

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA CIVIL-FAMILIA**

**Magistrada Ponente
ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS**

Sentencia N° 136

Discutida y aprobada mediante acta N° 154 de la fecha
Manizales, Caldas, diecisiete (17) de junio del dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Estudiada la sustentación del recurso de alzada, acorde el traslado que en cumplimiento del artículo 14 del Decreto 806 del 2020 (en cuya vigencia se dio trámite a la segunda instancia) fue corrido mediante auto del 25 de febrero pasado, se **RESUELVE** la apelación interpuesta por la parte demandante, frente a la sentencia proferida el 16 de febrero de 2022 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso reivindicatorio instaurado por los señores Aleida Marín de Castaño y Querubín de Jesús Castaño Marín en contra de la señora Piedad Elena Sánchez Rivera.

II. ANTECEDENTES

2.1. La demanda. En el libelo genitor reformado, instó el extremo promotor que a través de sentencia se ordenara a la convocada restituir a su favor el predio identificado con el F.M.I 100-22665 ubicado en la Calle 9 N° 7-17 de Villamaría, Caldas, a la par del reconocimiento de los frutos causados por la detentación del bien y los que a futuro se generaren hasta verificarse la entrega efectiva a los legítimos propietarios.

A fin de sustentar los pedimentos, relataron ser los dueños del inmueble referido, que a pesar de no estar sometido al régimen de propiedad horizontal se encuentra dividido en 3 unidades, una de las cuales viene siendo ocupada por la señora Sánchez Rivera quien ingresó en virtud del contrato de arrendamiento celebrado entre los demandantes y el señor Víctor Hugo Castaño Marín (ex esposo de la demandada e hijo de los demandantes) en el mes de abril del año 2016.

Indicaron que en el 2018, el arrendatario se retiró del apartamento debido a la separación de su entonces cónyuge quien continuó residiendo allí sin la autorización de los arrendadores, sin que mediara ningún vínculo contractual y por el contrario ostentando la señora Piedad la posesión material de forma no pacífica en tanto se le ha requerido en distintas oportunidades que entregue el apartamento ante lo cual ella se niega amenazando a los dueños, motivo que condujo a la interposición de una querrela policiva en su contra.

2.2. La réplica. La acción repartida al Juzgado cognoscente el 14 de julio de 2020, fue admitida en auto del 27 de agosto y notificada por conducta concluyente a la convocada el 7 de diciembre de la antedicha calenda.

Vinculada formalmente, la señora Sánchez Rivera replicó la **demanda inicial** formulando como excepciones de mérito las llamadas: “*Falta de legitimación en la causa por pasiva*”; “*Inexistencia de presupuestos procesales para ejercitar la acción reivindicatoria*”; “*No está bien determinado el inmueble*” y “*Cobro de lo no debido*”; mientras que frente al **escrito de reforma** invocó las denominadas: “*Ausencia de requisitos para impetrar la acción posesoria*”; “*Prescripción de la acción*”; y “*Cobro de lo no debido*”.

2.3. Trámite procesal. Como pruebas recaudadas en la instancia se encuentran los interrogatorios de las partes, las documentales por ellas aportadas y el dictamen pericial que tasó el valor del inmueble y de los frutos dejados de percibir por los demandantes.

2.4 La Sentencia. En decisión pronunciada el 16 de febrero pasado, la sentenciadora primaria denegó las pretensiones incoadas bajo el argumento de no hallarse reunidos los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria, particularmente la posesión por parte de la convocada.

Lo anterior atendiendo a los insumos suasorios obrantes en el asunto, en especial los interrogatorios de los intervinientes que la condujeron a predicar que la señora Piedad Elena Sánchez Rivera reconoce el dominio de los accionantes sobre el predio y no ha ejercido en ningún momento actos de señorío, en tanto que la imposibilidad de desalojar la atribuye a no contar con otro lugar para mudarse.

Fue entonces concluido que en la medida que no se había establecido el ánimo de señora y dueña en cabeza de la demandada, ni se demostró que en algún punto hubiese operado la interversión del título de mera tenedora a poseedora, no era la acción de dominio apta para el fin perseguido por los promotores, sino eventualmente una contractual frente al convenio de arrendamiento o a un posible comodato precario.

2.5. Los Reparos. Inconformes con lo decidido, los señores Marín de Castaño y Castaño Marín propusieron el recurso de alzada, para lo cual su mandatario indicó:

(i) El Juzgado cognoscente incurrió en exceso ritual manifiesto privilegiando la justicia formal sobre la material, puesto que al amparo de las “*epidérmicas manifestaciones*” de la señora Piedad Elena, infirió que carecía de la condición de poseedora cuando de las pruebas emerge como “*verdad real*” que aquella está posesionada arbitrariamente del apartamento propiedad de los demandantes, quienes han desplegado todas las herramientas en su poder para recuperarlo tales como requerimientos personales y policivos, obteniendo una negativa rotunda en actos que a todas luces son desconocedores del dominio ajeno respecto al inmueble.

De tal forma, es posible entender que la encartada, muy a pesar de su dicho, ostenta la posesión del bien en contra de la voluntad de sus verdaderos dueños y

pretende perpetuarla en el tiempo, ya que frente a las preguntas formuladas en el interrogatorio afirmó que bajo ninguna circunstancia lo restituiría, atacando de esa manera el derecho de los propietarios ilícitamente, avalándose con la sentencia el *“injusto apoderamiento de lo ajeno por parte de la demandada”* y dando prevalencia a *“una simple verbalización de reconocer no ser dueño”* que no puede sobreponerse a los *“claros, constantes e inequívocos actos de desconocimiento del señorío ajeno sobre el inmueble”*.

(ii) A la luz del artículo 90 del Código General del Proceso, atañe al Juez admitir la demanda dándole el trámite que legalmente le corresponda, de allí que debió el Despacho adecuar lo pertinente, obligación de la cual se sustrajo y pese a conocer desde la interposición de la demanda y su reforma que no era la reivindicación la vía idónea, esperó hasta la sentencia para desestimar las pretensiones con ese argumento, lo que *“no se ajusta de entrada al propósito del legislador y el sentir del Constituyente al momento de instituir la Administración de Justicia como instrumento para la garantía de los derechos”*.

(iii) Erró el Juzgado al enrostrar a la demandada una calidad de arrendadora que no tiene, pues ha de recordarse que quien celebró el alquiler fue el ex esposo de esta y no pueden trasladársele los efectos del convenio cuando ella misma en reiteradas ocasiones niega aquel o cualquier otro lazo contractual con los demandantes, conforme lo cual, distinto a lo considerado en la providencia, no es una acción de esa naturaleza la procedente.

Fue por el contrario probado que la señora Piedad Elena ha realizado mejoras tales como la reparación del techo averiado en la cocina, según da cuenta el informe pericial, amén de que el estado de conservación del apartamento es bueno, de lo que deriva que la señora adelanta los cuidados permanentes para evitar el deterioro, mismos que solo competirían a quien se reputa dueño.

2.6. La réplica. Pese a haberse corrido en debida forma el traslado respectivo del escrito de sustentación, la no recurrente guardó silencio.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Problema Jurídico

Atendiendo a los reproches elevados por la recurrente y al encontrarse que los presupuestos procesales están reunidos, a más que no se observa causal de nulidad o irregularidad alguna que obligue a retrotraer lo actuado a etapa anterior, ni hay lugar a deducir indicio alguno de la conducta procesal de las partes en los términos exigidos en el artículo 280 del C.G.P., corresponde a la Sala determinar si le asistió razón a la judicial cognoscente al sostener que de los elementos de convicción obrantes en el *dossier* no es posible extraer la calidad de poseedora que debe ostentar la demandada para la prosperidad de la acción; o si, según aduce la censura, aquella condición deriva de las actuaciones desplegadas por la señora Sánchez Rivera respecto al inmueble y a sus propietarios.

3.2. Tesis de la Sala

Se anuncia por la Sala que, distinto a lo expuesto por los recurrentes, no lograron éstos acreditar los elementos de la acción impetrada, puesto que está plenamente corroborado que la demandada en modo alguno tiene la calidad de poseedora y la ocupación que hace del apartamento ubicado en la edificación propiedad de los demandantes, es a título de mera tenedora en la medida que expresamente reconoce el dominio de los promotores sobre el bien.

3.3. Supuestos jurídicos

La acción reivindicatoria está regulada en nuestro Código Civil en el Título XII del Libro Segundo, artículos 946 a 952, teniéndose como tal la que ejerce el titular de un derecho real sobre un bien del que no está en posesión, para que el poseedor se lo restituya.

La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos: *“(i.) que el actor sea titular del derecho de propiedad de la cosa objeto de la reivindicación; (ii.) que este privado de la posesión de esta y que tal posesión, la tenga el demandado; (iii.) que se trate de una cosa singular o de cuota de esta y; (iv.) que exista identidad entre el bien poseído por el demandado, con el descrito tanto en el memorial de demanda, como en los títulos aducidos por el demandante.”*¹; incluso de tiempo atrás se ha indicado que: **“La ausencia de alguno de estos elementos, trunca la prosperidad de la acción reivindicatoria.”**²

La acreditación probatoria de los anteriores presupuestos está a cargo de la parte demandante, ello en aplicación de lo dispuesto por los preceptos 164 y 167 del Estatuto Procesal Civil vigente.

De cara a los contornos fácticos del asunto puesto a consideración de la Magistratura, emana procedente profundizar en el segundo de los requisitos mencionados, esto es, la posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, puesto que sólo quien detente posesión es contradictor idóneo, no siéndolo entonces el mero tenedor.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia se ha ocupado de diferenciar la posesión de la mera tenencia, la primera caracterizada por el *animus* y el *corpus* aclarando en reciente providencia SC1258 del 22 de abril del 2022: *“Se trata, pues, de dos categorías bien distintas respecto de la relación de hecho que puede existir entre las personas y las cosas. Como con facilidad se aprecia, en ambas concurre el elemento de la aprehensión material del bien. **Empero, para que haya posesión, a ese componente debe añadirse el “ánimo de señor y dueño” que, correlativamente, no puede existir en la simple tenencia.**”*

¹ Tal como lo reiteró la Corte Suprema en sentencia SC3687-2021, radicado 25307310300220130014101 de 25 de agosto de 2021, M.P. Hilda González Neira

² Corte Suprema en sentencia SC10825-2016, radicado 2011-00213 de 8 de agosto de 2016, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

Por consiguiente, el factor diferenciador entre dichas figuras es el resaltado elemento volitivo, como quiera que es indispensable, de un lado, que el poseedor, a sabiendas de que no es dueño, detente la cosa como si lo fuera y, por ende, que actúe así frente a los demás, de modo que todos, al apreciar su comportamiento, piensen que se trata del propietario y, consecuentemente, no interfieran con el goce y disposición que él da al respectivo bien. Y, de otro, que en el mero tenedor no exista dicha convicción, sino que, por el contrario, de su actitud se infiera que tiene la cosa a nombre del dueño o de quien se da por tal, esto es, se refleje que reconoce dominio ajeno.”³

Quiere lo anterior decir que el ocupante de un bien que a su tenencia incorpora el ánimo de señorío configura la posesión, fenómeno que realmente se traduce en el poder de hecho o material que una persona tiene sobre una cosa, al cual le agrega el elemento intencional de señor y dueño, conforme a lo previsto en el artículo 762 del Código Civil, lo cual es susceptible de acreditarse por cualquier medio probatorio.

Poniéndolo de otra forma, para que se cumpla el presupuesto bajo examen, es preciso demostrar que el demandado está ocupando el bien objeto de reivindicación **asumiéndose como verdadero dueño y por ende sin reconocer dominio ajeno**. Los actos dispositivos que caracterizan la posesión suelen traducirse en la ocupación del bien, hacer las obras de reparación, mantenimiento y mejoras en el mismo sin requerir de la autorización de otra persona; el pago de impuestos; el defenderlo contra terceros invasores; darlo en arrendamiento, pignorararlo, en fin, un sinnúmero de situaciones que reflejan real señorío sobre él.

Para concluir, conviene recordar que en diferentes oportunidades, el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil ha aclarado que *“la negativa a restituir no es acto posesorio y porque a cada instante se niegan a hacerlo el arrendatario, el comodatario, el habitador, etc., sin que se pretendan dueños.”⁴*

3.4. Caso concreto

3.4.1. Discutió la inconforme las consideraciones de la providencia primaria tendientes a desestimar la condición de poseedora de la demandada, con base en el reconocimiento verbal de dominio ajeno suscitado en el interrogatorio de parte rendido por esta, en cuanto dicha afirmación no puede tenerse como suficiente cuando los actos que ha desplegado respecto al inmueble son claramente posesorios en el entendido que lo ha cuidado manteniéndolo en buen estado de conservación, adelantando las reparaciones pertinentes como la del cielo raso en la cocina y sistemáticamente se niega a la restitución a sus verdaderos dueños. A juicio de la recurrente, el fallo imprime primacía a las formalidades sobre el derecho sustancial de los propietarios, prohijando la ocupación ilícita de la señora Piedad Elena, en detrimento de las garantías básicas de los demandantes.

³ Corte Suprema de Justicia, Rad. 63001400300220170008501, 22 de abril de 2022, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo

⁴ CSJ, SC del 27 de marzo de 1952, G.J., t. LXXI, págs. 491 a 501. Reiterada en la providencia SC1258 del 22 de abril del 2022

Por su parte, el Juzgado se valió de las aseveraciones de las partes insertas en la prueba extraprocesal adosada, la deponencia en sede del proceso, la querrela policial instaurada por la señora Aleida Marín de Castaño contra la señora Sánchez Rivera por hostigamiento y el dictamen pericial según el cual el apartamento tenía los acabados con que se construyó, sin evidenciarse mejoras hechas por la ocupante, todo a efectos de predicar que la posesión alegada por la activa no encontraba respaldo probatorio que abriera paso a la prosperidad de la acción de dominio.

La confrontación de los elementos suasorios recaudados, con los postulados normativos y orientaciones jurisprudenciales a que se aludió en el acápite jurídico del proveído, conlleva a sostener, igual a como lo concluyó la señora Juez de primer grado, que en este asunto se incumplió con la carga de demostrar que la señora Piedad Elena Sánchez Rivera fuera poseedora de la porción que ocupa del inmueble objeto del proceso, cuya propiedad radica en cabeza de los demandantes; por el contrario, quedó ampliamente establecido que aunque ésta habita allí, no ejerce sobre dicha parte de la edificación posesión, según pasa a explicarse:

Téngase primero en cuenta que al absolver el interrogatorio de parte que de oficio practicó la funcionaria judicial, el extremo convocado, tal como lo hizo en la prueba extraprocesal practicada el 25 de junio de 2019 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría, Caldas⁵ y al tiempo de replicar la demanda inicial, de manera vehemente reiteró admitir a los señores Aleida Marín de Castaño y Querubín de Jesús Castaño Marín como copropietarios del bien en el cual reside⁶; circunstancia ratificada por la primera mencionada al sostener: “(...) *ella siempre ha manifestado que eso es de nosotros, inclusive en uno de los interrogatorios anteriores dijo que eso no era de ella, que ella estaba viviendo ahí pero que no pagaba arriendo*” y el restante al decir: “**P.** *¿En algún momento la señora Piedad Elena ha desconocido que usted o la señora Aleida son los dueños de ese inmueble que ella ocupa? R.* *En ningún momento ha desconocido (...)*”; de lo cual deriva que los intervinientes al unísono concuerdan en que la actual ocupante no ha negado el derecho de dominio que del apartamento atañe a quienes legalmente figuran como propietarios.

Análogamente, la encartada puso de presente que su entrada al inmueble se dio a raíz del contrato de arrendamiento que celebró su entonces esposo con los demandantes⁷, aspecto en el cual coincide con lo relatado por aquellos en el hecho cuarto del libelo inaugural y en sus declaraciones⁸. Los dueños, por su

⁵ “5. *Es cierto si o no, que usted actualmente reside en el municipio de Villamaría, en un apartamento cuya copropietaria es la señora ALEIDA MARÍN DE CASTAÑO. RESPUESTA: Verdadero. (...) 14. Diga si o no, usted reconoce a la señora ALEIDA MARÍN DE CASTAÑO como copropietaria del apartamento en el cual usted actualmente reside. RESPUESTA: Si*”. Expediente SharePoint Cdn. Ppal. Archivo “06EscritoSubsanacionDemanda.pdf” Fls. 12 y 13

⁶ “P. *Señora Piedad, infórmele al Despacho si usted reconoce como propietarios de ese inmueble a la señora Aleida Marín de Castaño y al señor Querubín de Jesús Castaño Marín. R. Si señora*”

⁷ “P. *En qué calidad entraron ustedes a vivir en ese apartamento R. Él supuestamente me dijo que se lo había alquilado a los papás (...) él les pagaba el arrendamiento (...) Yo llegué allá a vivir con el que para ese entonces era mi esposo, el señor Víctor Hugo Castaño Marín (...)*”

⁸ “(...) *en esos días me desocuparon a mí un apartamento de mi propiedad con mi esposo, entonces mi hijo me sugirió que por qué no le arrendaba a él ese apartamento (...)*” Aleida Marín de Castaño
(...) *Lo que puedo decir es que yo le alquilé a mi hijo estando él en estado civil casado con la señora Piedad Elena Sánchez Rivera (...)* Querubín de Jesús Castaño Marín

parte, informaron que son ellos quienes realizan el descargo del impuesto predial de la edificación, mientras que la señora Piedad Elena paga las facturas por servicios públicos domiciliarios⁹.

Las antedichas manifestaciones permiten comprender que de ningún modo la ocupante del bien se asume como poseedora, careciendo así del elemento volitivo que, a tono con las disposiciones sustanciales y la jurisprudencia de la Alta Corte, se erige en esencial a fin de predicar la existencia de la posesión, que de paso lo distingue de la mera tenencia; es decir, las afirmaciones de las partes, denotan en suma que la detentación por parte de la señora Sánchez Rivera sucede en calidad de tenedora, sin el ánimo de hacer suyo el predio.

Ahora bien, distinto a lo argumentado por el mandatario de los recurrentes, de las actuaciones que la demandada a lo largo de su estancia ha desarrollado sobre el bien no es dable derivar la pretensa posesión, porque la negativa a devolverlo, la asunción de los valores generados por los servicios públicos domiciliarios, el mantenimiento y cuidado del espacio físico para continuar su utilización, no constituyen *per se* actos de posesión, sino que corresponden a la atención de los asuntos cotidianos que demanda habitar una vivienda.

Así pues, las mencionadas acciones por sí solas no revelan inequívocamente el desconocimiento del derecho ajeno, piénsese *verbi gratia* en el arrendatario o el comodatario quien asume las cargas de cancelar los servicios públicos del inmueble a fin de continuar disfrutándolos, que lo cuida y mantiene en condiciones óptimas por ser aquel el lugar donde vive, o que aun reconociendo el derecho del propietario rehúsa a devolverlo por diversos motivos –*incluso de forma arbitraria*–, este, sin lugar a dudas no podría reputarse dueño en la medida que no ostenta la convicción interna de serlo, ni tiene la intención de tornarlo propio con el tiempo, condición a la que se supedita el éxito de la acción reivindicatoria.

Frente al alegato blandido en el sentido de encontrarse mejoras realizadas por la demandada por la reparación del cielo raso de la cocina, se tiene que ello carece de la certeza suficiente a propósito de endilgar la calidad de poseedora, puesto que en el respectivo aparte del informe pericial lo que anotó el perito fue: “*La única información obtenida en el sitio acerca de las mejoras (...) fue sobre la reparación de una pequeña porción del cielo raso ubicado en el área de cocina de aproximadamente 2 Mt² realizada hace 4 meses; (...) cambio de la puerta de ingreso a la cocina pero con desconocimiento de la fecha de dicha mejora.*” y al interrogatorio manifestó el profesional: “*(...) de acuerdo a la persona que me atendió en la visita que era un joven, no supe su nombre, no sé si sería el hijo o un familiar cercano de la señora que habita el apartamento, le hice el cuestionamiento sobre el tema de las mejoras y me dijo que se había realizado una mejora en el área del cielo raso en el espacio de la cocina, más o menos a simple vista se podía notar que eran aproximadamente unos dos metros cuadrados y también me informó sobre el cambio de la puerta de acceso a la cocina, pero pues no me supo dar razón de cuándo se había realizado esa mejora*”.

⁹ “**P:** quien paga el impuesto predial de todo el inmueble (...) **R:** de todo el inmueble lo pagamos nosotros (...) Pues los servicios públicos considero de que ella es la que los debe estar cancelando (...) considero de que el apartamento que ella ocupa, ella es la que ha cancelado los servicios públicos (...)” Querubín de Jesús Castaño Marín

Atendiendo a que no obra siquiera mención de la identidad del sujeto que recibió al evaluador en la visita ocular, ni se hallan pruebas que respalden que se hizo a iniciativa de la demandada, sufragado a su costa o de su peculio, no es dable tomar de manera aislada la reparación en comento para atribuirle los efectos de una posesión. Inclusive, si en gracia de discusión los anteriores hechos se aceptaran, al tamiz de los argumentos proporcionados en precedencia no se desdibujaría la condición de tenedora, ya que el arreglo no deviene necesariamente de que se predique dueña de la cosa, en tanto podría encuadrarse dentro de los actos de conservación que, como quien lo habita, adelanta para su propia comodidad y bienestar.

Retomando, lo que develan los medios de convicción recaudados en la instancia primigenia, es que en el *sub judice* la demandada entró como tenedora, concretamente en razón de la entrega que del apartamento se le hizo a su otrora consorte para que tanto él, como su núcleo familiar, tuvieran una vivienda en contraprestación de un canon de arrendamiento; de allí que la señora Piedad Elena sabía al tiempo de la celebración del contrato y en la actualidad es consciente de que el inmueble no le pertenece, que carece de título para aducirse propietaria, lo que basta a fin de calificarla acertadamente como tenedora, eventualmente de mala fe, sin embargo, lejos de lo propuesto por la censura, esto no la convierte en poseedora.

Emerge entonces como verdad del expediente, que el fenómeno que caracteriza la ocupación de la señora Sánchez Rivera no es de posesión sino de simple tenencia, iniciada por el acuerdo entre su esposo y los arrendadores en el año 2016, continuada por ella sola a partir de mediados de 2018 *-cuando se separó del señor Víctor Hugo Castaño Marín-* y amparada en ese vínculo arrendaticio para rehusarse a devolver el inmueble a sus reales propietarios.

En diferentes palabras, su estadía en el apartamento no obedece a que sea poseedora, sino a que según manifiesta no tiene otro lugar donde vivir¹⁰ y aduce no tener la obligación de retribuir con los cánones de arrendamiento, dado que no es ella quien celebró el contrato.¹¹

En este estado de cosas, se vislumbra por completo ausente la existencia del segundo de los elementos necesarios para obtener una decisión favorable frente al trámite reivindicatorio, lo cual es suficiente para que sin necesidad de revisar los demás, se concluya que razón le asistió a la *a-quo* al despachar desfavorablemente las pretensiones del libelo, dado que los presupuestos axiológicos que gobiernan la presente acción son concurrentes, por tanto deben verificarse en su totalidad, sin que esto implique un exceso ritual manifiesto, al contrario, es la comprobación de los presupuestos sustanciales de la acción elegida por los demandantes para el debate judicial.

¹⁰ “(...) no tengo más donde vivir porque mi residencia es en Medellín, en Envigado, y yo tengo que estar ahí, acá buscando la manera para subsistir la familia”. Declaración de Piedad Elena Sánchez Rivera en el interrogatorio de parte

¹¹ “(...) yo no tengo ninguna relación con ella porque yo no firmé ningún contrato ni absolutamente nada, el encargado de todo era Víctor Castaño” ídem

3.4.2. Reprochó el extremo vencido el hecho de que el Juzgado cognoscente se sustrajera del deber de adecuar el asunto a la vía que correspondiera conforme el artículo 90 del Código General del Proceso; amén que practicara pruebas tales como el avalúo de los posibles frutos generados por el inmueble a sabiendas de la impertinencia de la acción, proceder que tildó de contrario a los valores que inspiran el sistema de administración de justicia.

Para despachar el reparo elevado, menester es referir al artículo 281 del Estatuto Adjetivo Civil, norma que establece el principio de congruencia indicando que *“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley...”*; precepto del cual emerge con claridad que el juez está obligado a que sus decisiones sean concordantes con los hechos y las peticiones que se hacen en el escrito de demanda; no puede sentenciar por hechos distintos a los del libelo o de los que sirven de sustento de las excepciones, es decir, debe juzgar de acuerdo con las razones alegadas y probadas por las partes.

A juicio de la Colegiatura, en el asunto bajo estudio la demanda no ofrecía interpretación diferente dirigida a ajustar el tipo de acción formulada por los integrantes de la activa, pues era claro que la incoada se trataba de una reivindicatoria, baremo bajo el cual debía ser analizada, so pena de desconocer en forma abierta, grosera e injustificada la citada regla de congruencia. Es decir, no era exigible a la falladora hacer pronunciamientos al margen de los límites con que los mismos demandantes alindaron sus pedimentos o de las excepciones meritorias propuestas por la pasiva para su defensa, desviando la resolutive a asuntos ajenos a los discutidos por los intervinientes.

Si bien el operador judicial ha de velar por el debido acceso de los ciudadanos a la recta administración de justicia, ello no puede tornarse en derrotero para adelantar una exegesis extralimitada, irracional, ilógica e incoherente del universo que a través de la demanda se le pone en consideración; aserción de la cual deriva que la obligación a que alude el invocado inciso primero del artículo 90 C.G.P. y que se ratifica en el N° 5 del canon 42 del compendio normativo en comento, se refiere a los casos que *“el demandante haya indicado una **vía procesal inadecuada**”* –v. gr. *los eventos en que los promotores solicitan la aplicación de las normas que rigen el proceso verbal sumario a uno que adjetivamente corresponde al verbal-* o cuando sea necesario *“**sanear los vicios del procedimiento** o precaverlos (...) e interpretar la demanda de manera que permita decidir de fondo el asunto”*, hermenéutica que en cualquier hipótesis está sometida a la observancia del *“**derecho de contradicción y el principio de congruencia**”*.

De acuerdo con lo ilustrado, es posible sostener que en el caso de autos la parte demandante, aduciendo la condición de poseedora de la demandada incoó la acción de dominio, lo que se corrobora con los hechos en que fundó la solicitud de restitución del inmueble y subsiguiente condena en frutos, mientras que la convocada estructuró su defensa en la ausencia de esa calidad, aspectos que sin lugar a equívocos incidían en la cuestión fáctica discutida, restringiendo el pronunciamiento de la Juez primaria.

No puede entonces la apelante, una vez surtido el trámite en que resultó vencida, escudarse en que era deber de la célula judicial adecuar su demanda a la acción sustancial pertinente, en tanto esa labor incumbía exclusivamente al mandatario de los propietarios, conduciendo estos argumentos a sostener que en este punto no le asiste razón a los recurrentes y que acertó la Juzgadora al estudiar la acción a la luz de la normativa incorporada en los artículos 946 a 952 del Código Civil.

Finalmente, en cuanto al reclamo derivado de la práctica probatoria, se tiene que es mediante esta que la convicción del operador respecto a la realidad de los hechos aducidos en la demanda se forma. Es solo hasta la etapa de la valoración de los elementos persuasivos, que es dable proferir una decisión de fondo, bien sea acogiendo los pedimentos o recibiendo las excepciones formuladas para rebatirlos, motivo por el cual ningún pronunciamiento anterior puede hacerse a riesgo de incurrir en prejuzgamiento.

Si se atiende a que dentro de la *causa petendi* de los promotores, se hallaba la relativa a la condena en frutos, era plausible que la funcionaria cognoscente decretara las pruebas que estimara convenientes para tasarlos, tal como procedió, máxime cuando la condición de poseedora, de la que depende la viabilidad de ese tipo de condenas, era lo que se estaba debatiendo en juicio. El que no se hubiera acreditado la alegada calidad en cabeza de la demandada, es responsabilidad exclusiva de la deficiente actividad probatoria de los demandantes y era imposible prever el sentido de la providencia hasta agotarse lo pertinente, por lo cual la divergencia planteada no tiene cabida en esta sede.

3.4.3. El reparo final esbozado por los recurrentes frente a la sentencia, se relaciona con que la falladora afirmara la posibilidad de instaurar una demanda contractual a efectos de recuperar la tenencia material del apartamento a favor de sus propietarios, omitiendo que la demandada no es arrendataria, como en múltiples ocasiones en el decurso adjetivo sostuvo.

Al respecto debe decirse que vista la lucubración del Despacho, no se trata del traslado de las consecuencias del arrendamiento a la convocada, ni se sostuvo que ella formó parte del convenio a través del cual ingresó en la heredad, sino que la decisión es enfática en insistir que no es la acción reivindicatoria la herramienta con que podría lograrse el propósito perseguido por los propietarios, en tanto el conflicto ahora trabado entre los intervinientes se suscitó con ocasión del alquiler celebrado entre los demandantes y el señor Víctor Hugo Castaño Marín en el año 2016.

En efecto, si se analiza la sentencia en su contexto panorámico, refulge diáfano que la desavenencia de los recurrentes, parte de una desacertada interpretación de lo indicado, que en síntesis corresponde a la impertinencia de la *rei vindicatio* por no ostentar la ocupante la condición de poseedora, que como ampliamente se explicó, es presupuesto indispensable de esta.

No riñe entonces con la lógica el que a modo enunciativo se mencionen otros medios que eventualmente podrían caber para obtener la recuperación del apartamento, puesto que entre estos, además de la restitución a cargo de quien fungió como arrendatario junto con las demás personas que en razón de dicho

contrato ocupen también el inmueble, podrían contemplarse la restitución de tenencia de que habla el artículo 385 C.G.P.; la querrela policiva de amparo al domicilio sobre la cual la Corte Constitucional ha dicho que consiste en: “(...) *expulsar, a petición del morador, a una persona que insiste en permanecer en un domicilio ajeno y cuya ocupación no puede explicar o justificar en lo que bien podría denominarse un justo título –de forma netamente enunciativa cabría mencionar el que tiene origen en un contrato de comodato o arrendamiento-*”¹²; en fin, cualquiera que conforme el estudio que atañe adelantar al apoderado judicial de cara a lo fáctico de la problemática situación, sea considerado apto para alcanzar el antedicho objetivo, iterándose que este escapa el radio de acción del proceso reivindicatorio.

3.5. Conclusión

Así, ante la ausencia de los supuestos contemplados por el ordenamiento jurídico sustancial para la prosperidad de la acción reivindicatoria, tal como lo sostuvo la Sentenciadora de primer grado, huelga forzoso confirmar la providencia impugnada en su totalidad.

3.6. Costas

Pese a la improsperidad del recurso, la pasividad de la demandada para defender el fallo a su favor no permite afirmar la causación de costas, conforme lo previsto en los numerales 1 y 8 del artículo 365 del C.G.P., por lo que se abstendrá el Tribunal de imponerlas.

IV. DECISIÓN

El Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Manizales en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida el 16 de febrero de 2022 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso reivindicatorio instaurado por los señores Aleida Marín de Castaño y Querubín de Jesús Castaño Marín contra la señora Piedad Elena Sánchez Rivera.

Sin condena en costas en esta instancia, conforme lo discurrido *ut supra*.

Devuélvase el expediente al juzgado de origen.

¹² “En el proceso policivo de amparo domiciliario se abarca el caso de la persona que se ha hecho a la detención material del bien, “aunque hubiere entrado con el consentimiento” del morador. De esta previsión se desprende que cualquiera que sea la causa que provoque la ocupación de un domicilio ajeno, aún la originada en el consentimiento inicial del morador, se ampara por la norma. (...) De lo anterior se deduce en forma clara que la hipótesis enmarcada en el procedimiento de amparo domiciliario, es aquella en la que se verifica que la ocupación inicial del inmueble pudo haber tenido una justificación o causa consentida, válida, pero que la misma haya desaparecido por la liberalidad del titular del domicilio. Esta circunstancia lleva aparejada la asignación de un margen de apreciación al funcionario de policía para evaluar si dicha causa que respaldaba la ocupación continúa o no vigente.” Sentencia T-1023 del 10 de octubre de 2005, M.P. Rodrigo Escobar Gil.

NOTIFÍQUESE

Los Magistrados,

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA

Firmado Por:

**Angela Maria Puerta Cardenas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Jose Hoover Cardona Montoya
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 5 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Alvaro Jose Trejos Bueno
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 9 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

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: **caf99406f7b4d77427a23b061f84d712675cdda30e703fa00fbd768ebcaff9f1**

Documento generado en 17/06/2022 11:08:39 AM

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