

ACCION REIVINDICATORIA O DE DOMINIO

Sus elementos esenciales. Cuando demandante y demandado presentan títulos en procura de demostrar cada uno su derecho, lo primero que debe analizarse es si dichos títulos se refieren al mismo bien. Identidad del predio: no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno. Basta que razonablemente se trate del mismo bien. No debe confundirse deslinde y amojonamiento con reivindicación.

Corte Suprema de Justicia

Sala de Casación Civil

Magistrado ponente: doctor *Humberto Murcia Ballén*.

Bogotá, D. E., 5 de septiembre de 1985.

Procede hoy la Corte a decidir el recurso de casación interpuesto por la demandante contra la sentencia del 21 de agosto de 1984, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín en este proceso ordinario instaurado por Gabriela Vélez Estrada en frente de Gerardo Fernández Ravé.

I. EL LITIGIO

1. Por repartimiento efectuado el 3 de julio de 1981, correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí conocer de la demanda instaurada por Gabriela Vélez Estrada contra el mencionado Fernández Ravé, tendiente a que, previos los trámites del proceso ordinario de mayor cuantía, se hiciesen los siguientes pronunciamientos:

a) Que pertenece a la demandante el dominio pleno sobre un inmueble ubicado en el Municipio de La Estrella, en el sitio La Tablaza, paraje de Antioquia, que comprende "el lote de terreno con edificio de tres pisos y una casa de habitación de dos pisos aparte del edificio, sobre la autopista que conduce de Medellín a Caldas y que linda: 'Por el frente con el camino de San Miguel; con un costado con propiedad de Eladio Pérez en parte, y en parte con predio de Tino Osorio por cercos de alambre; por otro costado con propiedad de Mario Gil Sánchez y por el

otro costado con propiedad del mismo Gil Sánchez'. Dicho inmueble se encuentra matriculado bajo el número 001-0035398". En escrito adicional presentado el 18 de agosto del mismo año se corrigieron los linderos y el número de matrícula, anotando que esta última corresponde al número 001-247500 y que aquéllos son: "Por el frente, linda, con el camino a San Miguel, hoy una carretera; por un costado en parte con Evangelina García de Osorio y en parte con Eladio o Lalo Pérez, con cercos de alambre"; manteniéndose inmutable el lindero con Gil Sánchez;

b) Que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado a restituir a la demandante el inmueble denominado "El Castillo", identificado por sus linderos señalados en el literal anterior, así como los frutos naturales y civiles, no sólo los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir, con mediana inteligencia y cuidado, de haber tenido el predio, y según tasación hecha por peritos. La restitución comprenderá también "todas las cosas que forman parte del fundo o que se reputan como inmueble (sic) por la conexión con él";

c) Que se inscriba la sentencia en el registro correspondiente, una vez se encuentre ejecutoriada; y,

d) Que se condene al demandado al pago de las costas procesales.

2. Las afirmaciones de hecho que la demandante invocó en apoyo de sus pretensiones, quedan sustancialmente resumidas en las siguientes:

a) El inmueble cuya reivindicación se pretende, identificado en el literal a) anterior, fue adquirido por la demandante en remate ordenado por el Juzgado Civil Municipal de Caldas (Antioquia), dentro del proceso ejecutivo, con título hipotecario, seguido por la rematante contra Antonio Ochoa Posada, diligencia que fue aprobada mediante auto del 13 de mayo de 1980;

b) El bien tratado en la litis fue adquirido por Ochoa Posada por compra al señor Alfredo Díaz Estrada, todo lo cual consta en la Escritura 2125 de 4 de junio de 1969, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Medellín. El inmueble así adquirido fue vendido, parcialmente, a la señora Evangelina García de Osorio, como aparece en la Escritura número 46 del 15 de enero de 1971, de la misma Notaría Segunda. Allí también se otorgó el protocolo número 736 correspondiente al 9 de marzo de 1970, en el cual consta la hipoteca de primer grado con la que se gravó el inmueble a favor de Alfonso Montoya Díez, para garantizar acreencia hipotecaria que fue transmitida al doctor Salvador Ospina Vásquez, tridente a su vez de la demandante Vélez Estrada, quien así se legitimó en derecho cuya acción culminó, como quedó dicho antes, en el remate del bien;

c) Dice la demandante que el poseedor demandado, Fernández Ravé, arguye que el bien disputado lo adquirió por remate ordenado dentro del proceso ejecutivo singular que él adelantó contra el mismo Antonio Ochoa Posada. Sin embargo, agrega, la matrícula inmobiliaria exhibida, la número 001-0029778, se refiere a otro inmueble, afirmación que resulta de leer la descripción, cabida y linderos que aparecen en ella: "Un lote de terreno situado en el Municipio de La Estrella, parte de la finca El Regalo de don Santiago el Generoso, en el sitio La Tablaza y que linda:

Por el frente u Oriente en 19 metros con una servidumbre, de aquí lindando con propiedad de Efraín Correa en 13.55 metros, voltea lindando en 7 metros con el mismo Efraín Correa, haciendo escuadra, de aquí sigue lindando con el mismo Correa en 13.55 metros hasta llegar a la servidumbre, de aquí se sigue por la servidumbre en 3 metros hasta llegar a la propiedad del mismo Efraín Correa sigue lindando en 25 metros con predio de Efraín Correa a llegar a propiedad de Mario Gil Sánchez, sigue lindando con éste por el Occidente a encontrar predios de Sigifredo Cardona y Alfredo Díez en 23.30 metros, o sea por el Sur y siguiendo este lindero hasta la servidumbre u Oriente, punto de partida”;

d) La demandante, dueña legítima del bien, no lo había poseído en ningún momento y el demandado, habiendo demostrado su posesión, resultó ganancioso en el incidente de desembargo propuesto por él en el ejecutivo que finó en el remate del inmueble por parte de la demandante;

e) El poseedor percibe los frutos civiles del inmueble querellado, como son los arrendamientos pagados por sendos inquilinos del edificio y la casa levantados en él, por un valor que ascendió a la suma de \$ 22.400.00, y continúa percibiendo tales cánones, “lo que debe ser tenido en cuenta al momento de desatar el litigio”.

3. Oportunamente el demandado contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones de su demandante; en cuanto a los hechos, los niega todos, aceptando, con relación al primero que trata del remate, que “en la mencionada diligencia sólo se adjudicó (sic) a la actora ‘los derechos que puedan corresponder al demandado (Antonio J. Ochoa Posada) sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-0035398 ...’” con la salvedad “...que no podían incluirse... los derechos... que corresponden a Genaro Fernández Ravé”.

Adicionalmente reconoce su calidad de poseedor y reclama para sí la de propietario del bien reivindicado, por haberlo adquirido en remate ordenado en un proceso ejecutivo singular adelantado por él frente a Antonio J. Ochoa Posada, el cual tuvo lugar el día 9 de marzo de 1973.

En esa misma oportunidad el demandado propuso, como previa, la excepción de cosa juzgada, que fundó en la afirmación de haberse surtido entre las mismas partes un proceso reivindicatorio sobre el mismo bien. Luego de tramitado el incidente respectivo esta excepción dilatoria fue declarada impróspera, por auto de 1º de diciembre de 1981 que alcanzó ejecutoria, pues fue consentido tácitamente por el afectado con tal decisión al no haberla impugnado.

4. Trabada así la relación jurídico-procesal, con la aducción de las pruebas solicitadas por las partes y las decretadas oficiosamente por el Juez, se surtió la primera instancia, a la cual el juzgado del conocimiento, que como está dicho lo fue el Segundo Civil del Circuito de Itagüí, puso fin con su sentencia de 23 de febrero de 1984, en la cual, teniendo en consideración que se trataba de un mismo predio rematado dos veces, y que en el proceso ejecutivo singular, de donde deriva su título el demandado, “el remate del inmueble que se reivindica se tipificó sin que se hubiere citado en el proceso a la persona que en ese momento detentaba la acreencia hipotecaria”, accedió a las pretensiones de la demanda.

5. Inconforme con las resultas del pleito en dicho grado de jurisdicción, el demandado condenado interpuso el recurso de apelación contra lo resuelto por el *a quo*, concedido, llevó el proceso al conocimiento del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, el cual, rituada la instancia, profirió su sentencia de 21 de agosto de 1984, por la que, luego de infirmar en todas sus resoluciones la apelada, denegó las pretensiones de la demandante y condenó a esta parte en las costas causadas en las dos instancias del proceso.

II. LOS FUNDAMENTOS DEL FALLO DE SEGUNDO GRADO

1. Luego de relacionar los antecedentes del litigio y el trámite dispensado al proceso, en el proemio de sus consideraciones advierte el Tribunal que esta debatida controversia se debe "a que el inmueble *sub iudice* ha tenido una doble inscripción en el Registro Público".

Y luego de analizar la titulación aportada por cada uno de los litigantes para demostrar el derecho de dominio que, excluyentemente, cada uno invoca a su favor sobre el predio de la litis, concluye en que "el remate verificado en favor del demandado Fernández Ravé se refiere al mismo bien que se describe en la Escritura número 2125 del 4 de junio de 1969", o sea la misma que la demandante invoca como contentiva de la compraventa que del inmueble hizo a Antonio José Ochoa su antiguo dueño Alfredo Díez Estrada. Es decir, el título escriturario que origina la tradición que exhibe la demandante Vélez Estrada.

2. A continuación el Tribunal *ad quem*, tomándolas del fallo del *a quo*, hace extensa transcripción de las partes de esa titulación que considera trascendentes, compartiendo las apreciaciones de este juzgador, salvo en cuanto expresa "que el remate del inmueble que se reivindica se tipificó sin que se hubiera citado en el proceso ejecutivo a la persona que en ese momento detentaba la acreencia hipotecaria, por lo que prevalecerá el derecho aducido por la parte demandante en frente a la situación expuesta por el sujeto pasivo de la pretensión". Tal discrepancia obedece a que la Sala del Tribunal estima "que la conclusión a que llegó el señor Juez *a quo*, es injurídica, ya que una vez efectuado un remate, éste queda en firme y no puede ser infirmado sino por medio del recurso extraordinario de revisión".

Para fundamentar su aserto, el Tribunal asevera: "La falta de citación de los acreedores hipotecarios en los procesos ejecutivos que se siguen en contra del poseedor inscrito del bien gravado con garantía real, no les da derecho a incoar de nuevo la acción hipotecaria, sino a demandar la nulidad dentro del proceso o posteriormente por medio del recurso extraordinario de revisión"; y cita en su apoyo alguna doctrina nacional, para concluir que "no era el derecho del acreedor hipotecario que no fue citado al proceso ejecutivo, en que actuó como actor, el demandado, el que ha debido prevalecer, pues ya se vio cómo, de conformidad con los artículos 540 y 556, la pública almoneda cierra definitivamente la posibilidad de un nuevo remate con título anterior a la citada diligencia, que es cabalmente el caso planteado en este litigio. Por esta consideración la pretensión reivindicatoria no puede prosperar y así habrá de resolverse finalmente".

3. Observa la Sala que habiéndose rematado en el ejecutivo singular, del hoy demandado contra Ochoa Posada, "todos los bienes que le quedaron al poseedor inscrito Antonio J. Ochoa en La Tablaza del Municipio de La Estrella, bienes denominados 'El Regalo' y 'El Castillo', pues así se infiere del certificado del señor Registrador visible a folio 27 del cuaderno principal... En estas circunstancias, la demandante Vélez Estrada, al perseguir, después del remate de Fernández Ravé, bienes de Antonio J. Ochoa, subastó cosa ajena, pues esos bienes habían sido adjudicados al demandado. Por lo expuesto, el título así obtenido, es inválido, no es justo..."

4. Insistiendo en que "no es posible un nuevo remate con base en una hipoteca anterior a una licitación pública", pasa el *ad quem* a afirmar que la nulidad en el ejecutivo singular, proveniente de la falta de citación del acreedor hipotecario "no pudiera haber ocurrido, considerando que la diversidad de inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria con referencia al inmueble *sub judice*, dio por resultado que el respectivo certificado del Registrador no anunciara al citado titular del crédito hipotecario".

5. Advierte el Tribunal que, en el caso *sub judice*, "se presenta entonces el caso de la doble titulación sobre un mismo bien o predio"; y luego de discurrir sobre el tema, con citas doctrinarias y jurisprudenciales, concluye:

"Los títulos de las partes contendientes provienen de un mismo causante... La demandante hizo valer un título con garantía hipotecaria y el demandado simplemente una letra de cambio. A la demandante le fue adjudicado el bien *sub judice* por sentencia (sic) que aprobó el remate, datada el 9 de mayo de 1980. El demandado obtuvo igualmente adjudicación por sentencia (sic) que aprobó el remate, desde (sic) el día 21 de marzo de 1973".

"Debe entonces prevalecer la titulación del demandado, puesto que, proveniente del mismo causante, fue inscrita en el registro público con siete años de antelación a la tradición que exhibe la parte demandante... y además tiene la posesión, a quien favorece el adagio 'en igualdad de causa es mejor la del que posee'".

III. EL RECURSO EXTRAORDINARIO

Como ya está dicho, contra la sentencia extractada interpuso casación la demandante, abogamiento que desarrolla en tres cargos, todos fundados en la causal primera del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, de los cuales la Corte contrae su estudio al tercero por venir apoyado en razones suficientes para quebrar el fallo impugnado extraordinariamente.

Cargo tercero.

1. Mediante éste se acusa la sentencia del Tribunal de Medellín de ser indirectamente violatoria, por inaplicación, de los artículos 946, 947, 950, 952, 961, 962 y 964 del Código Civil, como consecuencia de los errores de

hecho en que habría incurrido el Tribunal al apreciar las pruebas, particularmente las que el censor singulariza en su demanda.

2. Y luego de recordar los razonamientos del sentenciador *ad quem* en punto a la titulación aportada por los litigantes, el casacionista señala como pruebas preteridas por aquél las siguientes:

a) La copia del acta notarial de remate de Gerardo Fernández Ravé, "en cuanto dice que éste, efectuado el 9 de marzo de 1973, recayó sobre un lote de terreno situado en el corregimiento de La Tablaza, con su edificio llamado 'El Castillo'", cuyos linderos allí se consignan;

b) El folio de matrícula inmobiliaria sobre el registro de este remate y el del predio reivindicado, "que versa sobre un lote de terreno con un edificio de tres pisos, aparte del edificio, situado en el paraje Antioquia, del barrio o sitio denominado La Tablaza", cuyos linderos también se consignan allí;

c) Copia del certificado del Registrador de Medellín de 2 de mayo de 1972, "que dice, después de describir el inmueble adquirido por Antonio J. Ochoa por compra a Alfonso Díez Estrada", que aquél no ha transmitido en forma alguna el derecho de dominio que tiene sobre la totalidad del referido inmueble; y que, "en cuanto a ventas parciales", aparecen las hechas a Marco Aurelio Galvis, Efraín de J. Correa y Carlos Enrique Tabora;

d) El acta de la inspección judicial practicada el 9 de febrero de 1982, en la cual el juzgado identificó "el inmueble descrito en la demanda del presente proceso" y transcribe los linderos "que fueron constatados por el despacho y los peritos"; y

e) El dictamen pericial lo mismo que su adición.

Concretando los yerros de facto que le enrostra a la sentencia por él combatida, dice el impugnador que si el Tribunal hubiera apreciado todas estas pruebas y no hubiera alterado el contenido de otras, no habría concluido en que se trata del mismo bien, el rematado por el demandado y el que la demandante busca reivindicar, y no habría consecuentemente fallado, como lo hizo, haciendo prevalecer la titulación del demandado "puesto que por provenir de un mismo causante fue inscrita en el registro público con siete años de antelación a la tradición que exhibe la parte demandante".

2. Después de transcribir los apartes de las pruebas que el censor estima no apreciadas o apreciadas indebidamente, dice que todas ellas demuestran que no se trata de un solo lote, sino de dos diferentes; que tales medios probativos "demuestran, sin lugar a duda, que los linderos del lote número 1, que son los que obran en la demanda respecto al bien materia de la reivindicación, coinciden con los que aparecen en el folio de matrícula número 001-0247500 como afirma la reforma de la demanda, que es el complemento del 001-35398 acompañado a ésta; y que el lote número 2 coincide en su mayor parte con el que figura en el folio de matrícula 001-0029778..." Agrega la censura que, "por otra parte, la inspección del Juzgado y el dictamen de los peritos prueban la identidad del bien reivindicado, como dice el acta de aquélla y el concepto de éstos,

en pasajes que me permití subrayar. Luego, se reúnen los tres requisitos de la reivindicación, dominio del demandante, posesión del demandado e identidad del bien reivindicado con el que posee el demandado”.

3. Concluyendo la fundamentación del ataque, dice el impugnante que por todo ello, “si el Tribunal hubiera apreciado estas pruebas, habría aplicado las disposiciones que regulan la reivindicación citadas al comienzo del cargo, por lo cual el cargo resulta demostrado, y estos razonamientos sirven de base a la sentencia”.

IV. CONSIDERACIONES DE LA CORTE

1ª *Los elementos esenciales que deben estar presentes para la prosperidad de la acción reivindicatoria, son, según jurisprudencia reiterada: a) derecho de dominio del demandante; b) posesión material del demandado; c) identidad entre la cosa pretendida y la poseída por el reo; y, d) cosa singular o cuota determinada de cosa singular.*

Partiendo del supuesto que es eventualmente posible que el bien pretendido pueda estar amparado por las titulaciones del demandante y la del demandado y que esto es lo que ha sucedido o parece suceder en el sub lite, es menester, como lo aconseja la lógica y la misma jurisprudencia, establecer si los títulos aportados se identifican con el bien en disputa. En efecto, ha dicho la Corte que “cuando se presentan por las partes títulos en procura de demostrar cada uno de los litigantes su derecho sobre el bien controvertido, no basta con que lleguen oportunamente al debate, si por otro lado no se ha efectuado la identificación de dichos títulos con referencia al bien pretendido” (Cas. 25, VI, 1981).

2ª En consideración a que, demandante y demandado, exhiben títulos provenientes del mismo causante, para justificar sus pretensiones encontradas, es preciso dilucidar si el inmueble rematado en los procesos ejecutivos, el singular y el hipotecario, contra Antonio J. Ochoa, por Gerardo Fernández Ravé y Gabriela Vélez Estrada, respectivamente, es el mismo, o si por el contrario se trata de predios diferentes:

a) A Gabriela Vélez le fueron adjudicados en remate “los derechos que puedan corresponder al demandado (Antonio J. Ochoa), sobre el siguiente inmueble: un lote de terreno con un edificio de tres pisos y una casa de habitación de dos pisos aparte del edificio, en el paraje Antioquia, del barrio o sitio llamado ‘La Tablaza’, del Municipio de La Estrella, sobre la autopista que conduce de Medellín a Caldas, que linda: por el frente con el camino de San Miguel; con un costado con propiedad de Eladio Pérez, en parte y en parte con propiedad de Tino Osorio, por cercos de alambre; por otro costado con propiedad de Mario Gil Sánchez y por el otro con propiedad del mismo Gil Sánchez”. Este bien aparece registrado en el folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, bajo el N° 001-035398, en donde consta que fue adquirido por Antonio Ochoa Posada por compra, según la Escritura 2125 de 4 de junio de 1969, otorgada en la Notaría Segunda de Medellín, número 3517 del Catastro Municipal de La Estrella;

b) En el proceso ejecutivo singular que adelantara Gerardo Fernández contra Antonio J. Posada, cuya copia se allegó al expediente (Fol. 8 C. 5), aparece el memorial que solicita el embargo y secuestro de un bien que individualizan así: "Un lote de terreno con casa de habitación situado en el corregimiento de La Tablaza, barrio Antioquia del Municipio de La Estrella, predio número 3526, y enmarcado por estos linderos: Por el frente u oriente en 19 metros con una servidumbre; de aquí sigue lindando con predio de Efraín Correa en 13 metros; sigue lindando y voltea en 7 metros con el mismo Correa en escuadra; de aquí con el mismo Correa en 13 metros con 55 centímetros hasta la servidumbre, de aquí por ésta en 3 metros por la servidumbre (sic), de aquí hasta el predio del mismo Correa; sigue lindando en 21 metros, con Efraín Correa a llegar al predio de Mario Gil Sánchez; por occidente a encontrar herederos de Sigifredo Cardona y Alfredo Díez en 23 metros; en 30 metros, o sea por el sur y por este lindero hasta la servidumbre u oriente, punto de partida. Se adquirió por Escritura número 3492 de la Notaría Segunda de Medellín el 24 de septiembre de 1969, registrada en el número 4677, tomo XI, Libro 1º Pares A. folio 396, matrícula número 23, folio 103, tomo XVII". Corresponde al folio de matrícula inmobiliaria N° 001-0132607 (Fol. 15 C. 6).

El juzgado del conocimiento, que lo fue el Civil Municipal de Caldas (Fol. 9 *ib.*), ordena el embargo del bien antes identificado y aparece (Fol. 14 *ib.*) la diligencia de secuestro y avalúo en donde consta que fue identificado el inmueble con los siguientes linderos: "por el frente con una servidumbre pública; de aquí sigue lindando y voltea siete metros con el señor Correa en escuadra, de aquí con el mismo Correa en 13 metros y 55 centímetros hasta la servidumbre; de aquí por ésta en tres metros por la servidumbre (sic); de aquí con predios del mismo Correa; sigue lindando en 21 metros con predios del mismo Correa hasta llegar a predios de Mario Gil Sánchez; por el occidente a encontrar herederos de Alfredo Díez y Sigifredo Cardona en 23 metros; en 30 metros, o sea por el sur y por este lindero hasta la servidumbre oriente punto de partida".

Reza el certificado del Registrador número 001-0132607 que el mencionado predio hace parte de la finca El Regalo, de don Santiago el Generoso.

3ª Aquí empieza el embrollo. En el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, que, como es de ley, se arrimó al proceso ejecutivo en comento, apareció que el demandado Ochoa Posada había hecho tres ventas parciales del predio embargado y secuestrado, todas antes de la litis, por lo cual el apoderado de Fernández Ravé (Fol. 15 C. 5), solicitó al juzgado excluir los lotes vendidos "de la venta que habrá de decretarse en pública subasta, porque en realidad éstos fueron vendidos con anterioridad al embargo de la totalidad del inmueble" y como consecuencia, manifestó: "queda reducido el inmueble al siguiente: Un lote de terreno con su edificio denominado 'El Castillo', alindado así: Por el frente con calle del corregimiento La Tablaza; por el costado occidental, con solar perteneciente a 'El Castillo', lindando con propiedad de Jorge Molina; por la parte de atrás con Mario Gil Sánchez; y por el costado oriental con Lino Osorio, dueño de una casa".

Y continuó: "El Castillo o edificación comprendido dentro de los linderos anotados está situado en el barrio San Miguel, antes barrio Antioquia, comprensión de La Tablaza, Municipio de La Estrella, se conoció antes como Santiago el Generoso". La solicitada reducción fue admitida de plano por el juzgado.

El predio, así identificado, fue sacado a remate, diligencia que se cumplió el 9 de marzo de 1973 y es de allí de donde deriva su título el hoy demandado Gerardo Fernández Ravé (Fol. 26 *ib.*). Debe destacarse que en la parte pertinente del acta se hace mención a la procedencia del inmueble informando que el ejecutado, Ochoa Posada, lo adquirió por compra a Alfredo Díez Estrada como consta en la Escritura 3492 del 24 de septiembre de 1969, otorgada en la Notaría Segunda de Medellín. Esta procedencia consta en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-0132607.

Queda establecido entonces que lo que, mediante remate, adquirió Gerardo Fernández Ravé, es el saldo del predio que, como consta en la Escritura 3492, citada, adquiriera su forzado tradente Antonio J. Ochoa Posada, hechas las deducciones por ventas parciales realizadas con anterioridad por el mismo Ochoa, como consta en el ya citado folio 001-0132607.

4^o Como resultado del remate se procedió a entregar al ganancioso la posesión material de lo adquirido y así lo ordenó el juzgado al secuestre. Este le hizo entrega material del bien secuestrado, distinto del rematado. Veamos por qué esta confusión. La diligencia de secuestro estuvo mal hecha. No obstante en ella (Fol. 14, C. 5), aparecen los linderos del predio legalmente trabado, se secuestró otro predio, propiedad del mismo Ochoa Posada, pero ajeno al pleito, como lo es el correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria, ya citado, número 001-035398, o sea el correspondiente a la Escritura 2125 *ib.* Allí se encontró a los señores Adilio Zapata, Alonso Henao y Francisco Taborda, inquilinos de "El Castillo", cuyas deposiciones, acordes y contestes, obrantes en el expediente (Fols. 112 y ss., 151, 158 v. y ss., C. 4), así lo corroboran. ¿Por qué se produjo el error? El hoy demandado, el rematante Gerardo Fernández Ravé (Fol. 15, C. 3) declara a una pregunta del apoderado de la actora: "Continuando con el embargo del lote de El Castillo y su edificación que era lo que yo perseguía para cobrar mi acreencia". Y más adelante, preguntado: "Sírvese manifestar al Despacho ¿quién fue la persona que en la diligencia de secuestro indicó los linderos alusivos al embargo que usted personalmente hizo publicar? Contestó: Esa persona, de acuerdo con los datos míos, fue el doctor Euclides Botero quien era mi apoderado, él fue el que asistió a la diligencia e indicó los linderos con los datos que yo le había dado" (Fol. 16, C. 3).

Queda establecido, entonces, que los títulos exhibidos por las partes corresponden a inmuebles diferentes. Son disímiles por su tradición, por sus linderos, sus cabidas, los folios de sus correspondientes matrículas. Se parecen, sí, en el mismo tradente, en el vecindario y, a última hora, en el nombre, con que, erradamente obtuvo en la diligencia de secuestro motejar a su bien rematado el demandado Fernández Ravé.

5ª Que Gerardo Fernández Ravé es el poseedor del bien, resulta de las apuntes anteriores, y si no, lo dice el juez al fallar el incidente de embargo propuesto dentro del ejecutivo, que con título hipotecario tramitara la Vélez Estrada contra Ochoa Posada, pues que probada su posesión hubo de levantarse el secuestro. Hasta aquí el análisis de los presupuestos indispensables de la reivindicación.

6ª El prolegómeno anterior permite vislumbrar desde ya que este cargo tercero, fundado en yerros de apreciación probatoria, está llamado a prosperar.

En efecto, tanto el juzgado del conocimiento como el Tribunal *ad quem*, en reiterado error, apreciaron mal las pruebas, y con apoyo en esa equivocada apreciación concluyeron ligeramente que se trata de un caso de doble titulación sobre idéntico predio, cuando, como lo ha hecho ver el recurrente y lo comprueba la Corte, está demostrado que no lo es; falacia que llevó al Tribunal de Medellín a la inaplicación de las normas sustanciales que anota en cifras el casacionista, pues que, éstas y no otras, eran las llamadas a imperar en el proceso, de haberse establecido, como ahora se hace, que el demandado no tenía título alguno sobre el predio cuya reivindicación se deprecia, porque el suyo se refiere a otro bien y, su calidad, con relación al *sub lite*, era y es únicamente la de un poseedor.

A esta inferencia hubiese llegado forzosamente el Tribunal de Medellín si hubiera ponderado y apreciado en su conjunto las pruebas aportadas al proceso y mencionadas por el recurrente. De los certificados expedidos por el Registrador del Círculo de Medellín resultan dos tradiciones, obvio, para dos inmuebles diferentes. En la inspección judicial practicada por el Juzgado, se constataron dos lotes distintos, identificados con los números 1 y 2, correspondiendo el primero al bien reivindicado y el segundo a la finca o saldo de la finca rematada por Fernández Ravé, aunque este último con algunas pequeñas diferencias en cuanto a linderos, pero sin desentonar del bien como cuerpo cierto. Dijeron los peritos: "De la citada inspección judicial podemos colegir lo siguiente: El lote número 1 determinado en la demanda por sus linderos y ubicación coincide con los linderos, ubicación y especificaciones observadas en la diligencia... se trata del mismo bien a que se refiere la demanda y el certificado de la Oficina de Registro... número 001-0035398... En síntesis, el lote 1 no tiene problemas de identificación". Este es, como quedó escrito, el que adquirió Gabriela Vélez, el que posee Gerardo Fernández Ravé y el que se pretende reivindicar.

El lote número 2, aunque no coincidente plenamente en sus linderos con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-0029778, sí lo es en términos generales con el adquirido por Fernández Ravé en el remate ordenado en el ejecutivo singular que éste adelantara contra Ochoa Posada, diferencia que se explica, ella sí, por las ventas parciales que este último hiciera del predio inicialmente adquirido. De todas maneras esto nada afecta al proceso, pues nada se discute con relación a este predio. Baste saber que se trata de uno diferente a aquél cuya reivindicación se solicita.

Ya lo tiene decidido la Corte en casación datada el 27 de abril de 1955, cuando dijo: "Si se identifica el inmueble descrito en la demanda de reivindicación, con el poseído por el demandado y los linderos de la demanda son los mismos que trae el título de propiedad del actor, no hay nada que objetar en materia de identidad del bien, como elemento de la reivindicación".

Para abundar, es pertinente traer a colación que "queda al abrigo de cualquier duda que para hablar de identidad del fundo reivindicado no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno... basta que razonablemente se trate del mismo predio según sus características fundamentales. No es posible, en efecto, confundir destinde y amojonamiento con la reivindicación... La cuestión de límites no es problema entre reivindicante y poseedor, sino que se proyecta, como es obvio, sobre los dueños de los predios vecinos" (Cas. 11 de junio de 1965).

7ª Incurrió pues el Tribunal Superior de Medellín en evidente error de hecho por falta de apreciación de las pruebas referidas por el impugnador como preteridas, las cuales evidentemente acreditan que en el presente caso concurren los presupuestos esenciales de la pretensión reivindicatoria deducida por la demandante.

Y como tal yerro, a más de ostensible, es trascendente, pues incidió en la decisión hasta tal punto que fue la causa determinante de que en el fallo recurrido se le desconociera a Gabriela Vélez Estrada su derecho a reivindicar el inmueble a que se contrae la demanda y del cual es dueña legítima, cual lo imperan los artículos 946 y siguientes que la censura cita, normas legales sustanciales éstas que efectivamente no se aplicaron, debiendo haberse hecho actuar en la sentencia, la acusación resulta fundada y por consiguiente el fallo combatido tiene que quebrarse, para que la Corte, en sede de instancia, pronuncie la sentencia de reemplazo.

V. SENTENCIA SUSTITUTIVA

1. Como los presupuestos del proceso se hallan presentes y la Corte no advierte causal de nulidad alguna que invalide la actuación, la sentencia que como Tribunal de instancia debe dictar tiene que ser de mérito, es decir, que estudie y decida en el fondo la pretensión deducida en la demanda.

2. Como ya está dicho, en el presente caso la demandante ejercita la acción reivindicatoria, cuyo objeto principal es, justamente, alcanzar la recuperación del inmueble que dice pertenecer a ella y que se halla en poder del demandado.

A término del artículo 946 del Código Civil, la reivindicación, que también se la llama 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".

De la transcrita definición legal de la acción de dominio, tradicionalmente la doctrina y la jurisprudencia han señalado como condiciones

de éxito de la pretensión restitutoria del reivindicante, las cuatro siguientes:

- a) Derecho de dominio en el demandante;
- b) Posesión material en el demandado;
- c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y
- d) Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado.

3. Estos cuatro presupuestos, como lo dedujo con acierto el juzgador de la primera instancia, sí se dan cita en el presente caso. En efecto:

a) Toda la prueba documental aportada al proceso (Fols. 18 y ss., C. 1) y a la cual se hace amplia alusión al despachar el cargo en casación, viene a demostrar, plenamente, el primero de los cuatro elementos citados, es decir, el derecho de dominio de la demandante. Este resulta de la diligencia de remate y su auto aprobatorio, debidamente inseritos en la oficina de registro correspondiente, en donde conste que ella, a Gabriela Vélez Estrada, se le adjudicaron a ese título los derechos de su entonces demandado sobre el bien que ahora se reivindica, "sin perjudicar los que corresponden al señor Gerardo Fernández Ravé". Los derechos adjudicados a la rematadora no eran otros que los que corresponden al dominio, desprovisto de posesión, como que ésta se encontraba en cabeza de Fernández Ravé, posesión que, como es obvio, se respetó en ese proceso ejecutivo en el que éste la alegó y demostró.

Los derechos que, según el acta del remate, "corresponden al demandado Fernández Ravé" y que no fueron subastados, como ya está dicho, son los que corresponden a un poseedor, o sea la tenencia, con *animus* y *corpus*, que deben ser respetados aun por el verdadero dueño quien, para hacerse a la tenencia, debe iniciar y lograr éxito en la acción reivindicatoria.

Se constata en el expediente que el título de propiedad de la demandante es anterior al inicio de la posesión del demandado, como que ésta data de fecha posterior al 21 de marzo de 1973 en que se aprobó el remate practicado en el ejecutivo de Fernández Ravé contra Ochoa Posada, proceso en el cual, como se ha analizado, se creó la confusión al hacerse a este rematador entrega material de uno diferente al enredado en la litis; la titulación de la reivindicante, si bien inmediatamente se sitúa en el remate de 9 de mayo de 1980, ella se remonta, sin embargo, para no ir más lejos, al registro de la Escritura pública número 2125 de 4 de junio de 1969, que contiene la venta que Alfredo Díez Estrada hizo a Antonio J. Ochoa Posada, tradente de la hoy demandante;

b) Es indiscutible, como quedó visto al despachar el cargo que encontró prosperidad, que el demandado es poseedor material del bien que la demandante pretende en reivindicación. Todos los medios de prueba que el Tribunal no apreció y los que malinterpretó, conducen a dar por plenamente establecido en el proceso este presupuesto de la acción reivindicatoria, sin olvidar que Gerardo Fernández Ravé, alegando su calidad de poseedor, se opuso y encontró éxito a la diligencia ordenada a la

rematadora Vélez Estrada en el proceso de venta del bien hipotecado que adelantó contra Antonio José Ochoa Posada;

c) Tampoco se remite a duda que se trata de reivindicar un bien singular, elemento que, de otra parte, no ha sido discutido sino antes bien aceptado por los litigantes. Como tampoco se duda ya, según todas las pruebas analizadas, que hay plena identidad del fundo que pretende reivindicar la demandante con el que es poseído materialmente por el demandado, pues todo el acervo probatorio conduce así a afirmarlo inequívocamente.

Es preciso destacar que todos los defectos de alindamiento de los predios, que resultan de las diferentes pruebas, se refieren al bien rematado por el demandado Gerardo Fernández Ravé, distinto al poseído por él, se repite. Es pues evidente, de cualquier manera, que, salvo para definir lo concerniente a la buena o mala fe del poseedor, para el efecto de la reivindicación propiamente dicha, es intrascendente la manera como haya perdido la posesión la reivindicante y como haya accedido a ella el demandado.

5. En la sentencia que aquí se revisa se condena al demandado a pagar a la demandante el valor de los frutos percibidos y los que se hubieran podido percibir en el inmueble, "desde la fecha en que se registró la subasta que Gabriela Vélez Estrada hiciera en el proceso hipotecario que incoara frente a Antonio J. Ochoa, pues desde dicha inscripción... la señora Vélez Estrada es titular del derecho de dominio del inmueble", condena ésta que el juzgado *a quo* hace en abstracto. Se advierte, pues, que la sentencia de primer grado, para efecto de frutos, considera al demandado como poseedor de mala fe.

Y en verdad que lo es, por lo que tal decisión tiene también que mantenerse, pues la posesión del demandado arranca de un error provocado por él, como que fue el mismo señor Fernández Ravé quien indicó los linderos que llevaron a la confusión de secuestrar un bien diferente del embargado y a la entrega al rematador de uno cuya tradición no corresponde a la del inmueble subastado.

6. Conclusión de lo dicho es entonces la de que, aunque por razones diferentes a las que en ella se dieron, se debe mantener la sentencia del juzgador de la primera instancia, pues sus resoluciones están ajustadas a las prescripciones legales pertinentes.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia —Sala de Casación Civil—, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, CASA la sentencia de veintiuno (21) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), proferida en este proceso por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, y actuando en sede de instancia,

RESUELVE:

Primero. CONFIRMASE en todas sus partes la sentencia de veintitrés (23) de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), proferida en este mismo proceso ordinario por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí.

Segundo. CONDÉNASE al demandado al pago de las costas causadas en la segunda instancia del proceso; y

Tercero. SIN COSTAS en el recurso extraordinario.

Cópiese, notifíquese, insértese en la *Gaceta Judicial* y devuélvase al Tribunal de origen.

Hernando Tapias Rocha, José Alejandro Bonivento Fernández, Héctor Gómez Uribe, Horacio Montoya Gil, Humberto Murcia Ballén, Alberto Ospina Botero.

Inés Galvis de Benavides
Secretaria.