



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Magistrado Ponente

SC10882-2015

Radicación n.º 23001-31-03-001-2008-00292-01

(Aprobado en Sala de dos de junio de dos mil quince)

Bogotá, D. C., dieciocho (18) de agosto de dos mil quince (2015).

Se decide el recurso de casación de Rafael Andrés Garay Polo contra la sentencia de 16 de noviembre de 2011, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería, Sala Civil-Familia-Laboral, en el proceso ordinario incoado por Lucía Mariana Espinosa Morales frente al recurrente, con demanda de mutua petición.

1. LOS ANTECEDENTES DEL LITIGIO

1.1. La actora solicitó se declarara propietaria del predio urbano que identifica, situado en la ciudad de

Montería, y como consecuencia, se condenara al demandado a su restitución, con frutos civiles y naturales.

1.2. Las pretensiones se fundamentaron en los hechos que en lo pertinente se compendian:

1.2.1. Mediante escritura pública 155 de 20 de mayo de 1981 otorgada en la Notaría Única de Tolú, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 140-0012468, Lucía Mariana Espinosa Morales adquirió de Esteban de Vargas Arteaga, quien a su vez lo hubo de Emanuel Otero, según escritura pública 112 de 15 de febrero de 1958, también debidamente inscrita, el inmueble reclamado.

1.2.2. La demandante se encuentra privada de la posesión material del predio, pues se había radicado en cabeza de Amira Polo de Garay y luego de Rafael Andrés Garay Polo, su hijo, aquella, en todo caso, inicialmente arrendataria de Esteban de Vargas Arteaga, como así lo reconoció en interrogatorio absuelto el 16 de junio de 1982.

1.2.3. En el proceso de lanzamiento promovido por Lucía Mariana Espinosa Morales contra Amira Polo de Garay, en abril de 1987, la restitución fue negada debido a tecnicismos jurídicos. Igualmente, la acción reivindicatoria instaurada contra la misma, en el 2000, al encontrarse como poseedor del inmueble a Rafael Andrés Garay Polo.

1.3. El demandado se opuso a las pretensiones y además de proponer la excepción de prescripción, formuló demanda de reconvención para que se declarara que

adquirió el dominio del predio involucrado por el modo de la usucapión extraordinaria.

1.3.1. En concreto, al ostentar el inmueble por más de treinta años, explotándolo y habitándolo con su familia, ejecutando obras, reparaciones y edificaciones, “(...) *sin que nadie le haya disputado y si en cambio reconocido dentro del vecindario como el verdadero y real poseedor (...)*”.

1.3.2. La reconvenida aceptó la posesión alegada por el contrademandante, pero negó que fuera ininterrumpida y pacífica. Primero, al estar “(...) *subjúdice por más de 20 años (...)*” y ser una “(...) *derivación de un negocio jurídico de su madre (...), quien entró a ese inmueble en calidad de arrendataria de Esteban de Vargas Arteaga (...)*”; y segundo, porque las obras se plantaron en forma clandestina, sin autorización de autoridad competente, después de la diligencia de inspección judicial practicada en el otrora proceso de dominio, el cual culminó en el 2008.

1.4. El Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería, mediante sentencia de 24 de mayo de 2011, negó la declaración de pertenencia y accedió a la reivindicación.

1.4.1. Lo último, al probarse sus elementos sustanciales. La identidad del inmueble pretendido con el poseído, según la inspección judicial practicada; el derecho invocado, en cabeza de la pretensora, con el certificado de tradición allegado; y la posesión, al momento de formularse el escrito genitor, con la aceptación expresa del interpelado.

1.4.2. La prescripción adquisitiva, al demostrarse, conforme a las actuaciones judiciales reseñadas, que la propietaria del inmueble en cuestión “(...) lleva 26 años (...)” tratando de recuperarlo, razón por la cual, con referencia a la “(...) presentación de la demanda (...)” -29 de octubre de 2008-, la “(...) acción se formuló dentro del término legal (...)”.

1.5. Contra lo así decidido se alzó el demandado reconveniente.

2. LA SENTENCIA IMPUGNADA

2.1. Con relación a la usucapión, para el Tribunal, con los testimonios de Ubaldo Gustavo Hoyos Tapias, Ricardo Padilla Herazo, Jairo Alberto Castillo González, Jorge Elías de la Ossa Corcho, Plutarco Fabián Villadiego Abuchar y Alberto Rafael Benítez Berrocal, se acreditaba la posesión alegada por Rafael Garay Polo.

Sin embargo, dijo, confrontados con las declaraciones de Antonio Manuel Brunal Echenique, Ramiro Jerónimo Cabrales Hodec y Vicente Alfredo Sánchez Mejía, ningún poder tenían en punto de la fecha cuando Amira Polo de Garay, “(...) abandonó el inmueble como arrendataria (...)”, toda vez que en la materia partían de “(...) suposiciones y meras apreciaciones para indicar al menos un año (...)”.

Por el contrario, en el tópico, sus asertos quedaron desvirtuados con el interrogatorio absuelto por Amira Polo de Garay, el 16 de junio de 1982, en el Juzgado Primero

Civil del Circuito de Montería, donde reconoció ser inquilina de Esteban de Vargas Arteaga; con la certificación del Juzgado Tercero Civil del Circuito de la misma ciudad, respecto de la demanda de lanzamiento presentada por Lucía Mariana Espinosa Morales contra la mentada arrendataria, admitida el 8 de abril de 1987; y con la sentencia absolutoria de 28 de agosto de 2007, en el proceso reivindicatorio de aquella contra esta última.

2.2. En cuanto a la acción de dominio, el sentenciador de segundo grado la halló próspera, en general, y acorde con el juzgado, al constatar la existencia de sus requisitos axiológicos, con mayor razón cuando el título de la pretensora era “(...) *precedente o antecedente a la posesión material del demandado (...)*”.

2.3. Así la cosas, *el ad-quem* confirmó la sentencia apelada.

3. LA DEMANA DE CASACIÓN

CARGO ÚNICO

3.1. Relativo a la prescripción extintiva y adquisitiva, se acusa al Tribunal de haber violado directamente, por falta de aplicación, los artículos 673, 762, 2512, 2513, 2518, 2522, 2531, 2532, 2535 y 2538 del Código Civil.

3.1.1. Ante todo, al exigir un requisito no previsto en las normas, como es probar la “(...) *fecha exacta (...)*” en que Rafael Polo Garay entró a ocupar el inmueble con ánimo de

señor y dueño, o el momento en que Amira Polo de Garay dejó de ser inquilina de Esteban de Vargas Arteaga.

3.1.2. En segundo lugar, porque si la actora formuló la reivindicación “(...) 27 años y 10 meses después de ser la titular del derecho de propiedad (...)”, se entiende, por lógica, que las acciones “(...) habían prescrito (...)”.

3.1.3. Del mismo modo, al no reconocer la “(...) prescripción o caducidad (...)”, pese a su alegación en la contestación del escrito genitor.

3.1.4. Igualmente, al negar la pertenencia frente a la demostrada posesión del inmueble por parte de Rafael Polo Garay, durante más de veinte años, no sólo con lo vertido por Antonio Brunal Echenique, testigo principal de la demandante, sino también con la confesión del apoderado de ésta, en una pregunta formulada a aquél.

En adición, con la declaración de Ramiro Jerónimo Cabrales Hodeg, sobre la salida de la casa de Amira Polo de Garay “(...) entre 20 y 30 años (...)”; y de Ricardo Padilla Herazo, Jorge Elías de la Ossa y Jairo Castillo González, acerca de la posesión material hace “(...) 20, 30 y 38 años (...)” de Rafael Polo Garay, todo igual o superior a los cuatro lustros exigidos en la ley para adquirir el dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.

3.1.5. En esa dirección, al no tener en cuenta que el único testigo que habla de la tenencia del inmueble es Vicente Alfredo Sánchez Mejía, pero su versión no ofrece

claridad, pues por conversaciones con los vecinos “(...) *sabe o cree que la señora Lucía Espinosa es la dueña (...)*”.

3.1.6. En último lugar, al no percatar que Rafael Andrés Polo Garay, respecto de los procesos de lanzamiento y reivindicatorio contra Amira Polo de Garay, es un tercero; además, que como todos fueron fallados en contra de Lucía Espinosa Morales, no hubo interrupción de la prescripción.

3.2. Entroncado con la acción reivindicatoria, el recurrente también acusa al Tribunal de haber violado los artículos 762 del Código Civil y 7 del Decreto 1260 de 1970, como consecuencia de la comisión de error de hecho al dejar probado que la demandante era la dueña del inmueble, cuando, de un lado, su título es posterior a la posesión de más de treinta años del demandado; y de otro, sin tener en cuenta que en el certificado de tradición aparece que es “(...) *titular de dominio incompleto (...)*”.

3.3. En conclusión, para el recurrente, “(...) *si la duda era el tiempo de la posesión (...)*”, debió negarse la pertenencia, pero también la reivindicación, al resultar claro que no se accionó “(...) *dentro de los 20 años (...)*”, contados desde el registro de la Escritura Pública 155 de 20 de mayo de 1991 de la Notaría Única de Tolú, Sucre.

4. CONSIDERACIONES

4.1. Como en el primer apartado del cargo se denuncia la violación directa de la ley sustancial, vale decir, la comisión de errores *iuris in iudicando*, esto implica que el

recurrente acepta las conclusiones sentadas por el juzgador acusado en el campo de los hechos y de las pruebas.

La razón de ser de lo anterior estriba en que en ese caso la Corte, como tiene explicado, “(...) trabaja [es] con los textos legales sustantivos únicamente, y ante ellos enjuicia el caso; [en tanto] ya sabe si los hechos están probados o no están probados, parte de la base de una u otra cosa, y sólo le falta aplicar la ley a los hechos establecidos”¹.

De ahí, respecto de las cuestiones fácticas y probatorias fijadas en las instancias, cuando el ejercicio de subsunción normativa es equivocado, a la censura entonces le corresponde limitar y edificar el ataque bajo el alero de las normas materiales inaplicadas, mal aplicadas o erróneamente interpretadas.

4.2. En el *subjúdice*, al negarse la pertenencia, lo anterior supone que el contrademandante, recurrente en casación, concuerda con el Tribunal sobre que el tiempo de posesión material acreditado en la foliatura, era inferior al exigido en la ley no sólo para adquirir el dominio del inmueble por el modo de la prescripción extraordinaria, sino también para extinguir la acción reivindicatoria.

En cuanto a la otra pretensión, recibida en forma favorable, en lo pertinente al recurso extraordinario, que el título de propiedad blandido por Lucía Mariana Espinosa Morales, la demandante, era anterior al momento en que

¹ CSJ. Civil. Sentencia 040 de 25 de abril de 2000, expediente 5212, citando LXXXVIII-504.

Rafael Andrés Garay Polo, el resistente, empezó a comportarse como amo y señor del inmueble involucrado.

4.2.1. Frente a lo anterior, surge claro, el Tribunal no pudo equivocarse en el ejercicio de adecuación típica. En primer término, porque si el tiempo para adquirir por prescripción el inmueble pretendido, era insuficiente, la decisión negativa era de esperarse; y en segundo lugar, por cuanto en coherencia con constante e invariable doctrina de la Corte, la reivindicación se enerva, entre otros eventos, cuando la posesión del interpelado es anterior al derecho de propiedad de la parte demandante, inclusive a la cadena de títulos aducida por ésta, situación que, según los hechos fijados en instancia, es distinta a la del caso.

4.2.2. Desde luego, si, como viene de verse, la posesión de Rafael Andrés Garay Polo, es posterior a la calidad de dueña de Lucía Mariana Espinosa Morales, en todo caso inferior al lapso exigido en la ley para adquirir el predio controvertido por el modo de la prescripción extraordinaria, la discusión sobre si era requisito para el efecto acreditar la fecha de inicio de la relación posesoria, cae en el vacío.

Con todo, se precisa, es cierto, la ley no exige en forma expresa demostrar esa cuestión, pero debe entenderse insustancial cuando la posesión de propietario es superior al tiempo exigido para usucapir o para extinguir la acción de dominio, por cuanto el comienzo de la posesión quedaría involucrado. No obstante, resulta trascendente en otras eventualidades, por ejemplo, aunque sin exactitud

temporal, para hacer ver, por obvias razones, que es anterior al título de dominio del reivindicador.

4.3. Ahora, si el recurrente alega haber acreditado en el proceso una posesión material superior a veinte años, suficiente para acceder a la prescripción extintiva de la acción de dominio, inclusive para declarar la pertenencia, no se remite a duda, cuando el Tribunal, al confirmar la sentencia apelada, negó tanto la excepción como la usucapión, se entiende, encontró probada una relación material presente de Rafael Andrés Garay Polo con la cosa por un término menor, además, posterior al título de dominio de Lucía Mariana Espinosa Morales, así no hubiere precisado la fecha en la cual el detentador efectivamente empezó a comportarse con ánimo de señor y dueño.

La polémica, por lo tanto, es netamente factual y probatoria, de ahí, si en alguna equivocación incurrió el juzgador acusado, el ataque ha debido encauzarse por la vía indirecta. Sin embargo, interpretado por esa senda el reproche, no hay lugar a ningún pronunciamiento de fondo; primero, ante la ausencia total de acusación; y segundo, en general, frente a deficiencias formales.

4.3.1. El recurso de casación, suficientemente es conocido, no se equipara a una instancia del proceso, donde abierta y libremente es dable plantear las cuestiones controvertidas, sino que obedece a razones extraordinarias, ante todo, por cuanto, de un lado, procede contra ciertas sentencias y frente a precisas hipótesis normativas, y de otro, porque su objeto se circunscribe a desvirtuar la

presunción de legalidad y acierto con la cual ingresan escoltadas esa clase de decisiones a la Corte.

Tratándose de errores fácticos y probatorios, al recurrente, partiendo de la valoración al respecto efectuada por el juzgador, le corresponde identificar los errores que considera fueron cometidos por éste, precisamente, en ese específico trabajo de ponderación, bien con referencia a determinado medio, ya con respecto a la apreciación de la demanda o de su contestación.

En esa tarea, por lo tanto, no es procedimiento correcto contraponer una conclusión distinta o contraria a la contenida en la decisión impugnada, en una especie de sustitución libre y abierta de la valoración realizada por el Tribunal, por más elaborada que sea, porque en ese caso los errores serían del proceso, como *thema decidendum*, y no de la sentencia cuestionada, como *thema decisum*.

Y la acusación, propiamente tal, en el caso, se echa de menos, puesto que en el campo dicho, el recurrente se limitó a afirmar, a manera de un alegato de instancia, indistintamente, que su posesión es “(...) muy superior a los 25 años (...)” o “(...) data entonces de no menos 30 años (...)” o ha perdurado “más de 38 a 40 años (...)”, en fin, cual lo “(...) sostienen los distintos testimoniantes (...)”.

Empero, si el Tribunal, como contrapartida a lo anterior, halló una posesión inferior a veinte años y posterior al título de dominio de la actora, al censor le incumbía mostrar que la conclusión así espetada resultaba

contraevidente. El ejercicio fue incumplido, pues fuera de lo transcrito, en ninguna parte singularizó los medios preteridos que mostraban lo contrario; tampoco, respecto de las pruebas que fueron apreciadas, entre ellas la testimonial, indicó su real contenido, en contraste con lo que el sentenciador acusado les hizo decir.

4.3.2. La conclusión del Tribunal, en todo caso, no fue inopinada, porque relativo al tiempo exigido en la ley para declarar la prescripción adquisitiva de dominio, y por ende, la extintiva de la acción reivindicatoria, encontró, con independencia del acierto, que “(...) *el recaudo probatorio resultó realmente frágil (...)*”.

En particular, porque si bien las declaraciones de Ubaldo Gustavo Hoyos Tapias, Ricardo Padilla Herazo, Jairo Alberto Castillo González, Jorge Elías de la Ossa Corcho, Plutarco Fabián Villadiego Abuchar y Alberto Rafael Benítez Berrocal, acreditaban la posesión alegada por Rafael Andrés Garay Polo, respecto del inicio de esa situación de hecho, partían de “(...) *suposiciones o meras apreciaciones (...)*”.

En adición, porque el dicho de los anteriores deponentes, valorados en conjunto con los testimonios de Antonio Manuel Brunal Echenique, Ramiro Jerónimo Cabrales Hodec y Vicente Alfredo Sánchez Mejía, perdían, en el punto, “(...) *poder demostrativo (...)*”.

Además, los desvirtuaba el interrogatorio absuelto por la madre de Rafael Andrés Garay Polo, señora Amira Polo de

Garay, el 16 de junio de 1982, en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería, sobre la calidad de inquilina de Esteban de Vargas Arteaga; y unas actuaciones judiciales adelantadas por Lucía Mariana Espinosa Morales contra aquélla, como es la demanda de lanzamiento admitida el 8 de abril de 1987 y un proceso reivindicatorio *subjúdice* hasta la sentencia absolutoria de 28 de agosto de 2007.

4.3.2.1. En el cargo, sin embargo, ningún ataque se enarbola contra las conclusiones derivadas de la prueba testimonial. Simplemente se afirma que los testigos que narran una posesión suficiente para enervar la acción de dominio y dar paso a la declaración de pertenencia, “(...) *son contestes y uniformes (...)*”, por lo tanto, “(...) *contrasta[n] completamente con las [otras] declaraciones (...)*”.

Si el problema es de encadenamiento probatorio, ello constituye un típico error de derecho, campo en el cual tampoco hay lugar a resolver de fondo, por ausencia de requisitos formales. Para empezar, no se cita ninguna norma medio trasgredida, y en adición, se echan de menos las razones por las cuales el Tribunal, al conferir peso demostrativo a unos testimonios por encima de otros, desconoció las reglas de la sana crítica, esto es, de la lógica, de la ciencia o de la experiencia, y cuál de ellas fue la infringida con la debida explicación o trabajo de concatenaciones, exclusiones y conclusiones.

4.3.2.2. En consecuencia, como la presunción de legalidad y acierto que cobija la crítica del juzgador de

segundo grado alrededor de la prueba testimonial, se mantiene enhiesta, esto releva a la Corte de cualquier otro análisis, especialmente el derivado de las memoradas actuaciones judiciales, inclusive en la eventualidad de un ataque técnico en el punto, puesto que ese otro argumento basilar, por sí, sostendría la decisión.

Con todo, se precisa, el reproche también es inepto en el campo formal. Si el problema es de inoponibilidad de tales actuaciones, en cuanto Rafael Andrés Garay Polo no fue parte en los otrora procesos de lanzamiento y reivindicatorio, según se afirma, fallados en contra de Lucía Mariana Espinosa Morales y no obstante el Tribunal les confirió eficacia probatoria, se trataría de un error de derecho; pero aquí igualmente no se cita la norma medio trasgredida, ni se explica en qué consiste la infracción.

Sin embargo, al reclamarse que tales decisiones, por ser absolutorias, dejaron sin efecto la interrupción civil de la prescripción, especialmente el proceso reivindicatorio, se incurre en contradicción, porque el sustrato del argumento es la oponibilidad. Con todo, superada la incompatibilidad, la Corte tropezaría con un escollo insalvable para su estudio, pues no se hacen saber las razones por las cuales las consecuencias de lo así decidido se extendían en beneficio de terceros, en una especie de efectos *erga omnes*.

4.4. En el resto del cargo, el recurrente denuncia la comisión de un error de hecho en la apreciación del certificado de tradición, allegado para acreditar el derecho

de propiedad de la demandante, al pasarse por alto que allí se hablaba era de “(...) *titular de dominio incompleto (...)*”.

4.4.1. Tratándose de bienes raíces, memórese, el justo título por imposición del art. 756 del Código Civil, requiere la tradición, mediante la inscripción del título en la oficina de registro competente.

Y la tradición es el “*modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo*”(art. 740, *ibídem*), de modo que si el tradente no es dueño no traspasa derecho real alguno, es una pseudotradición, presunta tradición o falsa tradición; pues se exige en el tradente la condición subjetiva de propietario de la cosa, es decir, que provenga del *verus domino*, único sujeto que tiene la facultad de transferirlo, mediante cualquiera de los títulos autorizados por la ley, de ahí que el numeral 1º del artículo 765 señale que no es justo título “*el falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende*”; y el numeral 2º, “*El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo*”, pues ninguno de ellos tiene la virtualidad de transferir el derecho de propiedad, porque *nemo plus iure transfere potest quam ipso habet*, es decir, quien no es dueño no puede transmitir esa calidad, y nadie puede recibir lo que no tiene su presunto tradente.

En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe

título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los *títulos de non domine*, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.

La tradición de inmuebles se realiza por la inscripción del título en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Y el de la propiedad inmueble en Colombia, ha venido siendo regulado por el Decreto 1250 de 1970, y ahora por la Ley 1579 del 2012², derogatoria del Decreto 1250 de 1970, y el folio real o de matrícula inmobiliaria fuera de demostrar la tradición de derechos reales conforme al artículo 756 del Código Civil, sirve de publicidad a las mutaciones del dominio y de medio probatorio, así como de solemnidad.

² COLOMBIA, *Diario Oficial* 48570 de octubre 1° de 2012.

De ahí, en los anteriores folios, organizados por columnas, la sexta se diseñó para la falsa tradición, a fin de inscribir los títulos que provienen del “*non domino*”, correspondiendo a ventas de inmuebles ajenos, sin antecedentes propios, mejoras en suelo ajeno, cesión de derechos herenciales, adjudicación de derechos y acciones en sucesorio o de un propietario putativo, etc. Quienes así se encuentran, son aparentes titulares del derecho de dominio, y no pasan de ser simples poseedores, porque no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, *pseudotradición o tradición medio*, porque pone al adquirente en calidad de poseedor con la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, pues la tradición así realizada no existe, al no provenir del *verus domino*.

Así, por ejemplo, no puede existir derecho de dominio, ni menos justo título sobre un predio objeto de reivindicación cuando un demandante adquiere por adjudicación sucesoral “*derechos y acciones*”, porque sabe de antemano que no es el dominio de la cosa misma lo que está recibiendo en el sucesorio, sino una cuestión diferente, “*derechos y acciones sobre la cosa*”, pues en esa hipótesis, no se está adjudicando el bien, sino cosa diferente. No se trata de un razonamiento, el presente, al costado de la doctrina. El punto ha sido tratado, como se viene escrutando, en reiterados precedentes del organismo de cierre de esta jurisdicción:

“Resalta la Corte que el propio recurrente, tanto en la demanda como en la formulación del cargo (fls.27, cdno.1 y 11, cdno. 5.),

acepta que compró “derechos y acciones a los herederos” de González y Contreras, solo que, a su juicio, por haberse verificado la partición y por los términos de la misma, debe entenderse que hubo venta de cosa ajena. Pero ya se vio que, al margen de si ella se configura o no, el señor Galvis no tiene legitimación para formular acción reivindicatoria, por no ser el dueño de la cosa singular cuya restitución reclama (arts. 946 y 950 C.C).

“Y es evidente que tampoco la tiene como titular de derechos y acciones hereditarios, así se refieran a unos bienes relictos, pues en este otro evento es incontestable que la cesión de aquellos no sirve de medio para transferir el dominio. Lo que es objeto de dicha negociación, ha dicho la Corte, “es el derecho que al heredero le pueda corresponder y, naturalmente que el comprador respectivo ha de saber que su derecho no es real de dominio sobre el bien, sino simplemente el eventual que le llegare a corresponder al heredero” (cas. civ. De 4 de julio de 2002; exp.:7187)”³.

4.4.2. En suma, según el artículo 756 del Código Civil, el registro inmobiliario sirve de medio para realizar el modo de la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos sobre los mismos. Así, inclusive, lo establece el artículo 2º, literal a) de la Ley 1579 de 2012, derogatoria del Decreto 1250 de 1970.

Por esto, el artículo 7º de esta última normatividad, vigente para la fecha de la sentencia recurrida, preveía que el folio de matrícula inmobiliaria constaba de seis columnas o secciones. En lo que concierne el caso, la primera,

³ C.S.J. Sala de Casación Civil. Providencia del 14 de diciembre de 2005, expediente 54001.

destinada a “(...) *inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición (...)*”; y la sexta, “(...) *para la inscripción de los títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio (...)*”.

De ahí, cumplida la inscripción del título traslativo del dominio, el contrato de compraventa lo es (artículos 764 y 765 del Código Civil), en la columna o anotación respectiva, es dable reputar al actor de la reivindicación propietario del inmueble controvertido, por haberse realizado en su favor el modo de la tradición. Lo mismo, en cambio, no puede decirse en los eventos subsumidos en la llamada falsa tradición, en donde, como es natural comprenderlo, que quien enajena, al no ser el titular del derecho involucrado, carece de la facultad para transferir lo que no tiene.

4.4.3. Frente a lo anterior, confrontado el certificado inmobiliario allegado para acreditar en el caso el modo de la tradición, en las cinco anotaciones que contiene se advierte, respecto de las “*personas que intervienen en el acto*”, que la “X” denota “*titular del derecho real de dominio*” y la “P” significa “*titular de dominio incompleto*”.

Ahora, si en la anotación 4, concerniente con la inscripción la escritura pública 155 de 20 de mayo de 1981, contentiva del contrato de compraventa celebrado entre Manuel Esteban de Vargas Arteaga, como vendedor, y Lucía Mariana Espinosa Morales, en calidad de compradora, al frente del nombre de ésta se insertó la letra “X”, la cual

debe interpretarse como “*titular del derecho real de dominio*”, el Tribunal no incurrió en el error de hecho que se le imputa, pues no es cierto que aparezca marcada la letra “*P*” para resaltar que es “*titular de dominio incompleto*”.

4.5. En ese orden de ideas, el cargo no se abre paso.

5. 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, **NO CASA** la sentencia de 16 de noviembre de 2011, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería, Sala Civil-Familia-Laboral, en el proceso ordinario incoado por Lucía Mariana Espinosa Morales frente a Rafael Andrés Garay Polo, con demanda de mutua petición.

Las costas en casación corren a cargo del demandado recurrente. En la liquidación respectiva inclúyase la suma de seis millones de pesos (\$6'000.000), por concepto de agencias en derecho, teniendo en cuenta que la demanda de casación fue replicada por la inicial parte actora.

Cópiese, notifíquese y cumplido lo anterior, devuélvase el expediente a la oficina de origen.

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

(Presidente de la Sala)

MARGARITA CABELLO BLANCO

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

JESÚS VALL DE RUTÉN RUÍZ

(Ausencia justificada)