandante Yaya Martínez; sin embargo, con el inicio de la acción de pertenencia podría revelarse una conducta de poseedor, que se hace patente al ejercer el derecho de defensa y contradicción frente a la contrademanda reivindicatoria, con la que acaece algo particular que no puede ser desechado en el análisis del asunto.

Pues no puede desconocerse que si en algún momento el señor Yaya era mero tenedor, ello no le impedía que interviniera en título a efectivo poseedor. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha insistido (..)

Bajo ese parangón, si el demandante inicial aduce ser poseedor del bien, estando probado dentro del plenario que por lo menos hasta el mes de noviembre de 2011 no poseía esa calidad, pero después mutó su calidad de mero tenedor a la de verdadero poseedor, como cuando propició la acción de pertenencia, y ejercida por el demandante en reconvención la acción reivindicatoria en el entendido que atesta ese atributo al señor Julio Alfonso Yaya sin indicar fecha alguna, puede entonces tomarse como inicio de ese reconocimiento pues es ahí donde convergen las dos teorías de los aquí intervinientes y confluyen en sostener la mencionada condición de poseedor

Argumentos de los que dedujo que se satisfacía la posesión, ya que además esto había sido confesado en la demanda primigenia y en la contestación de la de reconvención.

2.2. En seguida, se refirió a la identidad del inmueble objeto de la litis con el poseído por Yaya Martínez y concluyó que era pertinente declarar la prosperidad de la acción reivindicatoria y, en consecuencia, su restitución a la propietaria inscrita.

3. En efecto, se observa que el accionado tomó como fecha de inicio de la posesión el 23 de noviembre de 2011 porque consideró que ella fue interrumpida por la interposición del referido coercitivo; ahora, si bien dicha

aseveración contravía lo expuesto por esta Corporación respecto a la interrupción de la prescripción, tal recriminación resulta insuficiente para derruir la providencia atacada, pues si en gracia de discusión se tuviera el 1 de agosto como fecha de inicio de los actos de señorío, de todas formas la cadena de tradiciones evidenciada por el *ad quem* tiene una antigüedad superior a los actos posesorios, ya que data del 27 de marzo de 1998.

3.1. Ahora, si bien el accionado aceptó que la posesión de Yaya Martínez se derivó de la cláusula 5° del contrato de promesa de compraventa; no debe perderse de vista que quien se obligó con el gestor fue Patricia Jara Ardila³ y no la demandante, por lo que mal podría el juzgador imponerle los efectos derivados de un acuerdo que esta no suscribió, pues el haber adquirido de uno de los contratantes no implica *per se* que se haya subrogado en los derechos u obligaciones que a este le competen; en este sentido, es claro que no fue la demandante quien dio cabida a la posesión contractual, por lo tanto, contrario a lo establecido por el gestor, no se cierra la posibilidad de acudir a la reivindicación

4. Por otro lado, sobre los frutos civiles, el Tribunal dispuso:

6. Se advierte que por no existir prueba en contrario, se tendrá al demandante primigenio- demandado en reconvención- como poseedor de buena fe (presunción que consagra el artículo 769 del Código Civil), por lo que a favor de Fideicomiso Proyecto Parqueo Millenium, cuya vocería y administración se encuentra en

³ Expediente « 11001310302420140035802 »; carpeta «CuadernoJuzgado»; carpeta «C01Principal»; PDF « 01Cuaderno1Digitalizado » fol. 4 al 8

cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., sólo se reconocerán los frutos civiles causados desde el día en el que el señor Yaya contestó la demanda de mutua petición (10 de agosto de 2016), hasta que se materialice la restitución (artículo 964 ídem).

6.1. Así a efecto de calcular los frutos civiles a favor de la reivindicante, y para tal propósito, ante la falta de elementos de juicio adicionales, el Tribunal se apoyará principalmente en el formulario de autoliquidación del impuesto predial unificado del año 2016 de cuya lectura se evidencia que para esa data el valor del predio estaba en \$80'627.000,00; así conforme a las previsiones del artículo 18 de la Ley 820 de 2003, según el cual los predios destinados a vivienda, como lo es aquel sobre el que aquí versa la contienda, puede producir un canon de arrendamiento que “no podrá exceder el uno por ciento” (1%) del valor comercial del inmueble” (..)

Entonces, por concepto de frutos civiles se reconocerá al demandante la suma de \$68.622.064,00 valor que corresponde a los cánones de arrendamiento causados desde 10 de agosto de 2016 hasta 9 de diciembre de 2022, incrementados anualmente con base en la variación del IPC del año anterior, como lo prevé el artículo 20 de la precitada ley. Los causados con posterioridad y hasta la entrega real y material se calcularán bajo la misma regla

4.1. Cavilaciones de las que no se extrae yerro superlativo que amerite la intervención constitucional, pues si bien el artículo 206 del Código General del Proceso dispone que «*el juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio*», también indica «*salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda*»; de lo que se extrae que, para tasar los frutos causados con posterioridad a la contestación de la demanda -10 de agosto de 2016- el juzgador no estaba atado a lo estipulado en el juramento estimatorio.

Ahora, si bien en la providencia se indica que el valor del predio fue tomado del «*formulario de autoliquidación del impuesto predial unificado*», en el auto que resolvió la

solicitud de aclaración de la sentencia⁴ se indicó que dicho documento estaba en los «*folios 39 y 78, 01Cuaderno2Digitalizado, C02Reconvencion*» en el que se encuentra la «*constancia de declaración y/o pago del impuesto predial*» del año 2016, en la que efectivamente se indica como valor del predio «*\$80'627.000,00*»; de lo que se extrae que el juzgador erró en la denominación del documento que trajo a colación; sin embargo, ello fue aclarado en el proveído del 2 de marzo de 2023, por lo que se descarta la vulneración a las prerrogativas del accionante.

5. Finalmente, respecto a las prestaciones mutuas la magistratura concluyó:

6.2 Por concepto de mejoras no se reconocerá suma alguna a favor de la demandada que resultará desfavorecida con este fallo, pues ninguna de las escasas probanzas que se recaudaron demuestra que hubiera incurrido en gastos que incrementaran el valor del bien materia de disputa.

En todo caso, por concepto de expensas necesarias se reconocerá a favor del señor Alfonso Yaya Martínez lo correspondiente a los impuestos del inmueble que acreditó haber sufragado, correspondiente a los años 2011 a 2016, montos que deben reintegrársele debidamente actualizados

5.1. En particular, las restituciones mutuas se encuentran estipuladas en los artículos 961 y siguientes del Código Civil, según los cuales el poseedor de buena fe que es vencido en juicio de reivindicación tiene derecho a que se le abonen «*las expensas necesarias invertidas en la*

⁴ *Ibidem; carpeta Tribunal, PDF « 52NiegaAclaracionCorreccionAdicion»*

conservación de la cosa» y «las mejoras útiles, hechas antes de la contestación de la demanda».

5.2. Bajo estos derroteros, es claro que el monto pagado en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa no comporta ninguna de las prestaciones a las que tiene derecho el poseedor vencido en el proceso reivindicatorio, pues tal y como se aclaró en punto anterior, la sociedad demandante no fue parte en el contrato de promesa de compraventa, mismo que, en virtud del principio de relatividad de los contratos, sólo le atañe a quienes lo suscribieron.

6. En consecuencia, se extrae que las citadas conclusiones son producto de motivaciones que no pueden calificarse de irrazonables, pues se fundaron en la legítima exégesis de la normatividad que rige la acción de reivindicación, por lo que resulta evidente, entonces, que el pronunciamiento que se reprocha por esta vía se argumentó adecuadamente, y en él se hizo una acertada interpretación de las reglas aplicables al caso, que con independencia de que se comparta o no por el inconforme, no se muestra desfasada y, por ende, no se encuentra el quebrantamiento aquí alegado.

Entonces, se advierte que lo pretendido por el promotor es anteponer su propio criterio al de la sede judicial acusada y atacar, por esta vía, la providencia de la que disiente, finalidad que resulta ajena a la del ruego, herramienta que

dada su naturaleza excepcional no fue creada para erigirse como una instancia más en los litigios

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley **NIEGA** la tutela de la referencia.

Infórmese a los intervinientes por el medio más expedito y oportunamente remítase el infolio a la Corte Constitucional para su eventual revisión, de no impugnarse esta resolución.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

Presidente de Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Ausencia justificada

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Radicación n°11001-02-03-000-2023-01654-00