



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
Sala de Familia

MAGISTRADA PONENTE: GLORIA MONTOYA ECHEVERRI

Proceso verbal de petición de herencia
Radicado: 05 001 31 10 015 2019 00261 01

Radicado Interno 2021-181

Sentencia Nro. 038

Veintidós de abril de dos mil veintidós

Aprobado y discutido mediante acta Nro. 047 del 22 de abril de 2022

Acorde con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, *“Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.”*, la Sala profiere sentencia escrita de segunda instancia, por la apelación interpuesta por el apoderado de la parte demandante en contra de la sentencia emitida en la audiencia del 30 de agosto de 2021 por el Juzgado Quince de Familia de Oralidad de Medellín, en el proceso verbal de petición de herencia, iniciado por la señora Noelia Martínez¹, en contra de los señores Sergio Martínez y Edgar Arturo Escobar Villegas.

I. ANTECEDENTES DEL DEBATE

Celsa Rosa Martínez falleció en el municipio de Bello el 24 de mayo de 2011, sin tener sociedad conyugal ni patrimonial entre compañeros permanentes. No otorgó testamento, por lo que su sucesión y reparto de bienes siguió las reglas de la sucesión intestada.

¹ Como se identificó en la demanda y el mandato que confirió para la misma, pues su Registro Civil de Nacimiento obrante en las páginas 12 -13 del cuaderno de primera instancia da cuenta de que su nombre es Nohelia Martínez

Sus hijos fueron los señores Alonso de Jesús, Sergio, Gonzalo de Jesús Martínez y Margarita Cifuentes Martínez, quien falleció el 13 de junio de 2010, dejando como descendientes a Doralba Soto Cifuentes, Jennifer Alexandra y Luis Ferney Piedrahita Cifuentes.

Mediante la Escritura Pública Nro. 2142 del 23 de marzo de 2018 de la Notaría Dieciocho del Círculo de Medellín, Alonso de Jesús y Gonzalo de Jesús Martínez, Doralba Soto Cifuentes, Jennifer Alexandra y Luis Ferney Piedrahita Cifuentes cedieron a la señora Noelia Martínez los derechos que le correspondían en la sucesión de la finada Celsa Rosa Martínez García.

Tras su deceso, el señor Sergio Martínez tramitó su sucesión en el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín en la que, mediante sentencia del 07 de diciembre de 2018, se le adjudicó el único bien de la herencia, esto es, el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5093726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte y tan pronto se le adjudicó el bien en comento, lo transfirió a título de venta al señor Edgar Arturo Escobar Villegas, mediante la Escritura Pública Nro. 1288 del 09 de septiembre de 2018 de la Notaría Veinticuatro del Círculo de Medellín, debidamente registrada en su certificado de tradición y libertad el 09 de octubre de la misma anualidad.

En el proceso de sucesión referido no fue requerida la señora Noelia Martínez ni ningún otro heredero de la señora Celsa Rosa Martínez García con el fin de determinar si aceptaban o repudiaban la herencia que por ley se les defería y ella acepta dicha herencia con beneficio de inventario.

Los hechos así expuestos, están dirigidos a que **(i)** se declare que el dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5093726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Norte- es de propiedad exclusiva de la sucesión de la finada Celsa Rosa Martínez García, **(ii)** se declare que Noelia Martínez tiene vocación hereditaria para concurrir con su hermano Sergio Martínez a suceder a su progenitora Celsa Rosa Martínez García y a recibir en la sucesión, los derechos de herencia que a ella le corresponde por su legítima rigurosa y la de los de sus hermanos que le cedieron aquella.

En concordancia con lo anterior, que **(iii)** se ordene la cancelación de las anotaciones números 6, 7, 8 y 9 del certificado de tradición y libertad identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5093726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Norte-, **(iv)** se disponga a los señores Sergio Martínez y Edgar Arturo Escobar Villegas, que en el término de tres días

siguientes a la ejecutoria de la sentencia restituyan a la sucesión de la finada Celsa Rosa Martínez García el inmueble varias veces referido, **(v)** se ordene rehacer la partición en su proceso de sucesión y finalmente, **(vi)** se declare que los demandados son poseedores de mala fe para efectos de la restitución, aumentos, mejoras, frutos civiles y naturales, pues conocían de la existencia de más herederos.

Con la demanda se aportó el registro civil de defunción de Celsa Rosa Martínez García, los registros civiles de nacimiento de Noelia Martínez, Sergio Martínez, Margarita Cifuentes Martínez, Alonso de Jesús Martínez, Gonzalo de Jesús Martínez; los inventarios y avalúos en la sucesión de la difunta Martínez García y de liquidación de la herencia dirigidos al Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín, las decisiones de esa autoridad del 21 de noviembre de 2017 y el 07 de diciembre de la misma anualidad, copia de la Escritura Pública Nro. 1288 del 28 de septiembre de 2018 de la Notaría Veinticuatro del Círculo de Medellín y el certificado de tradición y libertad del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5093726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Norte-.

Aunque la acción de la referencia fue inicialmente repartida al Juzgado Octavo de Familia de Oralidad de Medellín², finalmente fue asumida por su homólogo Quince de Familia de Oralidad de esta localidad y luego del cumplimiento de los requisitos que fueron exigidos mediante el ordenamiento del 23 de abril de 2019³, se dio paso a su admisión el 08 de mayo de la misma anualidad⁴, decisión que fue notificada al demandado Edgar Arturo Escobar Villegas de manera personal el 02 de agosto de 2019⁵ y al demandado Sergio Martínez, el 11 de febrero de 2020⁶, a través de un curador para el litigio.

El primero de los anotados argumentó⁷ que únicamente le constaba que el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5093726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Norte- había sido adquirido por Sergio Martínez, por el modo de sucesión por causa de muerte. Él es un comprador de buena fe, puesto que constató la existencia de la sentencia que adjudicara el bien objeto de la compraventa que celebró con Sergio Martínez y que la misma se hallara inscrita en el certificado de tradición y libertad anotado. Además de que la venta se llevó a cabo diez meses y dos días -306 días-después de que al señor Sergio Martínez se le hubiera adjudicado su derecho sucesoral.

² Quien dispuso remitir la demanda de petición de herencia, al Juzgado Quince de Familia de Oralidad de Medellín, con sujeción al Acuerdo 2944 del 27 de mayo de 2005, por cuanto le había sido repartido originalmente y retirado de él.

³ Páginas 45 – 46 del cuaderno de primera instancia.

⁴ Páginas 63 – 64 del cuaderno de primera instancia.

⁵ Página 74 del cuaderno de primera instancia.

⁶ Página 118 del cuaderno de primera instancia.

⁷ Páginas 80 a 85 del cuaderno de primera instancia.

Con esas consideraciones se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló como excepción, la ausencia de legitimación en la causa por pasiva, porque la acción de petición de herencia tiende a prosperar cuando se ejerce en contra de otro heredero que tiene en sus manos la posesión de los bienes perseguidos con la acción.

Aunado a ello, en escrito separado⁸ formuló como excepciones previas la falta de la prueba de la calidad con la que comparecía al proceso y la inepta demanda, despachadas negativamente por el juzgado de conocimiento el 11 de noviembre de 2020.

El curador para el litigio en representación del demandado Sergio Martínez, ejerció su derecho de defensa⁹, señalando que su representado tenía vocación sucesoral y que la ley le permitía abrir la sucesión de su ascendiente. Aunado a ello, también le es permitido después de que se le adjudique algún bien, disponer del mismo, por lo que se opuso a la prosperidad de las pretensiones, las que debían ser motivadas en plenas pruebas. Empero, formuló la excepción genérica que, cuando aparezca demostrada en la instancia debe ser declarada.

En la audiencia de instrucción y juzgamiento estipulada en el artículo 373 del Código General del Proceso del 30 de agosto del año anterior, luego de superadas las fases allí indicadas se dictó la sentencia, cuya parte resolutive es como sigue:

“PRIMERO: Reconocer como heredera a la señora Nohelia Martínez, quien a su vez era hija legítima de la causante como heredera concurrente del señor Sergio Martínez.

SEGUNDO: por ser inoponible al demandante la partición realizada en el proceso sucesorio de Celsa Rosa Martínez García, que cursó ante el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín, bajo el radicado 2017-00694, se deja sin efectos el trabajo partitivo y adjudicación de dicha herencia y se ordena rehacer el trabajo partitivo de conformidad con los derechos sustanciales [sic] a que haya lugar.

TERCERO: Se ordena la cancelación de las anotaciones N° 6-7 inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria N° 001N5093726 de la oficina de instrumentos públicos de Medellín.

CUARTO: Se deniega la pretensión restitutoria dirigida en contra del demandado Edgar Arturo Escobar Villegas y, por consiguiente, se mantiene firme y con plena validez la inscripción de la anotación N° 09 que corresponde a la compraventa elevada a escritura pública 1281 del 28 de agosto de 2018 en la notaría [sic] 24 de Medellín.

QUINTO: Se ordena la cancelación de los registros de las transferencias de propiedad, gravámenes o limitaciones del dominio sobre el mismo bien que se

⁸ Páginas 126 a 129 del cuaderno de primera instancia.

⁹ Páginas 121 a 122 del cuaderno de primera instancia.

hubieren efectuado con posterioridad a la medida cautelar de registro de esta demanda...”.

II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El fallo discutido partió de la definición de la acción de petición de herencia estatuida en el artículo 1321 del Código Civil, para concluir que esta acción es la que tiene el heredero de igual o mejor derecho frente a quien ocupa los bienes relictos invocando igualmente la calidad de heredero, por lo que esta última constituye la cuestión principal de dicha acción, que es propia de un heredero contra otro de igual o mejor derecho, por lo que solo puede intentarse contra otra persona que posea la herencia con tal título, según el sustento de varias citas jurisprudenciales.

Dio por probado el vínculo de la demandante y el demandado, de acuerdo a sus registros civiles de nacimiento, que dijo, constituían plena prueba para acreditar el parentesco con la finada Celsa Rosa Martínez García.

También tuvo por probado que en el proceso sucesorio intestado de la causante Celsa Rosa Martínez García, quien falleció el 24 de mayo de 2011, según su registro civil de defunción, la adjudicación de los bienes relictos se hizo a favor del heredero y hoy demandado, tal como se aprecia en la copia auténtica de la sentencia aprobatoria de la partición proferida el 07 de diciembre de 2017 por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín, revistiendo el carácter de plena prueba por constituir el título de adjudicación a favor de Sergio Martínez, que hoy se controvierte.

Por lo que concluyó que la demandante en su calidad de hija de la causante Celsa Rosa Martínez García estaba llamada a recoger en forma proporcional su derecho a una parte de la herencia de la finada en mención, de acuerdo al artículo 1045 del Código Civil, en concordancia con artículo 1041 de la obra en comento, anotándose que en similar proporción tenía derecho a los aumentos y frutos de los bienes relictos en consonancia con el artículo 1322 del Código Civil.

De ahí que estimara probados los presupuestos sustanciales de la acción de petición de herencia, en la medida en que bastaba verificar la prueba documental allegada al plenario, la misma que no fue refutada ni debatida por tacha de falsedad u otra objeción, para demostrar el vínculo de parentesco entre la causante y la demandante y establecer que en últimas, dicha prueba era determinante para reconocerle la vocación hereditaria, concurrente con su hermano Sergio Martínez.

Por lo anterior, el trabajo de partición dentro del proceso sucesorio intestado de la causante Celsa Rosa Martínez García tramitado ante el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín, no le era oponible y en consecuencia, debía rehacerse, ordenándose que en el mismo se incluya como heredera a la aquí demandante, de igual manera, cancelando como corresponde la anotación que así lo establece en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble adjudicado que pasó a manos del heredero adjudicatario.

Ahora bien, en relación a la pretensión restitutoria del bien inmueble que conforma la masa herencial, elevada como consecencial a la petición de herencia y que además se ordene la cancelación de la venta de dicho predio, que se hizo al tercero demandado, luego del planteamiento de los problemas jurídicos que tal estado de cosas genera, hizo referencia al artículo 1325 del Código Civil y que la Corte Suprema de Justicia ha establecido de antaño con relación a dicho precepto que, éste puede comprender tres hipótesis distintas, como lo señaló en la siguiente sentencia:

- 1. Los herederos antes de la partición y adjudicación de la herencia pueden reivindicar bienes pertenecientes a la masa herencial que se encuentren poseídos por terceros. En este caso el heredero demandante debe reivindicar para la comunidad hereditaria.*
- 2. Los herederos pueden reivindicar bienes que hacían parte de la masa herencial una vez verificada la partición y adjudicación, en los casos en que algunos de esos bienes se les haya adjudicado y se encuentren poseídos por terceros. En este caso reivindicar para si.*
- 3. Los herederos pueden reivindicar como consecuencia de la acción de petición de herencia, bienes que pertenecían a ésta y han sido adjudicados a un heredero putativo cuando acreditan simplemente un mejor derecho de poseer estos bienes por ser preferencial su título de heredero. En este caso reivindicar con base en que la propiedad del bien reivindicado pertenecía al causante y a ellos ha de corresponder por ser herederos con mejor derecho a heredar”¹⁰*

Para definir la legitimación en la causa por pasiva y constatar si era o no procedente ordenarle al tercero adquirente del predio su restitución, trajo a colación una cita jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, referenciada en el libro de Roberto

¹⁰ Gaceta judicial título 38 página 77 jurisprudencia sucesoral 1981 a 1991 página 2481, con ponencia del magistrado Eduardo García Sarmiento.

Suarez Franco, derecho de sucesiones, séptima edición, Editorial Temis pág. 352¹¹, con fundamento en la cual concluyó que el tercero si podía ser llamado en el proceso de petición de herencia con la consecuente petición reivindicatoria, encontrando de este modo probada tal legitimación.

Ahora bien, para lograr exonerarse del deber de restituir el inmueble debía demostrar no solo la buena fe que se tiene entre los negociantes, sino también que, actuó como persona prudente y diligente al momento de celebrar la negociación como error jurídicamente excusable y soporte de la teoría de la apariencia.

En relación a la buena fe, mencionó que: *“18. la Corte Suprema de Justicia colombiana en la Sala de Casación Civil, en la sentencia del 20 de mayo de 1936 con ponencia del magistrado Eduardo Zuleta Ángel analizó la aplicación de la buena fe exenta de culpa en relación con los textos 149, 150, 947, 1547, 1548, 1933, 1634, 1766, 1940, 1944, 2140 y 2199 del Código Civil en relación con los terceros señalando que en todas las hipótesis los terceros quedan protegidos contra las consecuencias de actos jurídicos que no estuvieren en capacidad de conocer. Esta circunstancia, la de que tales terceros no pudieron conocer dichos actos jurídicos funda el legislador la limitación de los naturales efectos de esos actos. En una y otra hipótesis la ley consagra en favor de los terceros de buena fe el triunfo de la apariencia que los condujo a un error excusable. El legislador colombiano para proteger a terceros de buena fe le reconoce efectos jurídicos trascendentales a una apariencia de derecho de la cual se ha derivado un error invencible y hace ceder ante ella la realidad jurídica. En otros términos, cada uno de esos textos consagra una medida de protección en favor del tercero de buena fe que incurrió en un error invencible y que como consecuencia de éste se vería expuesto a que se alegaran contra él las deducciones lógicas implacables de la verdad jurídica que ignoró, si la ley no le hubiera atribuido en todos esos casos a la buena fe exenta de culpa una función creadora de derecho.”*

¹¹ *“Si el heredero putativo ocupa los bienes, la restitución procede por virtud de la titularidad del heredero auténtico. La responsabilidad del heredero aparente en cuanto a enajenaciones o deterioros de las cosas hereditarias se mide por la buena fe para que deba solo aquello en que se ha hecho más rico, o por la mala fe para cargarle todo el importe de las enajenaciones o deterioros, artículo 1324.*

Si los bienes hereditarios han pasado a terceros, se predica la persecución reivindicatoria en mérito del derecho erga omnes reconocido judicialmente al verdadero señor de la herencia. No distingue entonces la ley según sea de buena o mala fe la posesión de los terceros y es porque en general, la conciencia honesta de los hombres no alcanza de suyo a conferir derecho a quien no lo tiene conforme al ordenamiento, ni es bastante para que alguien pueda transferir lo que no le pertenece. En general la buena fe del poseedor regula el sistema de prestaciones mutuas pero no evita la prosperidad del juicio reivindicatorio salvo que la prescripción se haya formado, artículo 1325. Sin embargo, cuando no se trata ya de simple posesión de buena fe, sino que está sublimada por el error invencible en que habría incurrido toda persona prudente y diligente por avisada que se la suponga, quiere la doctrina con base en los principios que sustentan la seguridad jurídica, sacrificar el derecho ante la buena fe que el artículo 769 del Código Civil presume, sino aquella que no basta alegar que debe probarse sobre el supuesto de la esmerada diligencia y cuidado de quien la invoca, que exige estar fundada en justos motivos de error o en consideraciones por entero plausibles, de suerte que no haya lugar a duda acerca de que aun las gentes mejor capacitadas habrían incurrido en la misma equivocación. Es la buena fe apoyada en error jurídicamente excusable como soporte necesario de la teoría la apariencia.” ver Casación civil del 13 de agosto de 1959.

Lo expuesto en párrafos anteriores sobre las concepciones doctrinarias y jurisprudenciales concernientes a la buena fe y al error común son consecuencias formuladas por el propio legislador para hipótesis que él pudo y estimó necesario prever y resolver concretamente del principio general y superior de derecho consignado en la máxima error communis facit jus de perfecta aplicabilidad dentro del orden jurídico positivo colombiano como dentro del orden jurídico positivo francés y que a su turno no es otra cosa que la explicación y reglamentación técnica de algunos de los más trascendentales efectos de la función creadora de la buena fe”.

Con apego al precedente jurisprudencia indicó que se debía verificar además de que el tercero posee el bien, una buena fe calificada, en la medida en que su actuar fue prudente y diligente al momento de la negociación y acto seguido concluyó, que los terceros quedan protegidos contra las consecuencias de los actos jurídicos que no estuvieren en capacidad de conocer, pues en su favor se aplica la buena fe y el triunfo de la apariencia que los condujo a un error excusable y les reconoce la apariencia de derecho de la cual se ha desprendido una inadvertencia invencible.

Finalmente desembocó en que no resultaba procedente ordenar al actual propietario del inmueble y demandado Edgar Arturo Escobar Villegas, la restitución en favor de la herencia, toda vez que no evidenció un indicio de que el negocio por él celebrado fuera simulado o en apariencia para defraudar los intereses de los demás herederos; por el contrario, todo evidencia que dicho negocio realmente se llevó a efecto y que Edgar Arturo Escobar Villegas actuó con suficiente diligencia, responsabilidad y de manera prudente con la consulta a un profesional del derecho y con la verificación directa de que todo estaba en regla. Dicho actuar fue definitivo para demostrar su buena fe y que, si hubo un error en la adquisición, este es absolutamente excusable en tanto los hechos que lo motivaron fueron anteriores al negocio de la propiedad por parte de su vendedor.

Para sustentar la precitada conclusión llevó a efecto el siguiente análisis probatorio:

Del interrogatorio de parte al demandado Escobar Villegas, contrario a lo afirmado por el abogado de la parte demandante, que éste informó espontáneamente que conoció a la causante Celsa Rosa Martínez y a los familiares del señor Sergio Martínez, pero en ningún momento le fue indagado si conoció los pormenores del proceso de sucesión de dicha causante, esto es, si sabía quiénes lo iniciaron, qué se anotó en la demanda, quienes participaron, cuáles fueron los bienes de la masa partible y su forma de adjudicación, etc. De suponerse algún acto que pueda presumir su mala fe respecto del conocimiento del proceso de sucesión, el abogado

interesado debió interrogarlo en su oportunidad, lo que no hizo, por lo que constituye una falacia sostener que él confesó un actuar indebido al conocer a los herederos de Celsa Rosa Martínez y a pesar de ello sólo llevó a efecto el negocio de compraventa con uno de ellos, el señor Sergio Martínez, en la medida en que la calidad de heredero no la tuvo que conocer ni tampoco así lo expresó a título de confesión, pues únicamente afirmó que conocía a Celsa Rosa Martínez y de igual manera a los hijos de ésta y a los familiares también del señor Sergio Martínez.

En el proceso de sucesión se pueden presentar una serie de variables que conduzcan a la adjudicación de un bien en cabeza de sus asignatarios, como que los herederos hayan cedido sus derechos a uno solo de ellos o que repudiaron la herencia, luego de ser citados, o que a un heredero le adjudicaron un bien determinado y a los restantes otros bienes de la sucesión, etc.

Por lo que exigir a un comprador de un inmueble que debe saber o presumir que hubo un trámite indebido en el proceso de sucesión que dio lugar a la adjudicación de un bien, luego de surtirse el proceso mismo, resulta un exabrupto. Es tanto como sostener que un profesional del derecho para elaborar un estudio de títulos debe examinar todo el proceso de sucesión, que fue el modo de adquirir por su actual propietario, pues que simplemente ha de verificarse que esté debidamente registrada la anotación correspondiente que surtió la tradición y quien aparece como su legítimo propietario para impartir el visto bueno a la hora de verificar en consecuencia la titularidad de la heredad. Por ello despachó desfavorablemente el argumento central de la parte actora al aducir que el demandado Edgar Arturo Escobar Villegas actuó de mala fe, al conocer la existencia de otros herederos de la causante Celsa Rosa Martínez diferentes al señor Sergio Martínez, pues la buena fe se encuentra acreditada en cabeza del señor Escobar Villegas y su actuar en la compraventa del inmueble referenciado estuvo precedido de un comportamiento prudente, razonable y diligente, como lo haría cualquier comprador en similares condiciones.

Él informó que acudió a una profesional del derecho para que procediera a analizar los documentos que le habían puesto de presente, esto es, un certificado actual de tradición y libertad, la escritura pública que tenía en su poder, el impuesto predial e incluso, los servicios públicos domiciliarios, versión que fue corroborada por su mandataria judicial, Angélica Gil, quien lo representa en este proceso y que al ser interrogada bajo la gravedad de juramento señaló, que es verdad que acudió a su apartamento el aludido sujeto, para una consulta jurídica y que, su concepto fue favorable para proceder con la compraventa de dicho inmueble, al verificar que el

vendedor era quien dice ser, esto es, se encontraba debidamente registrado y no había ninguna restricción para proceder con ella.

Dichas versiones, que se presumen ajustadas a la verdad son concluyentes para estimar que se trata entonces de una buena fe calificada, pues el hecho de acudir a una profesional del derecho para que diera el visto bueno en la negociación, es más que un acto prudente y diligente que podría demostrar un comprador.

Sumado a lo anterior, una de las testigos directas del negocio, quien firmó la escritura pública en calidad de tal, la señora María Eugenia Correa Ramírez, señaló en su testimonio que conocía al señor Sergio Martínez por ser vecino y amigo del papá de su hija, dijo que: *“yo sabía que la propiedad era de Sergio Martínez por los documentos que él tenía al momento de la negociación, las escrituras de la propiedad, las vi en la Notaría 24 de Medellín, la que queda en la Terminal del Norte y nos citamos ahí para la venta del inmueble del señor Sergio a Edgar Escobar, eso fue a mediados de 2018, (...). Edgar estuvo con Sergio Martínez, se entregaron los documentos y de igual manera firmamos como testigos. Yo observé que Edgar revisó los documentos que estaba firmando y los documentos que él entregó”. Además, “la comunidad identificaba como propietario al señor Sergio Martínez, porque era la única persona que permanecía en dicha vivienda. Conocía a Celsa Rosa Martínez, porque quien convivía con ella era el señor Sergio Martínez. Solamente ellos dos vivían ahí en esa casa (...).”*

En esa medida, la apariencia de buen derecho habría de llevar al convencimiento de que Sergio Martínez era el actual propietario y que no había otros con mejor derecho. Ese requisito de verificación por parte de un comprador desborda la tarea que se le exige a un futuro adquirente.

Reforzó su tesis con la versión de Yudy Andrea Hurtado Puerta, quien pensaba que el propietario era Sergio y lo expuesto por el mismo demandado, quien tenía la misma certeza respecto de la propiedad que éste detentaba.

III. RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado de la parte demandante estimó que debió ordenarse la restitución del bien por parte del demandado Edgar Arturo Escobar Villegas y para el efecto señaló que la sentencia no estaba acorde con la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, que ha sido reiterativa en sostener que en asuntos como el presente en el que la buena fe debe ser valorada conforme al criterio establecido en el artículo 768 del Código Civil que prescribe que en tratándose de títulos traslativos

de dominio la buena fe supone la persuasión de haber recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber mediado fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Era al demandado Edgar Arturo Escobar Villegas a quien le correspondía probar su buena fe, más no a la demandante. Él confesó al juzgado que desde niño conoció a los hermanos de Sergio Martínez, con quienes había jugado y practicado deporte, además, de que había tenido acceso al proceso sucesorio de la causante y si se observa el mismo, se advertirá que en aquél no fueron citados sus hermanos a recoger la herencia, lo que debió haber suscitado en su conciencia una incertidumbre e indagar mejor las circunstancias, más cuando dentro de ese rito no aparece la cesión de los derechos que les correspondían en la sucesión de su madre, para adjudicarse todo el bien y que consiguió a una abogada para que le estudiara el asunto, que no le preguntó o indicó que quien le vendía tenía otros consanguíneos, con el fin de establecer que incidencia en el contrato de compraventa tenía o podía tener con relación a su ausencia, por lo que se denota que hubo negligencia y ésta desplaza la buena fe y si lo hubiera hecho, no se estaría frente a una incuria, sino a un obrar con dolo.

IV. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Arguyó que el artículo 1325 del Código Civil consagra únicamente dos condiciones que hacen nugatoria la acción reivindicatoria, a saber: (i) que la cosa no sea de naturaleza reivindicable y que hubiere sido prescrita por el tercero, las cuales no se produjeron en el presente asunto, por lo que el *a quo* debió ordenar la reivindicación del inmueble para la sucesión.

Constituye un error estimar, como lo hizo el señor Juez de primer grado que, tratándose de terceros de buena fe, sus derechos debían ser protegidos cuando fueron adquiridos *“de quien aparecía con título de dominio debidamente inscrito en el registro público”* y si bien parece invocar en su razonamiento la teoría de la apariencia, como fundamento de la protección del tercero adquirente de buena fe, lo hace de manera incompleta y por ende equivocada, pues no tuvo en cuenta que la buena fe no es el único presupuesto que debe concurrir para efectos de la tutela de dicho tercero.

La teoría de la apariencia tiene como sustento el respeto del derecho de un tercero, adquirido por una situación anómala difícil de reconocer que, de aplicarse las normas comunes, impediría su reconocimiento.

Empero, esa situación anómala debe estar revestida de la buena fe del tercero, cuyo comportamiento, además, debe estar signado por la diligencia y el cuidado. No se trata de un supuesto en el cual la sola buena fe permita el amparo de la situación irregular, por lo que, para su aplicación, en tanto puede conllevar la afectación del verdadero titular del derecho, se exige que el error en que incurrió el tercero sea de carácter invencible, lo que implicaba el estudio de la buena fe de la parte demandada, la diligencia y cuidado con la que el mismo debió proceder, en aras de determinar si el error en que incurrió fue de naturaleza invencible.

Pese a ello, se limitó a afirmar la buena fe del demandado Edgar Arturo Escobar Villegas deduciéndola del hecho de que el derecho de propiedad aparecía transferido por *“quien aparecía con título de dominio debidamente inscrito en el registro público y la declaración de su apoderada judicial”*, prescindiendo del análisis sobre la tipología del error en que habría incurrido, pues omitió valorar si obrando con la diligencia y el cuidado debidos hubiera sido posible descubrir que habían otros sucesores de la difunta.

Edgar Arturo Escobar Villegas no es un desconocido que llegó de lejos a comprar un predio y el vendedor Sergio Martínez, un extraño que nunca había tenido nexos con el comprador, ellos se conocían desde la infancia, al igual que entre los suyos. Había con su apoderada tenido conocimiento de la mortuoria, de los descendientes de dicha dama y al no indagar específicamente sobre esta situación, hace inaplicable el error que se predica, por lo que solicitó revocar parcialmente la sentencia, para que se ordene reivindicar el inmueble a la sucesión de la finada Celsa Rosa Martínez García.

Los demandados ejercieron una actitud pasiva frente al traslado del recurso de apelación que se corrió en su favor el 27 de octubre de 2021¹².

IV. RESOLUCIÓN DEL RECURSO

Sea lo primero advertir que no se observa nulidad que invalide lo actuado. Esta Sala es competente para conocer del presente proceso por ser el superior funcional del señor Juez Quince de Familia de Oralidad de Medellín, así como en razón de la naturaleza del asunto y la vecindad de las partes. Éstas, en su calidad de personas naturales pueden ser parte del proceso y además tienen capacidad para comparecer a él.

¹² Página 31 del cuaderno de segunda instancia.

De conformidad con lo señalado en el artículo 320 del Código General del Proceso el recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que se revoque o reforme la providencia confutada. Pero, con sujeción al artículo 328 de esa codificación, cuando ambas partes hubiesen apelado toda la sentencia o la que no apeló se hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones. El juez no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único, salvo que en razón de la modificación fuere indispensable reformar íntimamente puntos relacionados con ella.

Con estas precisiones iniciales, la cuestión que plantea la apelación se reduce a determinar si deben prosperar las pretensiones de la demanda encaminadas a que se declare que el dominio del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5093726 pertenece a la sucesión de la finada Celsa Rosa Martínez y como consecuencia de ello, ordenar a los señores Sergio Martínez y Edgar Arturo Escobar Villegas su restitución, con la correspondiente cancelación de la inscripción de la Escritura Pública Nro. 1288 del 09 de septiembre de 2018 de la Notaría Veinticuatro de Medellín en el folio de matrícula citado, tras analizar si la buena fe del señor Edgar Arturo Escobar Villegas debe ser valorada conforme al criterio establecido en el artículo 768 del Código Civil y a cual extremo procesal le correspondía probar la buena fe o si su obrar está mediado por el dolo del actual titular del predio.

El Libro Tercero del Código Civil regula lo concerniente a la sucesión por causa de muerte y en el título VII, que trata de la *“apertura de la sucesión, su aceptación, repudiación e inventarios”*, contiene en el capítulo IV la acción de petición de herencia y otras acciones del heredero, marco que comprende los dos temas que sometió a determinación judicial la accionante, esto es, los artículos 1321¹³ y 1325¹⁴.

De dichas disposiciones normativas se desprende que son dos acciones diferenciadas e instituidas en favor de quien tenga la calidad de heredero para hacer valer sus derechos, las que, valga decir, en este caso, atendiendo a las circunstancias se ejercieron de forma colegiada.

¹³ *“El que probare su derecho a una herencia, ocupada por otra persona en calidad de heredero, tendrá acción para que se le adjudique la herencia, y se le restituyan las cosas hereditarias, tanto corporales como incorporales; y aun aquellas de que el difunto era mero tenedor, como depositario, comodatario, prendario, arrendatario, etc., y que no hubieren vuelto legítimamente a sus dueños.”*

¹⁴ *“El heredero podrá también hacer uso de la acción reivindicatoria sobre cosas hereditarias reivindicables que hayan pasado a terceros y no hayan sido prescritas por ellos. Si prefiere usar de esta acción, conservará sin embargo su derecho, para que el que ocupó de mala fe la herencia le complete lo que por el recurso contra terceros poseedores no hubiere podido obtener y le deje enteramente indemne; y tendrá igual derecho contra el que ocupó de buena fe la herencia, en cuanto por el artículo precedente se hallare obligado.”*

Con relación a lo anterior y descendiendo al objeto de la apelación, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en providencia CS4888-2021 con ponencia de la magistrada Hilda González Neira, estableció lo que sigue:

“No puede olvidarse, que el derecho a reivindicar que le confiere al heredero el artículo 1325 del Código Civil se puede ejercer por estos a nombre propio o para la herencia, dependiendo si se ha efectuado o no la partición de la masa herencial, toda vez que en el primer evento este asume la posición de su causante, mientras que en el segundo reclama un derecho propio, habida cuenta que con ocasión de esta se radica en el dominio de los bienes que le hubieran correspondido y que estén en manos de terceros.

En cuando a la forma en que los herederos pueden ejercer dicha facultad, atendiendo que durante la indivisión los herederos son titulares solo de derechos herenciales, cuando actúan por activa podrán acudir conjuntamente como demandantes a reclamar la cosa común, o bien podrá cualquiera de ellos accionar individualmente, en cuyo caso la reclamación se hará para la comunidad herencial, como bien lo ratificó esta Corte en sentencia SC de 5 de agosto 2002, rad. 6093 al decir, que:

«(...) el heredero no puede reivindicar directamente para sí un bien cuando la sucesión no ha sido liquidada, o cuando lo ha sido, pero en la partición no le fue adjudicado el bien que reivindica, por carecer, en ese momento y respecto de la cosa, de señorío singular, en la medida que ella sigue siendo propiedad de la herencia o de un heredero distinto, así este sea putativo.

Ha dicho la Corte que “El simple derecho a una herencia no confiere acción para reivindicar como si fueran exclusiva y definitivamente propias del heredero, las cosas que constituyen la herencia (artículos 946 a 949 y 1325 del Código Civil)” (G. J., 8 de octubre de 1912, t. XXII, 21), y también que, aun siendo único, el heredero “no puede ejercitar para sí, sino para la sucesión las acciones (reales o personales) que correspondían al causante” (Cas., 23 de febrero de 1913 G.J. XXII, 284; 6 de noviembre de 1923, G. J. XXX, 246; 8 de julio de 1930, G.J. XXXVIII, 48; 27 de noviembre de 1935, G.J. XLIII, 389; 6 de noviembre de 1939, G.J. XLVIII, 898; 8 de marzo de 1944, G.J. LVII, 84)”.

La misma Corporación, en sentencia SC1693 de 2019, con ponencia del magistrado Octavio Augusto Tejeiro Duque, puntualizó con relación al tema objeto de análisis, lo siguiente:

“Si lo que se pretende es perseguir los bienes que pertenecían al de cujus, pero se encuentran en poder de terceros en calidad de poseedores, existen tres caminos a seguir que se desprenden del referido artículo 1325 del Código Civil.

El primero corresponde a la reivindicación para la comunidad hereditaria antes de que se lleve a cabo la partición, sin que pueda el actor pedir para sí porque su interés se limita a una mera expectativa, caso en el cual la titularidad se conserva a nombre del difunto.

En el segundo, culminada la partición el asignatario queda facultado para reivindicar en nombre propio lo que le correspondió en la distribución y no sea posible recibir en forma efectiva por ocuparlos otra persona, haciendo valer para el efecto la adjudicación que se le hizo.

En el tercer escenario, como consecuencia de la petición de herencia, el accionante busca que los bienes que en un comienzo fueron adjudicados a los herederos putativos o al menos de igual derecho, de los cuales dispusieron con posterioridad a la repartición, retomen al caudal para que sean redistribuidos, caso en el cual lo que debe demostrarse es que el dominio lo detentaba el fallecido al momento del deceso y la certidumbre de la calidad que invoca el demandante.”.

En esa providencia, se dijo por demás que:

*“Es de lógica que si en un mismo trámite se persigue como pretensión principal declarar a los promotores herederos de mejor o igual derecho, con el fin de rehacer la partición donde no se les tuvo en cuenta, **y de manera consecucional piden la reivindicación de las cosas que, indebidamente adjudicadas, pasaron a manos de terceros, sería un exabrupto exigir como presupuesto de éxito de la última que se acredite la titularidad del derecho de dominio en cabeza de los accionantes, porque precisamente tal carencia es la que justifica la conjunción de ambos reclamos.**”.* – *Negrita intencional-*

En el presente asunto, siendo evidente que la inconformidad de la recurrente versa sobre lo decidido por el *a quo* frente a la acción reivindicatoria que ejerció en relación con el artículo 1325 del Código Civil, bajo la hipótesis de que el bien perseguido había sido adjudicado, no a la demandante, sino al heredero, Sergio Martínez, quien a su vez lo transfirió a un tercero, Edgar Arturo Escobar Villegas, en la sentencia STC776-2021, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del magistrado Francisco Ternera Barrios, indicó con relación a la buena fe de los terceros adquirentes, ubicada en la denominada teoría de la apariencia o buena fe creadora de derecho que:

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

Si bien una visión estática de los derechos subjetivos, conforme a la cual ningún titular de un derecho real podría ser privado del mismo sin su consentimiento, impondría la aplicación inexorable de la máxima *nemo plus juris in alium transferre postest quam ipse habet*, de la cual se nutren múltiples normas del ordenamiento, lo cierto es que el aspecto dinámico de los mismos impone concluir que el adquirente de ese derecho real no puede ser despojado del mismo en virtud de un hecho que no conocía ni podía conocer al momento de la adquisición. He aquí la razón de ser del aforismo *error communis facit jus*, formulado en términos generales por Ulpiano y de cuya aplicación dan cuenta varias soluciones del Derecho Romano, como las relativas a la validación de los actos realizados por un pretor y un árbitro que siendo esclavos actuaron como hombres libres.

*De ahí que, como en su momento lo dijera la Corte, y hoy lo reitera, «... ‘el adagio **error communis, tal como es aplicado por nuestros tribunales, les permite proteger contra la ley misma al que no ha cometido ninguna culpa. El error en que éste ha caído debe engendrar todos los efectos jurídicos que se le quisieron atribuir, porque tal error fue inevitable. La apariencia invencible se coloca en el mismo pie de igualdad de la realidad.***

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

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

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

La recurrente pregona que el señor Juez de primera instancia debió analizar la buena fe del señor Edgar Arturo Escobar Villegas a la luz de lo estatuido por el inciso segundo del artículo 768 del Código Civil, que preceptúa íntegramente, lo que sigue:

“La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.

Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe.

Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.”.

En ese orden de ideas, no cabe duda que le asiste razón al recurrente al pregonar que en el caso concreto tiene aplicación el inciso 2° del artículo 768 del Código Civil, pues siendo que el bien que se pretende reivindicar es un inmueble, que involucra un título traslativo de dominio, a saber, la Escritura Pública número 1288 del 09 de septiembre de 2018 de la Notaría Veinticuatro del Círculo de Medellín, la buena fe *“supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.”*

En el presente caso, basta con examinar el certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5093726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín¹⁵ –Zona Norte- para constatar que dicho predio, fue transferido al señor Edgar Arturo Escobar Villegas, por quien tenía la facultad de enajenarlo, esto es, el señor Sergio Martínez, por lo que debe explorarse, si el primero de los mencionados, actuó con la convicción de que no existía fraude u otro vicio en el contrato que se plasmó en el instrumento referido en líneas precedentes y a quien competía probarlo.

El artículo 167 del Código General del Proceso enseña en el inciso 1° que, atañe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas cuya aplicación demandan, frente a lo cual, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en providencia SC4232-2021, con ponencia del magistrado Álvaro Fernando García Restrepo, estableció como pauta que:

“[L]as reglas de distribución que gobiernan la materia comportan, entre otras, las siguientes trascendentales consecuencias: de una parte, la de determinar cuál de las partes de un litigio asume el riesgo que se deriva de la circunstancia de que un hecho medular no esté suficientemente probado en el proceso; y, de otra, la de fijar el sentido de la decisión que el juez deberá adoptar ante la anotada omisión, vale decir, que desde este punto de vista las normas concernientes con la distribución del “onus probandi” encarnan una verdadera regla de juicio en cuanto prefiguran la resolución judicial; por supuesto que aquél resolverá adversamente a quien teniendo la carga de probar ese hecho no la satisfizo. Desde esta perspectiva, la regla de distribución de la carga probatoria adquiere una especial dimensión en cuanto contribuye vigorosamente a la eficacia del proceso, habida cuenta que a pesar de las omisiones en materia demostrativa, éste concluirá inevitablemente en una sentencia, de modo que no queda espacio para la justicia privada. Hechas las anteriores precisiones, es oportuno establecer ahora el ámbito en el que se desenvuelve la referida regla de juicio. Al respecto es menester empezar por acotar que luego de examinar la prueba recaudada en un proceso, el juzgador puede estar, respecto de la existencia de un hecho, en las siguientes circunstancias: a) de un lado, puede tener la certeza de que, conforme lo acreditan los medios probatorios, el hecho realmente existió; b) por el contrario, con base en esos elementos de persuasión puede adquirir la convicción rotunda de que los hechos no existieron, es decir, que conforme al material probatorio recaudado se infiera que el hecho aducido no existió; y, c) puede acontecer, por último, que no le era dado concluir ni lo uno ni lo otro, esto es, que ninguna de las anteriores hipótesis se ha realizado. Trátase, entonces,

¹⁵ Páginas 39 a 42 del cuaderno de primera instancia.

de una situación de incertidumbre en la que no le es dado aseverar la existencia del hecho o su inexistencia. Es aquí donde cobra particular vigor la regla de juicio que la carga de la prueba comporta, habida cuenta que en las cosas en las que las omisiones probatorias no le permitan al juzgador inferir con la certidumbre necesaria, la existencia o inexistencia del hecho aducido, el fallador deberá resolver la cuestión adversamente a quien tenía la carga probatoria del hecho respectivo. Ya se ha dicho, fatigosamente, por demás, que no hay en el proceso prueba que permita colegir con alguna certidumbre, siguiera, que el contrato terminó por decisión unilateral de la demandada, y mucho menos, en la fecha señalada por el actor, la cual no podía variar antojadizamente el Tribunal, a riesgo de quebrantar el principio de la congruencia, pues en asuntos como el de esta especie, el momento en el que efectivamente ocurrió la terminación del negocio jurídico es un dato sumamente relevante, habida cuenta que sirve como punto de partida para el cómputo del plazo con el que debió efectuarse el aviso respectivo¹⁶.”.

Así, entonces, en el *sub judice*, le correspondía probar a la demandante la mala fe del señor Edgar Arturo Escobar Villegas y no a éste desvirtuarla, probando su buena fe, frente al negocio jurídico de compraventa que involucró el fundo identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5093726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Norte-.

Del interrogatorio de parte que le practicó el juzgador al señor Escobar Villegas, en el que la parte activa de la acción no le hizo pregunta alguna, se extrae que efectivamente conocía al señor Sergio Martínez y a sus familiares desde niño, pues tenía alguna cercanía con el sitio en el que vivían. En el año 2018 se enteró que estaba vendiendo el bien objeto del proceso, por lo que, después de que éste le informara su importe y él su interés, le dio a conocer que tenía que revisar las escrituras públicas, el impuesto predial, la ficha catastral y el certificado de tradición y libertad. Los mencionados documentos los vio personalmente e hizo revisar de la abogada que lo representa en la presente acción, quien concluyó que “*todo estaba al día*” y podía proceder con la negociación, de la cual incluso se dio cuenta Alonso, a quien se refirió como el hermano de Sergio Martínez; Héctor, quien dijo ser un sobrino y Jhon Jairo a quien individualizó como “*el peluquero*”, sin que ninguno se pronunciara sobre esa contratación.

A más de la revisión aludida, los documentos también fueron analizados por el Notario Veinticuatro del Círculo de Medellín, sitio en el que se otorgó la escrituración de la compraventa, quien igualmente determinó que podía ser expedida. En el discurrir de la prueba objeto de análisis, aseveró que se le informó que el inmueble referido había sido adquirido a través de la sucesión y que, después de llevarse a cabo la misma, estaba a nombre de Sergio Martínez, al igual que otra serie de documentos entre las que se encuentran las facturas de los servicios públicos de luz y agua.

¹⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil del 18 de enero de 2010, Rad. 2001-00137-01.

Ahora bien, de la prueba de oficio –la declaración de la abogada Ángela María Gil Parra- decretada por el juzgado de primera instancia, se extrae sin dubitación alguna, que a ella acudió el señor Edgar Arturo Escobar Villegas para que lo asesorara en un negocio que quería llevar a efecto frente al predio inmerso en el litigio. En esa oportunidad, realizó el estudio de títulos, en el que verificó paso a paso cada uno de los documentos, concluyendo que había sido adquirido en una sucesión mediante sentencia y que contaba con todos los requisitos legales para suscribir una compra de manera adecuada.

Revisó el certificado de tradición y libertad, la escritura pública, verificó que la adjudicación se hubiese efectuado mediante sentencia y con posterioridad a ello, le comunicó que podía proceder con la compraventa, comportamiento que resumió en su versión con que: *“bajo mi criterio profesional y personal los documentos estaban en regla para que se pudiera hacer la venta sin ningún tipo de problema”*.

En este punto se resalta que, si bien el señor Escobar Villegas no le informó que Sergio Martínez tenía más hermanos, la misma afirmó que no lo indagó sobre ello, por la sentencia que le adjudicaba el inmueble pretendido en reivindicación a través de la herencia, de lo que supuso que, si había dicho título, ya estaba solucionado cualquier inconveniente jurídico sobre ese respecto.

Las testimoniadas Yudy Andrea Hurtado Puerta creía que el inmueble en controversia era de Sergio Martínez, porque solo él y su mamá permanecían en aquél y que tanto ella como los vecinos conocieron del proceso de su venta, en el que ni el hermano de Sergio Martínez, ni el sobrino que viven en el sector y que también se enteraron, se opusieron. María Eugenia Correa Ramírez afirmó que el inmueble era de propiedad de Sergio Martínez, por los documentos que tenía en su poder al momento de la negociación, los que vio el día que estuvo en la Notaría Veinticuatro de Medellín –ubicada en la Terminal del Norte de la misma localidad-, para cuya venta, fungió como testigo y que a Sergio Martínez *“la comunidad lo identificaba como propietario, porque era la única persona que se mantenía en la vivienda”*.

Lo anterior sirve para concluir, que si bien el señor Edgar Arturo Escobar Villegas supuso erróneamente que el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5093726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Norte- era únicamente del señor Sergio Martínez, ante la existencia de otros herederos con igual derecho al suyo, el mismo fue generalizado y colectivo, toda vez que tanto él, como los vecinos de dicha propiedad consideraban que sólo él era quien ostentaba la titularidad sobre él, conclusión a la que arribó por el concepto de

su abogada y porque a pesar del conocimiento de otros hijos de la fallecida, el título del que se desprendió la propiedad que denotaba el folio de matrícula inmobiliaria devino del trámite sucesoral por el cual se le registró como titular del derecho de dominio, además de que su vendedor lo habitaba.

Ahora bien, para esta Corporación no queda duda alguna de que el referido error fue invencible, de tal calado que la más prudente y avisada de las personas igualmente lo habría cometido, pues la fase precontractual del negocio que se plasmó en la Escritura Pública Nro. 1288 del 28 de septiembre de 2018 de la Notaría Veinticuatro de Medellín, se llevó a cabo con la asesoría de una profesional del derecho, quien estudió los títulos del predio citado y concluyó que bajo su criterio profesional, estando los documentos en regla, podía proseguir con la negociación. Lo que significa por tanto, que el señor Escobar Villegas fue cauto al momento de realizar la compra de la propiedad, en tanto que la misma estuvo precedida además del criterio de una abogada, de la convicción plena de que lo iba a culminar sin problema u oposición alguna, lo que permite que se le proteja contra la Ley, valga decir, frente al artículo 1325 del Código Civil y en últimas, producir los efectos jurídicos que se pretendieron atribuir, en tanto fue inevitable, colocándolo en pie de igualdad con la realidad misma, al decir de la Corte Suprema de Justicia.

Recuérdese que en la sentencia citada en precedencia, STC776-2021, la Sala Civil, fue enfática al concluir con relación a la publicidad inmobiliaria, que: *“quien obra plenamente convencido por los datos que el registro pertinente arroja debe ser protegido por el hecho de llevar a cabo una adquisición aparentemente eficaz, frente a la cual debe ceder la regla nemo plus juris in alium transferre postest quam ipse habet que impera en el ordenamiento.”*

Lo anterior se refuerza, en oposición a lo sostenido por el representante de la parte actora, teniendo en cuenta que el demandado Edgar Arturo Escobar Villegas en ningún momento confesó que tuvo acceso a la sucesión de la señora Celsa Rosa Martínez García y menos su mandataria judicial, quien lo asesoró en la fase precontractual del bien en disenso, pues ambos solo se refirieron a la sentencia proferida por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín en la que se le adjudicó al señor Sergio Martínez dicho bien, por lo que no queda otro camino que la **confirmación** de la sentencia apelada.

Finalmente, no se condenará en costas en segunda instancia, al tenor de lo prevenido en el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso. Remítase el expediente a su lugar de procedencia, previa desanotación de su registro.

En razón y mérito de lo expuesto, la **Sala Primera de Decisión de Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO.- Confirmar la sentencia apelada que denegó la pretensión restitutoria dirigida en contra del demandado **Edgar Arturo Escobar Villegas** y mantuvo en firme y con plena validez la inscripción de la anotación Nro. 09 que corresponde a la compraventa elevada mediante la Escritura Pública 1281 del 28 de agosto de 2018 en la Notaría Veinticuatro de Medellín, dentro de la acción de petición de herencia incoada por la señora **Noelia Martínez**, en contra de **Sergio Martínez y Edgar Arturo Escobar Villegas**, expedida el 30 de agosto de 2021 por el Juzgado Quince de Familia de Oralidad de Medellín, de conformidad con las consideraciones apuntaladas en el cuerpo de la presente providencia.

SEGUNDO.- Sin condena en costas a la apelante. Remítase el expediente a su lugar de origen, previa desanotación de su registro.

NOTIFÍQUESE



GLORIA MONTOYA ECHEVERRI

Magistrada



EDINSON ANTONIO MÚNERA GARCÍA

Magistrado

DARÍO HERNÁN NANCLARES VÉLEZ

Magistrado

(con ausencia justificada)

Firmado Por:

**Gloria Montoya Echeverri
Magistrado
Sala 001 De Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

66ea1c913951cb467e48946cef06c160b3bb92fb1ae1c0bee4af9d0f99170df6

Documento generado en 22/04/2022 08:26:47 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente
URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**