

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar

Bogotá D.C., veintisiete de julio de dos mil veinte

Referencia: 25899-31-03-001-2018-00351-01

(Discutido y aprobado en sesión de 23 de julio de 2020)

Con arreglo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación interpuesta por los demandantes Heber Danilo Medina Gómez y Luz Marcela Cañón Gómez contra la sentencia del pasado 28 de noviembre dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, en el proceso de pertenencia seguido contra Natividad Vargas de Cuervo, Carmen Alicia Vargas de Rodríguez, Clara Inés, Francisco Luis Roberto, Luisa Elvira, María Cristina Vargas Galvis y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1. Los accionantes solicitaron que se declare que adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio del predio urbano con matrícula inmobiliaria 176-36616, enclavado en la calle 10 No. 6 A-27 de Zipaquirá.

2. El libelo descrito, en resumen, condensa los siguientes hechos:

María Eida y Clara Luz Cañón Gómez fueron arrendatarias del predio contendido, quienes aparentemente lo abandonaron en diciembre de 2006, y luego los convocantes en enero de 2007 "ingresaron" en ese inmueble y comenzaron a "usarlo" para "habitación propia y explotarlo económicamente".

Los demandantes presuntamente han ejercido actos de señorío en la heredad confrontada "al no encontrar oposición alguna de sus propietarios"; actividad posesoria que ha consistido en el pago de servicios públicos domiciliarios, mantenimiento de la fachada exterior, cambio de baldosas, revisión del tejado y destape de la cañería, entre otras labores exteriorizadas mediante los contratos de obras civiles acopiados.

3. Los encausados Clara Inés, Luisa Elvira y María Cristina Vargas Galvis presentaron las excepciones de "inexistencia de la acción e ilegitimidad en la causa, temeridad y mala fe". Aludieron que concedieron la administración del bien implicado a la Inmobiliaria Zipaquirá Hernández Sierra Asociados, entidad que supuestamente entregó en arrendamiento ese predio a la demandada mediante el contrato de alquiler de 3 de enero de 2012, situación que, en sus criterios, comprueba que los demandantes son arrendatarios; y detallaron que para recuperar la tenencia de la heredad instauraron en el Juzgado 1º Civil Municipal de Zipaquirá el proceso de restitución de inmueble arrendado 2018-000316-00 seguido contra los aquí demandantes.

4. Los accionantes contrarrestaron los medios exceptivos descritos informando que, en verdad, fueron

demandados en el juicio de restitución citado, empero, ese pleito aparentemente no compromete el fundo a usucapir, cuya dirección es en la calle 10 No. 6A-27, sino que gira en torno al feudo con nomenclatura calle 10ª No. 6-27 de Zipaquirá, según da cuenta el pacto de arrendamiento agregado en esa contienda, el cual, desconocieron y tacharon de falso.

5. La sentencia. El fallador despachó sin favor el juicio propuesto porque la demandada en su declaración presuntamente reconoció dominio ajeno, en la medida en que confesó que ingresó al bien *"para seguir cuidándolo"*; aludió asimismo que los contratos de obras civiles adosados con la demanda solo podrían dar cuenta de que los accionantes detentaron la tenencia de la heredad, pactos que estimó *"dudosos"* por cuanto, según las *"reglas de la experiencia"*, solo los elaboran las personas *"que llevan libros contables o de comercio que no se observa que sea el caso de los demandantes"*.

Consideró que los testigos solo exteriorizaron que los accionantes son *"los ocupantes del predio"* y, por lo tanto, no ofrecen *"convicción plena y sin dubitación alguna de la posesión de los actores, pues lo que, en realidad, reconocen saber solo es la ocupación... de"* éstos; refirió que los convocantes emprendieron *"actos ocultos"* y torticeros en el inmueble para que sus contendores no percatasen su permanencia en el bien; y anotó que los convocantes pagaron los servicios públicos domiciliarios del fundo porque esa obligación la debían asumir por su condición de arrendatarios.

6. *La apelación.* Los demandantes sostuvieron medularmente que el veredicto impugnado no contiene una adecuada valoración de los elementos de convicción; expresaron, en primer orden, que hay un error de *"hecho de interpretación"* de las declaraciones de parte, toda vez que la demandante Cañón Gómez no reconoció dominio ajeno a favor de los enjuiciados ni de terceros; detallaron que hubo una calificación errónea de los contratos aportados como prueba del corpus, en tanto que los de obras civiles agregados al expediente dan fidedigna cuenta de la actividad señorial que decantaron en el libelo, cuya creación no puede considerarse extraña con estribo en la peregrina regla de la experiencia señalada por el juzgador, en tanto que la ley no prohíbe documentar ese tipo de pactos contractuales.

Agregaron que en el infolio no hay noticia de los actos fraudulentos que el sentenciador les endilgó, cuya conducta, aseveraron, siempre fue pródiga y honesta; enfatizaron que no signaron ningún contrato de arrendamiento que involucre a la heredad afectada y, por consiguiente, el juez no podía concluir que son arrendatarios y que, por lo tanto, les *"correspondía"* pagar los servicios públicos domiciliarios del inmueble; se dolieron del indebido análisis de la prueba testimonial, dado que en su sentir los declarantes convocados dieron cuenta del ejercicio posesorio anunciado en el escrito postulador del debate; y concluyeron anotando que no hay prueba que acredite que medió una obligación de entregar el inmueble a cargo de Luz Marcela, que tampoco se certificó que su actividad fue interrumpida o soterrada, y que está cumplido el tiempo y condiciones para adquirir por prescripción.

7. En su oportunidad la parte demandante replicó los argumentos de la alzada y pidió la confirmación de la decisión.

CONSIDERACIONES

De cara a la confesión de la demandante emerge evidente que la aparente actividad señorial descrita en la demanda solo podría, en el mejor de los casos, contabilizarse a partir del año 2013, toda vez que aquélla manifestó que en esa anualidad fue cuando empezó a considerarse como señora y dueña del inmueble contendido porque aparentemente *"nadie apareció a reclamarlo"*, lo que significa que la acción de pertenencia sometida a consideración es prematura, en la medida en que desde dicha época a la calenda en que se radicó esta contienda -30 de agosto de 2018-, apenas trascurrieron 5 años que no colman la década prescriptiva invocada en el escrito postulador del debate.

Resulta pertinente destacar que la accionante no reconoció dominio ajeno en su declaración, habida cuenta de que sus expresiones dan es cuenta del espacio temporal en que ella empezó a estimarse como propietaria de la heredad en conflicto, es decir, del preciso instante en que en su fuero interno mudó su condición de tenedora a poseedora; son así las cosas porque la recurrente con diamantina claridad refirió al fallador que en el 2007 ingresó al inmueble citado con el específico propósito de *"cuidarlo"* porque una de sus arrendatarias *"le dejó las llaves"*, pero que solo hasta el 2013 empezó a creerse su titular porque *"nadie apareció a reclamarlo"*.

Así las cosas y al margen de que los convocantes hubiesen certificado o no los actos de dominio descritos en la primera instancia, como lo son las obras civiles documentadas en

los contratos agregados en el expediente, fluye apodíctico que el ejercicio que ellos emprendieron sobre el feudo pretendido en pertenencia con anterioridad al 2013, lo acometieron únicamente en condición de simples tenedores; precisión que tiene singular importancia comoquiera que solo a partir de esa anualidad es que habría lugar a contabilizar el plazo exigido por la ley para usucapir, en virtud de que desde ese hito la opugnante invirtió su título de tenedora al de señora y dueña.

Deviene necesario acotar que la declaración de la inconforme es concluyente para sentenciar la casuística no solamente porque ella encabeza uno de los extremos del litigio, sino asimismo porque es la persona que más interacción y contacto ha tenido con la heredad en conflicto, en tanto que ella fue la primera persona que ingresó al bien y quien presuntamente permitió al accionante Medina Gómez ocuparlo y luego mejorarlo, situación que éste aceptó en la primera instancia, toda vez que exteriorizó al juzgador que aquélla *"lo invitó a vivir"* y que después con su *"autorización ... empezó a mejorar"* el fundo.

De donde se sigue que existen contundentes pistas que descartan como poseedor al demandante Medina Gómez y que develan que solo fue un ocupante; así son las cosas porque él confesó que la accionante Cañon Gómez fue quien le permitió entrar en la heredad y quien supervisó la actividad que él aparentemente desarrolló en ese bien; de manera que solo hay lugar a considerarlo como un simple tenedor por cuanto su ingreso y permanencia en el feudo fue autorizado y controlado por la demandante.

Por manera que las confesiones de los postuladores del debate, por si solas, frustran el buen suceso del juicio de pertenencia, en razón de que permiten evidenciar, por un lado, que la década prescriptiva conjurada aún no se ha cumplido y, por el otro, que el actor Medina Gómez no puede considerarse poseedor; así las cosas, inútil es someter a escrutinio las declaraciones vertidas por los testigos en procura de indagar si el caso puede sentenciarse desde otra óptica, ***“pues es apenas natural que éstos no podrán saber más en el punto que la parte misma; los terceros, en efecto, no han podido percibir más que el poder de hecho sobre la cosa, resultando en tal caso engañados por su equivocidad y suponiendo de esta suerte el ánimo contra lo que permite deducir lo que fuera expresado por la parte actora; es en el sujeto que dice poseer en donde debe hallarse la voluntariedad de la posesión, la cual es imposible adquirir por medio de un tercero, cuya sola voluntad resulta así, por razones evidentes, ineficaz para tal fin. Así resulta apodíctico que nadie puede hacer que alguien posea sin quererlo”***¹, (énfasis fuera del texto).

Comporta relieves que la demandante cuando se resistió a las excepciones propuestas certificó documentalmente la existencia (folios 232 a 253), tanto del contrato de arrendamiento que apartemente ella signó el 3 de enero de 2012 en condición de arrendataria como del proceso de restitución de inmueble arrendado 2018-000316-00 que los encausados formularon en su contra en el Juzgado 1º Civil Municipal de Zipaquirá; sin embargo, este tribunal considera que, por lo menos en este certamen, no puede evaluarse ese pacto contractual en función de averiguar si

¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia S-093 de 1999.

aquella reconoció dominio ajeno -al rubricarlo-, esto, atendiendo a que no hay noticia de las resultas de la tacha de falsedad que la accionante formuló en el debate de arrendamiento descrito contra ese contrato, tacha acreditada con la instrumentación que ella agregó cuando se resistió a las consabidas excepciones.

Por tanto se prohijará el veredicto recurrido en apelación con costas a cargo de los recurrentes.

RESUELVE

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 **CONFIRMAR** el fallo apelado. Condenar en costas de esta instancia a los demandantes. En su momento inclúyanse \$900.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese.

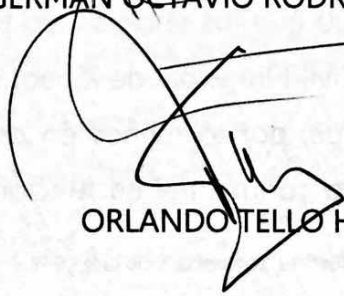
Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ