

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., veintiocho de octubre de dos mil veintidós
Referencia: 25899-31-03-001-2018-00171-01
(Discutido y aprobado en sesión de 29 de septiembre de 2022)

Se decide la apelación interpuesta contra la sentencia de 9 de febrero de 2022 dictada por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá, en el proceso de pertenencia que Luz Marina Sarmiento de Pindray inició contra Arinco Proyectos de Ingenierías SAS.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que la demandante adquirió, por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio pleno y absoluto del *“lote de terreno tres A denominado los Mortiños”* ubicado en la vereda Chunugua del municipio de Cajicá, que se identifica con la matrícula inmobiliaria 176-13333; y se solicitó la inscripción de la sentencia en la oficina de registro correspondiente.

Como fundamento de tales súplicas, en lo fundamental, se indicaron los siguientes hechos:

La convocante mediante la escritura pública 4587 de 1° de diciembre de 1995 compró a Álvaro Salcedo Samper el fundo descrito

y luego lo enajenó a Elizabeth Escolar Rojas, a través del documento notarial 631 de 21 de septiembre de 2006, *"pero de común acuerdo la posesión la seguiría ejerciendo"* la accionante, *"habida cuenta de que la compradora (Elizabeth) nunca le pudo pagar el precio convenido en dicha escritura de compraventa, por lo que existiendo una amistad y confianza, concordaron el anterior acuerdo, es decir... seguiría siendo la propietaria y poseedora"*.

"Para el año 2010, se hizo un acuerdo con la sociedad demandada, en el cual esta sociedad le compraba tanto a Elizabeth Escolar Rojas la propiedad... (como a la demandante) la posesión de dicho lote", ajuste que quedó recogido en el instrumento escriturario 1986 de 8 de julio de 2010; sin embargo, la actora no entregó a ese ente societario la heredad porque no pagó el precio concertado y de contera nunca se despojó de ese señorío, prebenda que, dijo, ejerce desde hace más de 10 años sin interrupción y sin reconocimiento ajeno.

Y los actos posesivos se concretaron en la edificación de mejoras y en el arrendamiento del bien, alquiler dispuesto en una oportunidad a una entidad de publicidad y luego a una institución educativa.

2. La sede encausada planteó las excepciones de *"no cumplimiento de los términos de prescripción, enriquecimiento sin causa, ausencia de fundamento de las pretensiones, protección del derecho fundamental de propiedad, ausencia de prueba de posesión y cabal cumplimiento"*.

En resumidas cuentas, detalló que el documento escriturario que sirvió de puente para obtener el inmueble contendido patentiza que le fue entregada su tenencia y señorío y, por consiguiente, ello desvirtúa que la convocante se hubiese reservado su posesión; agregó que pagó el justiprecio de esa heredad a quien figuraba como su propietaria inscrita, a saber, Elizabeth Escolar Rojas y advirtió que la demandante no comprobó la actividad señorial decantada en el escrito inicial.

3. La entidad enjuiciada, formuló un libelo de reconvencción en función de que le reivindiquen el activo, para ese efecto reafirmó que empezó a señorearlo desde el 8 de julio de 2010 y que la demandante el 23 de noviembre de 2013 *“ingresó irregularmente en el predio”*, libelo que fue rechazado.

4. *La sentencia.* El fallador de oficio declaró probada la excepción de *“inexistencia de los presupuestos de la pretensión usucapiante, como es el animus por parte de la actora dentro de la presente causa”* y, por ende, denegó las suplicas enervadas con condena en costas a cargo de aquélla.

En su veredicto el enjuiciador conceptuó que la promotora reconoció dominio ajeno a favor de Elizabeth Escolar Rojas, en consideración a que le endilgó el statu de propietaria, tanto en la demanda como en los documentos incorporados, instrumentos entre los que se encuentran la escritura pública de venta 631 de 21 de septiembre de 2006 y los contratos de alquiler que circundaron

sobre la heredad pretendida en usucapión y, por consiguiente, (la autoridad de primer orden) descartó evaluar las demás probanzas comoquiera que ese panorama desvirtúa por completo el requisito axiológico de posesión que caracteriza la pertenencia.

5. *La apelación.* La convocante se resistió manifestando que *"si bien es cierto que existieron unos documentos, unos negocios fallidos... también es claro que a pesar de que eso es así el mismo apoderado que intervino manifestó que en ningún momento entregó el inmueble (sic)",* panorama al parecer puede vislumbrarse con las declaraciones; expresó que *"tampoco se manifestó que existan otros contratos de arrendamiento"* que involucraran el bien, lo cual certifica que es la poseedora del activo; mencionó que cuando una persona confiesa que solo detenta la tenencia de un predio con ello está reconociendo el señorío a favor de otra persona y lo propio, anotó, sucede cuando la demanda se contesta *"deficientemente"*, y precisó que debe evaluarse la declaración del representante legal de la parte encausada.

6. En el escrito de sustentación el apoderado de la inconforme indicó que *"a) obra en el expediente, prueba documental como la declaración extra juicio del señor Bladimiro Oviedo Julio, donde manifiesta que mi poderdante, es la poseedora con ánimo de señor y dueño, prueba que no fue objetada por la parte demandada. b) Contrato de arrendamiento entre mi mandante y la sociedad Inversiones Milenium, de fecha 1 de abril de 2008. c) Se aportó acta de entrega del inmueble objeto de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, de fecha 27 de enero de 2009, con la sociedad*

Andos Ltda” que imponía resolver con favor las pretensiones; agregó que el juez omitió las declaraciones que el ente societario accionado proporcionó, tanto en la demanda principal como en la de reconvencción; informó que en la primera instancia no se valoró el testimonio de la arrendataria Ana María Uribe Mesa; que los instrumentos escriturarios aportados no desvirtúan su actividad señorial y que los documentos suministrados no fueron analizados, así como la prueba practicada el 9 de febrero de 2022.

CONSIDERACIONES

Hay documentos que exteriorizan que la gestora reconoció dominio ajeno y de contera ello imponía un resultado adverso a sus pretensiones, lo que de suyo eximia de evaluar las demás probanzas recolectadas, pues al margen de las conclusiones fácticas que pudieren extraerse de esos insumos, en absoluto las declaraciones que la promotora explicitó en aquellos elementos informan que endilgó la titularidad del activo a otras personas.

Sobre el particular la Sala de Casación Civil anotó que *“el animus es el elemento característico y relevante de la posesión y si (...) de las propias palabras de los demandantes se infiere que dicho elemento no existió en un principio, inútil será rebatir tal aseveración con las declaraciones de terceros, 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.

Emerge irrefutable que actora edificó su versión bajo la égida de que vendió a Elizabeth Escolar Rojas el activo contenido mediante el documento notarial 631 de 21 de septiembre de 2006, empero, que nunca se despojó de su posesión como producto de que ésta no le proporcionó la totalidad del precio de la enajenación.

Hay que decir que en este litigio no es plausible verificar el cumplimiento de las estipulaciones contractuales que caracterizaron el mencionado negocio, menos cuando la enajenación se encuentra inscrita en el folio inmobiliario de la heredad, de donde se sigue que no es factible asumir a la accionante como señora y dueña bajo la creencia de que la compradora no proporcionó el justiprecio, máxime cuando esa teoría no anduvo escoltada con las declaraciones ni documentos acopiados en la primera fase.

Aunque en el plenario no milita la consabida escritura pública, lo cierto es que en la matrícula inmobiliaria del fundo se puede ver su existencia, dicho ello a propósito de indicar que la leyenda inscrita por la ORIP prueba reconocimiento ajeno, como quiera que esa inscripción informa que la recurrente, en condición de

¹ CSJ, sents. de noviembre 18 de 1999, exp. 5272; noviembre 5 de 2003, exp. 7052; julio 15 de 2004, exp. 7513, y diciembre 19 de 2008, exp. 2003 00190 01, entre otras.

vendedora, enajenó sin reserva de domino el inmueble a la compradora Elizabeth Escolar Rojas.

En esas condiciones, no es factible creer que la accionante pese a vender el bien continuó poseyéndolo, menos cuando 7 años después de protocolizar esa enajenación volvió a admitir dominio ajeno a favor de la compradora Elizabeth, son así las cosas porque la gestora, dentro del contrato de alquiler que como arrendadora rubricó el 21 de mayo de 2014, endilgó a aquélla la titularidad del feudo, si se tiene que en ese pacto de arriendo (autenticado ante fedatario) quedó recogido que las arrendadoras eran Elizabeth Escolar Rojas y la apelante, *“la primera en su calidad de propietaria y la segunda en calidad de poseedora legítima”*, de donde se evidencia que la postuladora en ese ajuste sin macula admitió que doña Elizabeth participará activamente como arrendadora y a la par le confirió el título de dueña.

Evidentemente las reseñas del arrendamiento no corresponden a una actitud propia de señora y dueña, en consideración a que la convocante en ese convenio por segunda vez prohijó la titularidad del activo en cabeza de la señora Escolar Rojas; ello a la postre desmiente la versión orientada a que aquélla no se despojó del señorío del bien pese a que lo transfirió por la ruta notarial, pues si ello hubiese sido así lo lógico hubiese sido entrar en franca rebeldía contra lo dispuesto en los negocios de venta y a la par negar y prohibir la participación de la compradora Elizabeth en los negocios posteriores que circundaron sobre el inmueble.

Sin embargo, la convocante pese a endilgarse la posesión no desconoció ni restringió los actos ulteriores que Elizabeth Escolar Rojas desarrolló sobre el predio, si se tiene que en el escrito inicial admitió la existencia de la escritura de venta que ésta como compradora signó el de 8 de julio de 2010 y con la cual entregó la titularidad del bien a la sociedad demandada, suceso que no rechazó y de contera toleró, lo que de suyo se erige como reconocimiento ajeno, mismo que, como se expuso, quedó recogido en el contrato de arriendo de 21 de mayo de 2014 porque la actora en ese ajuste permitió que la compradora Elizabeth participara activamente como propietaria del activo, ello, sin oposición alguna.

A propósito del reconocimiento ajeno que se configura cuando el presunto poseedor admite la participación del propietario en los actos que implican el bien, la Sala de Casación Civil en un caso parecido conceptuó que *“debe señalarse que en la demanda admiten los pretensores que, motivados por la necesidad de la obtención de recursos económicos, le pidieron a la titular del dominio, Ernestina Cáceres, que solicitara ese crédito hipotecario. Si ello fue así, no resulta absurdo concluir que esa petición a Ana Belén constituía un reconocimiento de dominio ajeno... En este caso en particular resulta relevante lo siguiente. Fue la pretensa poseedora la que acudió a la propietaria para que le ayudase en la consecución de los recursos. En una palabra, en estas circunstancias particulares, bien podría aceptarse que el hipotético ánimo de dominio de la primera se desdibujó”, (SC777-2021).*

De otra parte, no es verídico que la sede convocada desconoció su posesión sobre el bien, si se tiene que esa entidad afirmó que adquirió esa prebenda cuando firmó el instrumento notarial de compra (8-07-2010), cuyas convenciones avalan esa teoría porque refieren que doña Elizabeth le transfirió su tenencia y señorío, debiéndose advertir que el ente societario ciertamente concretó que perdió de manos de la actora la posesión, tanto en sus descargos como en el *petitum* de reconvenición, empero, esa menoscabo lo aproximó para el 23 de noviembre de 2013, fecha desde la cual y hasta la época de radicación del libelo (2016), eso sí, desconociendo lo expuesto y asumiendo por cierto el señorío pregonado, no daría lugar a la década prescriptiva concurrida.

Aunque en el dossier milita un alquiler que la recurrente firmó (el 1° de abril de 2008) como arrendadora e Inversiones Milenium E.U como arrendataria, hay que decir que ese arrendamiento de suyo no demuestra posesión atendiendo a que "*...ciertos actos como el arrendar y percibir los cánones, sembrar y recoger las cosechas, cercar, hacer y limpiar desagües, atender las reparaciones de una casa o terrenos dados, no implican de suyo posesión, pues pueden corresponder a mera tenencia, ya que para ello han de ser complementados con el ánimo de señor o dueño, exigido como base o razón de ser de la posesión, por la definición misma que de ésta da el artículo 762 del C. Civil, el cual al definir la mera tenencia en su artículo 775 la hace contrastar con la posesión cabalmente en función de ese ánimo...*"².

² Gaceta Judicial, tomo LIX, página 733

Por manera que se apadrinará el veredicto, debiéndose destacar que ninguna practicidad tiene evaluar las resultas probatorias que pudieren extraerse de las declaraciones y demás elementos suasorios, en consideración a que el reconocimiento ajeno explicitado en precedencia destruye por completo la confluencia de la acción de pertenencia atendiendo a que *"el animus es el elemento característico y relevante de la posesión y si (...) de las propias palabras de los demandantes se infiere que dicho elemento no existió en un principio, inútil será rebatir tal aseveración con las declaraciones de terceros, 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"*³.

Lo analizado conlleva a confirmar el fallo sin condena en costas por no aparecer causadas.

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

³ CSJ, sents. de noviembre 18 de 1999, exp. 5272; noviembre 5 de 2003, exp. 7052; julio 15 de 2004, exp. 7513, y diciembre 19 de 2008, exp. 2003 00190 01, entre otras.

autoridad de la ley, resuelve **confirmar** la sentencia apelada, sin condena en costas.

Notifíquese.

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ