

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., doce de julio de dos mil veintitrés
Referencia. 25000-22-13-000-2022-00152-00
(Discutido y aprobado en sesión de 29 de junio de 2023)

Conforme con lo dispuesto en la audiencia surtida el pasado 28 de junio, se emite por escrito la decisión que desata el recurso de revisión impetrado por Gerardo Florián Polanía contra la sentencia de 3 de mayo de 2021, dictada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá, en el proceso de restitución de inmueble arrendado que inició Carlos Arturo Villamil Mora contra el hoy recurrente.

ANTECEDENTES

1.- Pidió el promotor del recurso, invocando la causal 6° del artículo 355 del C.G.P., invalidar el aludido fallo para que, en su lugar, se dicte el que en derecho corresponda, ello es, *“declarando la falta de legitimación por activa en calidad de arrendador, por la colusión y fraude que se cometió frente a las calidades propias del arrendador y supuestas dueñas del predio”*.

En sustento de tales aspiraciones identificó el recurrente el proceso de restitución de inmueble arrendado en el que se dictó el fallo materia de revisión (radicado 2014-00247) y expuso los hechos que a continuación se compendian:

- Gerardo Florián Polanía (demandado en el aludido proceso de restitución de inmueble), es poseedor del predio Candilejas ubicado en el municipio de Tocancipá desde el año 2005.

- Para septiembre de 2011, llega hasta el predio un señor llamado Carlos Arturo Villamil Mora (demandante en el mismo proceso de restitución), quien se identificó y dijo ser apoderado de las señoras Marlén Ester, Julia y Rafaelita Aguilar Corcho, personas estas quienes aparecen como dueñas del

predio, según se desprendía del certificado de tradición y libertad del inmueble distinguido en el folio 176-67451, que corresponde al predio sobre el que Gerardo Florián Polanía ostenta posesión.

- El señor Villamil mostró el mencionado folio inmobiliario (que denotaba en su anotación 10° que las mencionadas señoras aparecían como dueñas), y se presentó con poderes autenticados, por lo que se firmó el contrato de arrendamiento respecto del inmueble, además, aquél siempre dijo que las propietarias eran personas muy peligrosas de la ciudad de Cartagena y que era mejor que se llevara por las buenas, por lo que Gerardo Florián Polanía decidió firmar el acuerdo de arrendamiento, después de 6 años de ocupar el bien sin reconocer arriendos a nadie y siendo su poseedor.

- Carlos Arturo Villamil Mora inició proceso de restitución de inmueble arrendado, que correspondió al Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá, no obstante, cuando Gerardo Florián Polanía se notifica de la demanda, aún no conocía las situaciones de fraude y colusión que se ventilan en esta demanda de revisión ni ninguna situación anómala que vinculara al entonces demandante Carlos Arturo Villamil, por lo que procedió a contestar la demanda y proponer excepciones en tal juicio de restitución.

- Transcurridos unos años desde el inicio del proceso de restitución de inmueble, Gerardo Florián Polanía contrata los servicios de varios abogados, e indagando sobre qué podía hacer frente a tal trámite, se le señaló que lo más procedente era realizar un estudio de títulos del inmueble, pues las supuestas dueñas de Cartagena habían firmado la escritura de compra en la Notaría 3ª del círculo de esa ciudad, y que por ende era preciso viajar y revisar si Carlos Arturo Villamil estaba diciendo o no la verdad acerca de quién provenían las autorizaciones y poderes entregados por las dueñas.

- Fue de esta forma que con posterioridad al año 2017 Florián Polanía y sus abogados se dan cuenta de que dichas escrituras donde las supuestas poderdantes de Carlos Arturo Villamil aparecían como dueñas, nunca habían sido protocolizadas en la Notaría de Cartagena, y, además, que los poderes que Carlos Arturo Villamil había hecho llegar al juzgado para llevar a cabo la restitución del inmueble eran dudosos y contradictorios. Así, se instauraron las respectivas denuncias penales contra Villamil Mora y contra las señoras Corcho Aguilar.

- En el proceso de restitución del inmueble se le dieron a conocer al juez las pruebas con las cuales Carlos Arturo Villamil, había engañado y realizado actos fraudulentos ante el juzgado, pruebas estas que NO fueron tenidas en cuenta para proferir el fallo y ordenar la entrega, más aún, cuando el juez había decretado en audiencia una prejudicialidad, por observar y

percatar posibles actos punibles, no fue posible que la justicia penal dictara en los siguientes dos años el fallo respectivo.

- Mediante la sentencia de 3 de mayo de 2021 que es objeto del recurso de revisión, el Juez Promiscuo de Tocancipá ordenó la entrega del inmueble, falló apelado, recurso que no obstante se rechazó por corresponder a un proceso de única instancia, cobrando así ejecutoria la sentencia el 3 de mayo de 2021, denotándose así la presentación oportuna de la revisión.

Entre tanto, como fundamento particular para explicar la configuración del motivo 6° de revisión, adujo la parte actora, previa noción de los supuestos de dicha causal, lo siguiente:

- En primer lugar, respecto en la escritura pública 2226 del 29 de junio de 2005 de la Notaría 3ª de Cartagena, con la que supuestamente las señoras Corcho Aguilar habían compraron el predio, se dijo por el notario:

"...que en la anotación número 010 del 13 de diciembre de 2008, que aparece en el folio mencionado, se encuentra relacionada la presunta escritura pública número 2226 del 29 de junio de 2005 de la notaría tercera de Cartagena la cual dice corresponde a una compraventa entre JAIRO SANTAMARIA OTALVARO VENDEDOR Y MARLENE ESTHER AGUILAR CORCHO RAFAELITA AGUILAR CORCHO Y JULIA AGUILAR CORCHO como COMPRADORES"

"...que en la anotación número 011 del 13 de diciembre de 2005, que aparece en el folio mencionado, se encuentra relacionada la presunta escritura pública número 2226 del 29 de junio de 2006 de la notaría tercera de Cartagena, la cual dice corresponde a una constitución de usufructo que hacen MARLENE ESTHER AGUILAR CORCHO RAFAELITA AGUILAR CORCHO Y JULIA AGUILAR CORCHO a favor de MARTHA LYDA MONTOYA GOMEZ"

"...que ninguna de las escrituras que aparecen relacionadas en las anotaciones 10 y 11 del folio de matrícula 176-67451, corresponden con las que aparecen en los libros de protocolo e índices de esta notaría, toda vez que la escritura pública número 2226 del 29 de junio de 2005 de la notaría tercera de Cartagena, corresponde a un REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL constituido sobre el inmueble matrícula inmobiliaria 066 23709, y la escritura pública número 2226 no es del 29 de junio, sino del 21 de junio de 2006 de la notaría tercera de Cartagena y corresponde a una COMPRAVENTA del inmueble MATRICULA INMOBILIARIA: 06014924"

- El Juez Promiscuo de Tocancipá dentro del proceso de restitución de manera oficiosa ordenó oficiar al notario de Cartagena para que informara

sobre las escrituras públicas de compraventa y si éstas habían sido protocolizadas o no en la notaría, a lo cual respondió la Notaría informando que NO habían sido actos protocolizados allí.

- Asimismo, ordenó el juez la expedición de copias a la fiscalía general de la nación, por lo que actualmente cursa actuación con el radicado 25899-6000-419-2017-00153, Fiscalía 4 Seccional de Zipaquirá, causa que se encuentra en la etapa de juicio por el punible de fraude procesal en contra de Carlos Arturo Villamil Mora, quien en el año 2010 se presentó en el predio Candilejas indicando que era apoderado de Julia Corcho de Aguilar, Rafaelita Aguilar Corcho y Marlene Esther Aguilar Corcho, supuestas propietarias del inmueble, solicitando la suscripción de un contrato de arrendamiento a Gerardo Florián Polania y Dickson Florián Jiménez. Las investigaciones señalaron que las firmas obrantes en el poder que se presentó y las pruebas manuscritas tomadas a las señoras mencionadas, determinaron que a nivel general se identificó modificación estructural de cada gesto gráfico, de las tres firmas en duda. Tal situación puede observarse dentro de la investigación penal que se adelanta, dentro de la cual no se ha dictado fallo en contra de Carlos Arturo Villamil, lo que le ocasiona un perjuicio irremediable al recurrente, proceso ese que se encuentra en etapa de audiencia preparatoria, es decir, ya cuenta con imputación de cargos y acusación.

- El notario Alberti Marengo Mendoza, afirmó que dichas escrituras públicas NO existieron en el protocolo de la notaría, conllevando a que para la obtención de este contrato de arrendamiento con el cual se surtió la restitución del inmueble, el señor Carlos Arturo Villamil actuara confabulado con las supuestas dueñas del predio, para entregar un poder con facultad para representarlas, mostrando unas calidades de dueñas que no tenían. Es decir, la calidad como arrendador de Carlos Arturo Villamil Mora y la de las supuestas dueñas se obtuvo de forma fraudulenta, engañosa, no solo para el señor Gerardo Florián, si no frente al juez de instancia.

- Por dichos hechos se instauraron denuncias penales en contra de Carlos Arturo Villamil Mora y también en contra de las señoras Marlén Ester Aguilar Corcho, Rafaelita Aguilar Corcho y Julia Ester Corcho de Aguilar, pruebas estas e indicios fraudulentos que no fueron valoradas dentro de la oportunidad procesal en el proceso de restitución de inmueble.

- Entonces, se entiende que dichas situaciones provienen de unos indicios claro de ilicitud, como lo era anunciar la existencia de unas propietarias de un predio y la facultad para arrendar, y la existencia de documentos que acreditaban que dichas señoras NO habían comprado ningún inmueble, pues en la notaría NO existían registros, pero aun así, persistir en entregar poder para representarlas y cuando ellas... desconocen la calidad de arrendador pero

posterior a ello cambian la versión, lleva sin duda a crear situaciones muy en contra de la buena fe de los actos.

- En vista de esa falta de valoración de todas las pruebas recaudadas no solo en la Notaría de Cartagena, sino en contra de tales denunciados, y analizada la contradicción de las declaraciones rendidas en el interrogatorio comisionado dentro del proceso de restitución, las rendidas en la fiscalía tanto por el señor Villamil como por las señoras Corcho Aguilar, se hubiere entendido y exaltado que el demandante dentro del proceso de restitución NO era el arrendador que decía ser, todo fue una maniobra para engañar al recurrente y poderlo sacar del inmueble de su posesión, pues existía una contradicción... en sus afirmaciones frente a la calidad de arrendador y propietarios. Y al existir una duda clara y precisa frente a la calidad de arrendador y contradicciones fraudulentas, se hubiere analizado esa calidad de arrendador ya no solamente habiéndose soportado en el contrato de arrendamiento, pues es que aquí ya existía una duda frente a la calidad de arrendador, pues el... demandante Carlos Villamil afirmó tener una autorización y poder para arrendar cuando esta fue desacreditada por las supuestas dueñas, de quienes la justicia penal y las pruebas recaudadas muestran que hasta el notario afirmó también que la firma impuesta sobre la escritura mediante las cuales las señoras Corcho habían firmado NO era su firma como notario.

- Citó la demanda el material probatorio que mostraría la realidad de la escritura con la que presuntamente se adquirió el inmueble, esto es, que su número NO corresponde con los nombres de Julia Esther Corcho de Aguilar, Marlene Esther Corcho o Rafaelita Aguilar Corcho ni coincide la información con la del predio investigado, amén de que dichas señoras no registraron escrituras en dicha notaría (acta de inspección FPJ-9- de 17 de julio de 2017); que en la entrevista rendida por el Notario encargado de la época (FPJ-14 de 11 de julio de 2019) aseguró que no era su firma la que aparecía en la escritura y que la señora Astrid del Carmen Herrera, funcionaria de la notaría para el año 2005 en el que se realizó la cuestionada escritura, igualmente manifestó que desconocía el visto bueno o revisado que se le puso de presente ya que la forma de los trazos no era similar a los que usó durante estos aproximados 10 años de labor (entrevista rendida el 13 de junio de 2019).

- En ese sentido sostuvo el recurso que amén de resultar espuria la escritura, se desconoció la contradicción y cambio de versión en la que incurrieron las presuntas propietarias (entre la entrevista que rindieron el 24 de julio de 2017 y las que posteriormente entregaron el 12 de junio de 2019), además, la sentencia de restitución se dictó sin conocer todas las pruebas que posteriormente enseñarían la falsedad de identidad del demandante Carlos Arturo Villamil y las de las dueñas, quienes en un primer interrogatorio dijeron nunca conocer el predio, para afirmar luego que sí.

- Se añadió que de ahí se puede sustraer la situación de fraude y colusión dentro del proceso de restitución, pues era claro que para el momento en el que se contestaba la demanda NO se tenía conocimiento de las pruebas que hubieren variado la defensa, surgidas con fechas posteriores a ella y las declaraciones de las partes se dan con posterioridad y acreditan que dentro del proceso se dieron maniobras de colusión y fraude no solo para el recurrente sino para el... juez y para la administración de justicia, siendo que dichas maniobras se han ido desplegando en otras situaciones que afectaron al recurrente, y para ello, esta colusión y fraude ocasionó que se le ordenara la entrega de un inmueble que fue diseñado con estrategias entre no solo las dueñas del predio si no del demandante dentro del proceso de restitución.

- Destacó así el recurso las diferentes inconsistencias y el fraude que originó una duda completa frente al contrato de arrendamiento, acreditado por innumerables pruebas, entrevistas, interrogatorios, dictámenes, etc., de donde se concluía no solo la existencia de actos fraudulentos en torno a los documentos escriturales y poderes, si no también, una contradicción de dichos y en el actuar, tanto del demandante como de las supuestas dueñas, que llevó a confundir a las partes y al juez, para obtener una sentencia favorable pese a las falacias de sus calidades como arrendadores o propietarios.

- A vuelta de destacarse por el actor que este tribunal le reconoció como víctima dentro del proceso penal en su calidad de poseedor, insistió en los hechos de colusión y maniobras fraudulentas realizadas, no contempladas, omitidas o no controvertidas en el juicio restitutorio, basadas: *i)* en el hecho de que quien fue demandante en el proceso de restitución está siendo investigado penalmente con indicios serios y fundados, por lo que se le imputaron los delitos de fraude procesal por los hechos conocidos; *ii)* en el hecho de allegarse un poder con facultad de arrendar cuando lo desconocieron las propietarias, quienes tampoco ostentan esas calidad; *iii)* en la falta de apreciación de la declaración que el 12 de mayo de 2017 rindió ante la fiscalía Carlos Arturo Villamil (interrogatorio de indiciado), donde dijo que la posesión del predio la tenían las señoras Julia Corcho de Aguilar, Marlene y Rafaelita Aguilar Corcho, cuando no es ello un hecho cierto, como tampoco la propiedad del bien en cabeza de aquellas; y *iv)* en las declaraciones que esas mismas señoras suministraron ante la fiscalía el 24 de julio de 2017, donde desconocieron haber emitido algún documento para que otra persona suscribiera por ellas contrato de arrendamiento sobre el predio implicado, acuerdo cuyo conocimiento también negaron, sin reconocer en ese entonces tampoco a Villamil Mora.

- Concluyó el libelo que Carlos Arturo Villamil está siendo investigado por fraude procesal y falso testimonio y sus aseveraciones ante el Juez Promiscuo de Tocancipá fueron falsas, al punto de lograr engañarlo, pretendiendo una calidad de arrendador que no tenía y aceptar que existían unas propietarias de un inmueble de quienes recibía poder, siendo que a dichas

propietarias se les indago sobre la calidad que decía tener aquél, habiendo manifestado un total desconocimiento, no solo de su calidad de mandatario sino como persona, por ende, tales hechos se subsumen en una situación de colusión y fraude -naciones que de nuevo se teorizaron-.

2.- El auto admisorio del recurso de revisión -de 26 de agosto de 2022- se emitió en contra de Carlos Arturo Villamil Mora, de quien se acreditó su fallecimiento, por lo que se dispuso el emplazamiento de sus herederos indeterminados, los que concurrieron al trámite por conducto de curador *ad-litem*, quien contestó la demanda ateniéndose a lo que se resuelva.

3. Decretadas y practicadas fueron las pruebas, esto, en audiencia de 28 de junio pasado -donde se dispuso la incorporación oficiosa del proceso de pertenencia que promovieron Gerardo Florián Polania y Dickson Florián Jiménez ante el Juzgado 1º Civil del Circuito de Zipaquirá, bajo el radicado 25899-31-03-001-2018-00043-01-, momento en el que la parte actora presentó sus alegaciones finales. Conforme con lo allí resuelto el fallo se dictará por escrito, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

a.- Bien es sabido que las sentencias proferidas en los juicios contenciosos adquieren, por regla general, la impronta de la cosa juzgada una vez ejecutoriadas, de suerte que en atención de los principios de certeza, seguridad jurídica y paz social, se tornan asimismo inmodificables y, por ello, coercibles, tanto más cuando hacen gala de las presunción de legalidad y acierto. Pese a lo cual, a modo de excepción a tan importantes garantías, creó el legislador el remedio extraordinario de la revisión, el que con arreglo a la previsión del artículo 354 del C.G.P. procede *“...contra las sentencias ejecutoriadas”* cuando estas devienen contrarias a la justicia y al derecho, por los motivos instituidos en el precepto 355 de esa misma codificación.

Como lo tiene dicho la jurisprudencia en materia civil *“(...) si bien el principio de la cosa juzgada se erige como pilar esencial de la seguridad jurídica, el recurso de revisión fue concebido como un mecanismo excepcional para remover la inmutabilidad de las decisiones judiciales definitivas, en aras de preservar la supremacía de la justicia cuando se configure*

alguna de las circunstancias que el legislador estableció de manera taxativa en el artículo 355 del Código General del Proceso, que permiten infirmar las sentencias (...) obtenidas fraudulentamente o con quebrantamiento del debido proceso, e incluso, en la hipótesis del numeral 9º ibídem se tutela la seguridad jurídica al impedir la coexistencia de providencias contradictorias” (CSJ. SC-1858 de 2018, SC3731 de 2018, entre otras).

Variados son los aspectos que caracterizan el comentado medio de impugnación, importando memorar por ahora que, en cuanto a su régimen probatorio, despunta una directriz insoslayable, según la cual *“...el juez no puede ocuparse oficiosamente de la acreditación de los hechos alegados para fundarlo; como lo ha explicado esta Corte, ‘corre por cuenta del recurrente la carga de la prueba, de modo que le corresponde demostrar que efectivamente se presenta el supuesto de hecho que autoriza la revisión de la sentencia, compromiso que sube de tono si se tiene en cuenta que el presente es un recurso extraordinario y que, con su auxilio, se pretende socavar el principio de la cosa juzgada formal”* (CSJ. SC de 3/09/2013, rad. 2010-00906-00). Naturalmente, los hechos que está compelido a certificar el revisionista para obtener un pronunciamiento favorable en sede extraordinaria, son aquellos que componen el cuadro fáctico que trazó en su demanda como fundamento de la causal que invocó, pues de otro modo resultaría vadeado el principio de congruencia que también campea en estas lides.

b.- Pues bien, se propuso este tribunal estudiar si se estructuró o no la causal de revisión que adujo Gerardo Florián Polanía con su demanda, labor que permitió advertir de manera preliminar una circunstancia que es, sin duda, en un todo determinante de la resolución del presente reclamo extraordinario, y es que, a tono con lo que viene de apuntarse, el fundamento de hecho esgrimido por el actor en revisión no refleja con rigor la realidad del contexto que subyacía a la reclamación judicial donde fue convocado, a saber, el juicio donde se pretendía la restitución del fundo Candilejas.

En efecto, véase en primer lugar que el escrito de revisión ha puesto de presente la condición de poseedor exclusivo en cabeza del señor Florián Polanía respecto del mentado inmueble desde el año 2005 (hechos 1º y 2º), denotando que 6 años antes de suscribir el

contrato de arrendamiento cuya terminación se pidió en el susodicho proceso de restitución, ocupaba el bien *“sin reconocer arriendos”*, insistiendo en el hecho de su posesión única (hecho 3º). Entre tanto, en el acápite denominado *“los supuestos de colusión y fraude cometidos”* destacó el revisionista que el señor Carlos Arturo Villamil no era el arrendador que decía ser y que todo su actuar constituyó *“una maniobra para engañar al recurrente y poderlo sacar del inmueble de su posesión”* (pag. 8 archivo PDF subsanación, expediente revisión).

El elemento relativo a la posesión exclusiva en el actor, que según la anterior descripción comporta en la demanda extraordinaria un supuesto medular, no luce sin embargo incontrovertible, como para principiar de ahí un examen exitoso de la causal, porque el expediente de la restitución revela que ese eventual señorío, antes de la suscripción del arrendamiento en cuestión, era desplegado en teoría no solo por Gerardo Florián Polania, sino por su pariente Dickson Florián Jiménez, como se hizo saber al contestarse la demanda restitutoria (ver archivo PDF *“162DESCORRETRASLADO”*, fl. 2, expediente restitución), oportunidad en la que además se aportaron las pruebas a ese respecto.

Más importante destacar que el hipotético señorío que venía desplegándose sobre el fundo *“Candilejas”* -no de manera individual sino conjunta según lo dicho allá-, quedó comprometido con el contrato de arrendamiento que Gerardo Florián Polania suscribió el 1º de septiembre de 2011 -no desconocido por lo menos durante su primer año de existencia-, siendo esa una actividad comercial que en principio repulsa la calidad de poseedor y aunque es cierto que ésta se intentó hacer valer en la contestación, allí también se pidió un reconocimiento tangencial de mejoras, que no se elevó solo en favor de aquel sino, de nuevo, en beneficio de su pariente, al señalarse *“...estas mejoras fueron realizadas por mi prohijado [Gerardo] en razón a que el mismo tiene en posesión el predio desde mayo del año 2005, en compañía del señor Dickson Florián Jiménez...”* (ver archivo PDF *“162DESCORRETRASLADO”*, fl. 7, expediente restitución).

Desde luego que tal pedido de mejoras no se adviene al escenario de la posesión según el postulado del artículo 762 del Código Civil ni menos al de un señorío exclusivo como el que adujo

el revisionista. Sin que pueda pasarse por alto otro hecho relevante, cómo que en el escrito de reforma de la demanda de restitución de inmueble arrendado se anunció la existencia de un contrato de arrendamiento precedente entre Elizabeth Higuera Triana y Florián Polanía, con una duración de 5 años desde el 15 de agosto de 2016 (ver archivo PDF 0026, fl. 2, expediente restitución), cuya copia finalmente se aportó al proceso como prueba de ese convenio previo (ver archivo PDF 0059, expediente restitución).

Si lo anterior no fuera poco, no pierde de vista el tribunal otra circunstancia que de nuevo desdibuja el ejercicio posesorio exclusivo con el que Gerardo Florián Polanía partió para articular el trámite de revisión, a saber, la existencia del proceso de pertenencia que promovió ante el Juzgado 1º Civil del Circuito de Zipaquirá (bajo el radicado 25899-31-03-001-2018-00043-01) donde junto con Dickson Florián Jiménez pretendieron alcanzar por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio pleno y absoluto del *“lote-finca”* Candilejas.

Causa judicial de la que conoció esta Sala de Decisión con ocasión del recurso de apelación que los allí demandantes promovieron, cuyo expediente se agregó como prueba de oficio a este trámite en la pasada audiencia de instrucción y juzgamiento (máxime cuando en el trámite de la pertenencia avisaron los interesados de la existencia de este recurso extraordinario), siendo importante relieves que las sentencias de primera y segunda instancia proferidas allí fueron desestimatorias de las pretensiones de los Florián, a quienes se les verificó sin éxito su presunto señorío -invocado desde agosto de 2007-, valga decirlo, bajo el fenómeno de la coposesión.

Y aunque tales providencias judiciales no han cobrado firmeza, pues se ha formulado el recurso extraordinario de casación contra la emitida en segundo grado, constituyen al menos un indicio de la inexistencia de esa posesión, en tanto que el contenido del proceso en mención revela que, de poderse admitir en gracia de discusión la posesión, ella tampoco devendría exclusiva en cabeza de Gerardo, como se esgrimió en este trámite. De hecho, allí también obran pruebas de que Dickson Florián Jiménez se opuso sin éxito a la diligencia de entrega que se ordenó dentro del juicio de restitución

de tenencia, razón adicional que infirma el panorama factual que se mostró en este proceso.

Así pues, es abrumadora la evidencia que pesa en contra de la demostración del hecho inaugural de la demanda de revisión, del elemento fundante y, si se quiere, columna vertebral del recurso, pues no hay prueba de la posesión evocada de modo exclusivo por el señor Gerardo Florián Polania, la que presuntamente quería despojarle Villamil Mora con las maniobras fraudulentas que acometió, situación que se erige como un primer factor que da al traste con el buen suceso de la demanda extraordinaria, cuya fundamentación fáctica debe ser, insístase, acreditada plenamente y en su conjunto.

c.- Ahora bien, aunque los argumentos expuestos fluirían de suyo suficientes para decidir adversamente la presente demanda, concurre al asunto *sub-júdice* otra cuestión que depararía igualmente el despacho desfavorable de la acción extraordinaria. Para entenderlo es preciso recordar que el presente recurso extraordinario de revisión fue fincado en la causal del numeral 6º del artículo 355 del C.G.P., el cual se estructura cuando ha *"...existido colusión u otra maniobra fraudulenta de las partes en el proceso en que se dictó la sentencia, aunque no haya sido objeto de investigación penal, siempre que haya causado perjuicios al recurrente"*.

Dicho motivo de revisión, como lo tiene decantado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, exige para su acogimiento *"el concurso simultáneo de los siguientes factores: a) que exista colusión de las partes o maniobras fraudulentas de una sola de ellas, con entidad suficiente para determinar el pronunciamiento de una sentencia inicua; b) que se le haya causado un perjuicio a un tercero o a la parte recurrente; y, c) que tales circunstancias no hayan podido alegarse en el proceso"*(SC de 30/10/2007, rad. 2005-00791-00, reiterada en AC-2611 de 2021, rad. 2021-01707).

La corporación en cita ha señalado asimismo que: *"[a]unque la norma no lo diga expresamente, constituye requisito inherente a dicha causal que las maniobras fraudulentas se hayan conocido con posterioridad al pronunciamiento del fallo impugnado, toda vez que es obvio que, de haberse notado su presencia con anterioridad..., ese discernimiento habría permitido la utilización de los medios de impugnación ordinarios que, en modo alguno, pueden ser suplidos por el recurso extraordinario de*

revisión". (SC de 29/10/2004, rad. 03001, reiterada en providencias SC de 31/082011, rad. 2006-02041-00; SC de 7/11/2011, rad. 2009-00770-00, SC-339 de 2019, rad. 2015-02695-00 y SC-681 de 2020, rad. 2015-00963-00).

Explicándose en igual sentido que *"... en lo tocante con el sexto motivo de revisión (...) la jurisprudencia de la Corte tiene precisado que la configuración de esa hipótesis está supeditada a que el relato fáctico que se ofrezca en su sustento, involucre 'situaciones o hechos externos al proceso, no conocidos por el juez y producidos por fuera de aquél' (CSJ AC de 29 de octubre de 2001, exp. 010501); y que además comporte 'un artificio ingeniado y llevado a la práctica con el propósito de obtener por ese medio una sentencia favorable pero contraria a la justicia...'* (SC de 25 de julio de 1997, G.J. Tomo CCIV, pág. 44)" (AC-2611 de 2021, rad. 2021-01707-00 y SC-2283 de 2022).

Sin perder de vista tales derroteros y vuelta de nuevo la mirada al caso concreto, halló esta colegiatura que las maniobras que describió la parte recurrente en revisión y que estructurarían los supuestos de fraude, atribuible a quien ofició como demandante en el juicio de restitución del inmueble de marras -reitérese, para despojar a Gerardo Florián Polanía del aparente señorío que traía-, estarían ligadas, sustancialmente y según el análisis integral del libelo, a lo siguiente:

i) Al hecho de que fue falseada la escritura pública 2226 de la Notaría 3° de Cartagena, mediante la cual adquirieron la propiedad las hermanas Marlene Esther, Rafaelita y Julia Aguilar Corcho, y además se constituyó por éstas un usufructo en favor de Martha Lyda Montoya Gómez.

ii) A la entrega de un poder espurio, conferido por las presuntas dueñas, en favor de Carlos Arturo Villamil, para que las representara en la suscripción de un contrato de arrendamiento respecto del predio implicado en el juicio de restitución.

iii) A la efectiva suscripción de ese acuerdo de alquiler -empleando tal artificio y también bajo amenaza-, cuando Villamil Mora no era verdaderamente el arrendador que decía ser, ejecutando una maniobra para engañar a Florián Polanía y despojarlo de su posesión.

iv) Al hecho de que no se hubiera contemplado todo el material demostrativo que acreditaba tales circunstancias, tanto las

documentales que obraban en el expediente de restitución, como medios recabados en las actuaciones penales que se iniciaron en contra de Carlos Arturo.

No obstante, se tiene que esas y otras denuncias tangenciales que se propusieron con la acción de revisión, fueron conocidas por el juez a cargo de zanjar el proceso de restitución de inmueble arrendado que se inició respecto del fundo Candilejas. De hecho, lo primero que se avizora es que las actuaciones penales que se promovieron a instancia de Florián Polanía, en virtud de las cuales reclamó investigar situaciones tales como la relativa a la falsedad del título de adquisición, el apoderamiento efectuado por las señoras Aguilar Corcho, y la actuación concerniente a Villamil Mora, suscitaron en principio un decreto de prejudicialidad que produjo la suspensión del proceso de restitución.

Así lo deja ver el acta de la audiencia llevada a cabo el 18 de diciembre de 2017, donde el juez puso de presente que la actuación penal adelantada ante la Fiscalía II Seccional de Zipaquirá versaba *"...sobre la posible falsedad de un documento que se aportó como prueba"*, de modo que *"la decisión del mismo incide directamente en el fallo de fondo de este proceso, por lo que de conformidad con el art. 161 de C.G.P... decreta la suspensión del proceso por prejudicialidad hasta cuando se presente copia de la providencia ejecutoriada que puso fin al proceso que dio origen a la suspensión"* (ver archivo PDF 155, expediente restitución).

Entre tanto, en orden a evidenciar el conocimiento que hubo en el juicio de restitución de las anomalías ahora invocadas con la demanda de revisión, hay que ver que incluso desde antes de accederse al decreto de prejudicialidad penal el juez municipal a cargo de aquella causa ordenó compulsar copias para ante la Fiscalía General de la Nación para que se investigara la duplicidad de las escrituras con número 2226 de la Notaría 3° del Círculo de Cartagena, según se advierte del acta de la audiencia que se llevó a cabo el 8 de agosto de 2017 (ver archivo PDF 155, expediente restitución).

Y no solo ello, en esa audiencia ordenó oficiar a la ORIP de Zipaquirá para que allegara copia de los documentos diligenciados al momento de registrar las respectivas escrituras en

el folio 176-67451, disponiendo asimismo la recepción de los testimonios de Marlene Ester Aguilar Corcho, Rafaelita Aguilar Corcho y Julia Corcho Aguilar, probanzas que finalmente se recaudaron por comisionado en audiencia de 8 de agosto de 2014, por el Juzgado 14 Civil Municipal de Cartagena.

Lo dicho deja ver que el juzgador a cargo de la definición de la demanda de restitución de inmueble arrendado estuvo abierto a considerar las pruebas que versaban sobre las circunstancias irregulares que en esa causa esgrimieron los convocados, o lo que es lo mismo, la discusión sobre esos asuntos planteada en la demanda de revisión no fue ajena a ese funcionario, quien tuvo a la vista esas situaciones y definitivamente las ponderó, de donde toma completo cuerpo el subsiguiente motivo que frustra la revisión, ese que exige que la colusión o las maniobras fraudulentas hayan sido desconocidas en un todo para el juez.

Por supuesto que como también lo ha puntualizado el máximo tribunal de la justicia ordinaria el recurso extraordinario de revisión *"... no tiene por finalidad reabrir el debate original, de manera que no constituye una instancia adicional del proceso"* (G.J. CCXLIX. Vol. I, 117, SC de 8/04/2011, rad. 2009-00125-00, reiterada en SC-5208 de 2017), ni tampoco *"franquea la puerta para tornar el replanteamiento de temas ya litigados y decididos en proceso anterior, ni es la vía normal para corregir los yerros jurídicos o probatorios que hayan cometido las partes en litigio precedente, ni es camino para mejorar la prueba mal aducida o dejada de aportar, ni sirve para encontrar una nueva oportunidad para proponer excepciones o para alegar hechos no expuestos en la causa petendi"* (SC-20187 de 2017; reiterada en SC-1901 de 2019, entre otras).

Por otro lado, cabe agregar que parte del material probatorio que sustentó la demanda de revisión dejó de valorarse, no por capricho ni omisión, sino porque fue aportado fuera de término, según lo explicó el juzgador en la audiencia de 3 de mayo de 2021 (archivos 256 y 256.1 expediente de revisión), debiéndose destacar que la premisa fundamental que blandió el fallo para decretar la terminación del contrato de alquiler y ordenar la restitución del inmueble allí involucrado -esto es, que ese litigio guardaba relación no más que con la tenencia de la heredad, que no con el derecho de propiedad mismo-es premisa que no supone un desafuero

frente al ordenamiento jurídico en vigor ni menos encierra la injusticia o ilegalidad que habilita la procedencia de la revisión, en tanto que se corresponde con la naturaleza y finalidad propia del proceso de restitución de inmueble arrendado.

A propósito de lo anterior viene bien acotar que la existencia del proceso de pertenencia atrás citado y de las actuaciones penales con ocasión de las eventuales falsedades documentales y de otro tipo informadas por Florián Polanía, revelan que el aludido planteamiento del juzgador del juicio de restitución de tenencia devino acertado, ello es, en ese especial trámite, aportado el contrato de arrendamiento y no desconocida su existencia, solo podía acometerse el estudio en el marco de ese negocio jurídico y en torno a la tenencia que se atribuyó a los demandados. Todo lo más cuando no tenía a su alcance evidencia suficiente de la posesión ni tampoco de decisiones judiciales en firme que demostraran la falsedad: o del contrato de arrendamiento que allí se esgrimió como sustento de la acción, o del mandato que empleó Mora para procurar su suscripción, o del título de adquisición de las que allí se anunciaron como dueñas.

Y así, con el peso que pueda conferir el recurrente a las probanzas que adujo en esta sede extraordinaria, no habría forma de inferir injusticia en la sentencia combatida ni lugar a sostener que fue obtenida fraudulentamente o con quebrantamiento del debido proceso, cuando aún hoy estaría desprovista la acción judicial de sentencias ejecutoriadas y de condena que reconozcan en el ámbito penal las falsedades y conductas ilícitas denunciadas, ante lo cual no queda camino que privilegiar el principio constitucional de presunción de inocencia, porque en últimas la revisión extraordinaria de la sentencia no podría proceder en este específico caso con situaciones que la justicia penal no ha definido de forma legal y definitiva.

d.- Queda por anotar que la perspectiva argumentativa propuesta por la parte recurrente en revisión al momento de presentar sus alegatos conclusivos no resulta de recibo para variar el enjuiciamiento hasta aquí hilvanado, de lado, porque tales alegaciones se ofrecen un tanto novedosas y apartadas de lo que

en su momento constituyó el *factum* de la demanda de revisión y de la causal invocada; de otro, porque en todo caso las motivaciones dadas en la audiencia para demostrar la viabilidad de la causal revisión no encuentran cumplida justificación.

Sobre lo primero debe decirse que las alegaciones finales han puesto énfasis en el mandato conferido a Villamil Mora por parte de las denominadas propietarias, presentado con una suerte de dualidad, sobre la base que uno fue el que se otorgó para arrendar y otro para dar por terminado el contrato de alquiler, asegurándose que en ese contexto nunca se informó al demandante en revisión que Carlos Arturo no era en realidad quien ostentaba la condición de arrendador, ocultando que Marlén Ester, Julia y Rafaelita eran las verdaderas arrendadoras y que él simplemente actuaba en representación de ellas como propietarias. Y de allí se partió para sustentar una ausencia de legitimación en el promotor del juicio de restitución de inmueble arrendado, que no pudo ser aducida por la aportación tardía de esas informaciones relativas al mandato.

Mas se observa que esa proposición argumentativa no es la que sirvió para fundamentar en concreto la causal 6° de revisión ni sobre la que se efectuó la rigurosa calificación al admitir la demanda ni aquella sobre la cual debía ejercerse la defensa por los convocados al trámite, siendo que las razones puntuales y estructurantes de la revisión fueron las que quedaron decantadas en el literal c) de esta providencia (*i, ii, iii, iv*), mismas sobre las que corresponde efectuar el enjuiciamiento, sin ser posible el reexamen de esa postura novedosa sin atentar con la congruencia ya citada y que también debe atenderse en este trámite especial.

Al respecto la jurisprudencia patria tiene dicho, en palabras que son atendibles para este asunto, que *"...[l]os extremos del litigio de los que no puede salirse la decisión judicial -so pena de incurrir en incongruencia- están conformados por las pretensiones y excepciones y por los supuestos de hecho en los que se fundan unas y otras, de suerte que una extralimitación o infravaloración de tales demarcaciones apareja una disconformidad de la decisión con el tema de la relación jurídico-sustancial que plantearon las partes como contorno del debate en las instancias. La sentencia, en suma, tiene que guardar correspondencia con lo pedido dentro de los*

extremos del litigio. De ese modo la pretensión jurídica sirve de puente entre el derecho material y el procesal” (CSJ. SC-780 de 2020)

Empero, no solo es la potencial afectación del principio de congruencia lo que determina el no acogimiento de esas últimas argumentaciones de la parte recurrente; en gracia de discusión sería del caso relieves que el alegado ocultamiento de la información en torno a los poderes, a la verdadera condición de Villamil Mora como mandatario de las propietarias, encarna una contradicción con la confesión que quedó cifrada en la demanda de revisión, cuyos hechos y fundamentos refieren varias veces que dicho causante se presentó al inmueble Candilejas a obtener la firma del contrato de arrendamiento de 1º de septiembre de 2011, identificándose como apoderado de las señoras Marlén Ester, Julia y Rafaelita Aguilar Corcho (hecho 2º y 3º), donde incluso se menciona que Carlos Arturo se presentó con el certificado de tradición que demostraba en su anotación 10 la titularidad del dominio en cabeza de aquellas, esgrimiendo igualmente *“poderes autenticados”*.

Ergo, esa discordancia manifiesta excluiría la posibilidad de inferir, uno, que Carlos Arturo Villamil Mora ocultó su condición de mandatario frente al recurrente, y, dos, que esa circunstancia solo se vino a saber luego de que el convocado al juicio de restitución contestara la demanda, cuando ya no tenía oportunidad de esgrimir la falta de legitimación del demandado, siendo lo cierto que desde la suscripción del contrato de arrendamiento, y como lo aceptó el mismo Gerardo Florián Polanía, se indicó que mediaba un poder para arrendar. De donde se sigue que amén de la incongruencia el argumento es en sí carece de aptitud para colegir la viabilidad de la revisión. Debiéndose anotar por último que las ideas relativas a la posesión y a las evidencias en lo penal han quedado atrás solventadas.

e.- En conclusión, las argumentaciones expuestas conducen inexorablemente a desestimar la impugnación extraordinaria, por lo que de conformidad con el inciso final del artículo 359 del C.G.P., se condenará al recurrente en costas y perjuicios.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve:

Primero: Declarar infundado el recurso de revisión incoado por Gerardo Florián Polanía contra la sentencia de 3 de mayo de 2021, dictada en audiencia por el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá, en el proceso de restitución de inmueble arrendado que inició Carlos Arturo Villamil Mora contra Gerardo Florián Polanía y Dickson Florián Jiménez.

Segundo: Condenar en costas y perjuicios al recurrente y en favor de la parte convocada al recurso. Secretaría efectuó la correspondiente liquidación sin incluir agencias en derecho.

Tercero: Por la secretaría envíese al juzgado de origen copia de esta providencia y de su constancia de ejecutoria para que obren en el respectivo proceso de restitución de inmueble arrendado.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ