

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., diecinueve de mayo de dos mil veintitrés
Referencia: 25286-31-03-001-2014-00407-01
(Discutido y aprobado en sala de decisión de 20 de abril de 2023)

Se decide la apelación interpuesta contra la sentencia de 4 de noviembre de 2022 dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, en el proceso de pertenencia que Gladys Alcira Galarza de Barbosa siguió en contra de José Alfredo Díaz Rubiano, María Rubiela Gómez, Adriana Triana Casas y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que la demandante adquirió, por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio pleno y absoluto del predio ubicado en la vereda Chitasuga del municipio de Tenjo, que se identifica con la matrícula inmobiliaria 50N-20135632 y "*es parte restante*" de la heredad San Bernardo 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:

El activo involucrado tiene un área aproximada de 6h con 1159m² y el cual desde hace 40 años empezó a poseer el esposo de la convocante, Olegario Barbosa, quien falleció en 1996, fecha desde la cual aquélla continuó con ese señorío ininterrumpida y públicamente mediante actos de cercamiento, instalación de servicios públicos domiciliarios, arrendamientos, edificación de mejoras e implantación de cultivos.

La promotora ha defendido el bien mediante diferentes actos jurídicos, entre ellos, una querrela policiva que interpuso en la Alcaldía de Tenjo para que cesaran los actos de invasión de los accionados, actuación que en virtud de un impedimento fue trasladada al municipio de Cota, entidad territorial que mediante la Resolución 0119 de 14 de marzo de 2014 ordenó a aquéllos desalojar el feudo.

Cuando la accionante ingresó a la heredad se encontraba abandonada y sin construcción, por lo que con recursos propios la mejoró y ha sacado provecho monetario de la producción de sus cultivos, situación que, en su criterio, certifica una genuina posesión.

2. La demanda se admitió a trámite el 16 de julio de 2014, libelo que la demandada Adriana Triana Casas y los terceros José Libardo Rojas Malagón y Lucila María González Villamarín resistieron mediante las excepciones de "*falta de legitimación en la causa por activa, falta de fundamentos de hecho y de derecho para la acción de pertenencia, temeridad y mala fe de la demandante, improcedencia*

de la acción de prescripción contra título inscrito... renuncia tácita a la prescripción extraordinaria”.

En resumidas cuentas, detallaron que la postuladora no ha ejercido verdaderos actos posesorios sobre el bien reñido, ya que su ocupación encuentra sustento en actos de mala fe; que la pretensión de usucapión encuentra obstáculo con el documento escriturario 3623 de 21 de diciembre de 2007, inscrito en la anotación 7ª del folio inmobiliario del predio, habida cuenta de que la demandante signó esa escritura pública, en condición de compradora, con la finalidad de adquirir el dominio del bien.

Y entre otros pronunciamientos, indicaron que el activo se vio afectado con la interposición del litigio de deslinde y amojonamiento “758” que, según la actuación proporcionada, Francisco Villamarín Gachancipá siguió en el Juzgado Civil del Circuito de Funza contra Inversiones El Bambú para que se fijara una línea divisoria entre los inmuebles San Bernardo -del cual emanó el aquí reclamado- y El Bambú, proceso que, de acuerdo con lo anunciado en las excepciones, demuestra que el bien afectado no fue abandonado por su propietario.

El curador *ad litem* contestó la demanda sin pretensar oposición.

3. El demandado José Alfredo Díaz Rubiano, presentó demanda de reconvención en procura de obtener la reivindicación de

la heredad disputada, escrito que fundamentó en que la demandante viene ocupando el bien con estribo en una posesión violenta que no supera el espacio temporal necesario para usucapir.

La promotora se resistió a ese *petitum* informando que su actividad señorial tiene ahínco en verdaderos actos posesivos que no son ilegales en consideración a que encuentra cimiento en hechos de buena fe y, además, enfatizó que el predio se encontraba abandonado cuando empezó a ocuparlo.

4. *La sentencia.* El fallador denegó las demandas de pertenencia y de reconvenición, condenó a sus proponentes en costas y dispuso la cancelación de la inscripción de demanda decretada sobre el feudo pretendido.

El enjuiciador en un veredicto realizó una explicación sucinta de los requisitos axiológicos de las acciones judiciales enarboladas, así como de las manifestaciones de los intervinientes, luego de lo cual procedió a declarar frustránea la usucapión con soporte en que la señora Galarza de Barbosa reconoció dominio ajeno cuando fue interrogada, ya que en esa fase admitió que en el año 2007 compró una parte del bien contenido a Heriberto Vargas Rodríguez, cuyo señorío, conceptuó, quedó desmentido con las actuaciones que dan cuenta del proceso de deslinde y amojonamiento que Francisco Villamarín Gachancipá siguió contra Inversiones El Bambú.

De otra parte, denegó la reivindicación pregonada por el señor Díaz Rubiano con amparo en que no convergen los elementos de procedencia de ese reclamo judicial.

5. *La apelación.* Provino de la demandante inicial, quien comentó -en lo fundamental- que no fue cierto que admitió dominio ajeno a partir de 2007; informó que los testigos detallaron que su señorío se remonta a 1996; sostuvo que el fallador no analizó adecuadamente sus pruebas, así como la interversión del título que varió su posición de tenedora a poseedora; dijo que no es verídico que empezó a señorear el bien desde el 2007, sino a partir *“de septiembre de 1996 cuando Olegario Barbosa falleció”*; agregó que *“al negarse la acción reivindicatoria al demandado... lleva en posesión desde septiembre del 1996, lo que indica que con la nueva ley de prescripción los 10 años estaría cumplidos desde el año 2012, porque la entrada en vigencia de la ley fue en el año 2002”*

Reseñó que el certamen de deslinde y amojonamiento indicado en la primera instancia no puede afectar su posesión, ya que se interpuso *“en el año de 1998, por tal razón, es irrelevante ese proceso, porque para el año de 1998 en nada afecta la posesión... porque en ningún momento fue vinculada formalmente al proceso y son hechos que no afectaron los 10 años para la declaratoria de la pertenencia, ni hay testigo que mencione caso contrario”*; y sostuvo que ningún declarante dio fe de que dejó de ocupar la heredad contendida.

CONSIDERACIONES

De acuerdo con las razones anotadas en el veredicto apelado, la acción de pertenencia intentada no encontró éxito como producto de que la demandante en su interrogatorio reconoció dominio ajeno en favor de Heriberto Vargas Rodríguez, quien, según el certificado de tradición militante en el expediente, fue copropietario de 4h y 7626m² del activo, aserto que aquélla reprendió detallando que nunca realizó esa manifestación.

A decir verdad, la declaración de la gestora resulta confusa atendiendo a que no contestó con coherencia las preguntas del juez y de su contraparte, a más de que con suma dificultad recordó los sucesos que escuetamente describió, de donde de inicio podría colegirse que su sola versión no resulta suficiente para conceptuar que admitió titularidad ajena, habida cuenta de que su declaración, ante la ambigüedad de sus respuestas, no ofrece contundencia de los hechos que memoró.

Sin embargo, hay que decir que la promotora vagamente anunció que en el 2007 compró la heredad reñida a Heriberto Vargas Rodríguez, comentario que aunado el documento escriturario que compila esa adquisición efectivamente sí permite sentenciar un genuino reconocimiento dominical que a la postre constituye valladar para acceder al deseo de pertenencia enarbolado, esgrimido sobre la heredad identificada con la matrícula inmobiliaria 50N-20135632 y que al parecer "*es parte restante*" del bien San Bernardo.

Lo anterior por cuanto las convenciones que integran el instrumento notarial que recoge la antedicha enajenación, a saber, el 3623 de 21 de diciembre de 2007 -suministrado en las excepciones-, otorgan luminosidad a la imprecisa declaración de la accionante, ya que esos clausulados permiten evidenciar que ésta, cual y lo señaló sin coherencia, celebró con Heriberto Vargas Rodríguez un negocio en función de adquirir 4h y 7626m² del activo reclamado, convenio en donde con puntualidad se distinguió el predio, fue protocolizado y posteriormente registrado en la anotación 7ª del folio inmobiliario de esa heredad.

En esas condiciones, la declaración y acto escriturario supra permiten sentenciar que la proponente no se tuvo por poseedora desde la fecha señalada en la demanda y apelación, habida cuenta de que en el prenombrado ajuste admitió como titular al vendedor y propietario Vargas Rodríguez; son así las cosas porque mediante esa escritura pública ocupó la parte de compradora y de contera admitió que el bien estaba en cabeza de aquél, situación que además dijo expresamente en la cláusula 4ª de ese negocio, no por nada permitió que quedase consignado que *“el vendedor garantiza que el inmueble, materia de este contrato de compraventa es de su exclusiva propiedad, que lo está poseyendo materialmente en forma quieta y pacífica”*.

De donde se sigue que los insumos evaluados permiten colegir que la gestora reconoció dominio ajeno cuando signó como

compradora la propiedad, a saber, el 21 de diciembre de 2007, y de contera ello imponía un resultado adverso a sus pretensiones, lo que de suyo exime de evaluar los demás medios y manifestaciones de los terceros, pues al margen de las conclusiones fácticas que pudieren extraerse de esos insumos, en absoluto las declaraciones que la promotora explicitó en el consabido interrogatorio y acto notarial informan que endilgó la titularidad del activo a otra persona aproximadamente 6 años antes de la interposición de este litigio – radicado el 27 de mayo de 2014-.

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.*

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.

Por manera que se prohijará el veredicto, debiéndose reiterar 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 supra destruye por completo la confluencia de la acción de pertenencia, tanto más cuando esa admisión se hizo aproximadamente 6 años antes de la radicación de esta contienda, situación que a la postre y, en gracia de discusión de que se hubiese demostrado el señorío, claramente impediría tener por certificado un ejercicio posesorio durante la década prescriptiva invocada.

De otra parte, se advierte que de las piezas procesales que hacen referencia al juicio de deslinde y amojonamiento que Francisco Villamarín Gachancipá siguió contra Inversiones El Bambú, por sí solas, no permiten arribar a la conclusión absoluta de que la posesión de la promotora fue desmentida en esa lid, habida cuenta de que no hay evidencia de que ésta hubiese sido vinculada en ese certamen y que de contera participó activamente en procura de anunciar o resguardar su presunto ejercicio señorial.

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

Notifíquese.

Los magistrados,



JAIME LONDONO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ