

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar

Bogotá D.C., cinco de junio de dos mil veintitrés

Referencia: 25899-31-03-001-2018-00043-01

(Discutido y aprobado en sesión de 18 de mayo de 2023)

Se decide la apelación interpuesta contra la sentencia de 25 de octubre de 2022 dictada por el Juzgado 1º Civil del Circuito de Zipaquirá, en el proceso de pertenencia que Gerardo Florián Polanía y Dickson Florián Jiménez siguieron en contra de Julia Corcho de Aguilar, Marlene Ester Aguilar Corcho, Rafaelita Corcho Aguilar y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que los demandantes adquirieron, por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio pleno y absoluto del *"lote-finca"* denominado Candilejas, ubicado en el municipio de Tocancipá e identificado con la matrícula inmobiliaria 176-67451. Y se solicitó la inscripción de la sentencia en la oficina de registro correspondiente.

De conformidad con las actuaciones militantes en el expediente, se extractaron los siguientes hechos necesarios para definir la controversia.

El juez el 18 de agosto de 2022 admitió la reforma de la demanda, libelo en el que se indicó que la heredad pretendida cuenta con un área de 17h. con 6813m<sup>2</sup>, predio que inicialmente estaba en cabeza de Elizabeth Higuera Triana, quien en el 2006 permitió que fuese ocupado por el demandante Gerardo Florián Polanía.

La señora Higuera Triana no volvió a frecuentar el activo, situación que aprovechó el accionante Florián Polanía y de contera - al parecer- se convirtió en poseedor, específicamente en agosto de 2007; por su parte el convocante Dickson Florián Jiménez, *“ingresa efectivamente también como coposeedor del predio a partir de agosto de 2007, pues su tío Gerardo Florián Polanía, le indicó que fueran socios, que compraran unos caballos e hicieran unas pesebreras en virtud que él tenía la posesión de dicho inmueble, pues los propietarios nunca habían ido a visitar ese predio”*.

Gerardo Florián Polanía con posterioridad firmó un contrato de alquiler con Carlos Arturo Villamil Mora, pacto que involucró la antedicha heredad y presuntamente aquél signó bajo engaño, contrato que el demandante Dickson conoció cuando se enteró del proceso de restitución de inmueble arrendado 2014-00247-00 seguido en el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá, -el cual adelantó el señor Villamil Mora contra el gestor Florián Polanía-.

Los accionantes presentaron una denuncia penal para advertir que dicho convenio de arriendo fue signado con error, actuación (de fraude procesal 2017-00153-01) en donde fueron reconocidos como víctimas, condición que les confirió el Juzgado Penal del Circuito de Zipaquirá y ratificó la Sala Penal del Tribunal Superior de Cundinamarca -el 11 de junio de 2019-.

Los promotores desconocen como dueñas a las accionadas, ya que desde el 2007 son los únicos responsables de mejorar, arreglar y explotar económicamente el activo, cuyos actos señoriales concretaron en la instalación de servicios públicos domiciliarios, usufructo, construcción de pesebreras y la edificación de una vivienda, entre otras cuestiones.

Y se proporcionó el auto de 26 de agosto de 2022, a través del cual este tribunal admitió a trámite el recurso extraordinario de revisión 2022-00152-00 que Gerardo Florián Polanía adelantó en contra del fallo emitido, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado discurrido en precedencia.

2. Las demandadas Julia Corcho de Aguilar, Marlene Ester Aguilar Corcho y Rafaelita Corcho Aguilar presentaron las excepciones de falta de legitimación en la causa por activa, temeridad, mala fe de los demandantes e inexistencia de los requisitos legales para usucapir.

Fundamentaron esa oposición indicando que los gestores solo pueden ser considerados como tenedores atendiendo a que su ocupación y permanencia en el bien viene fincada en dos contratos de arrendamiento, primer convenio que, anotaron, fue celebrado en el 2006, cuya arrendadora fue Elizabeth Higuera Triana y el arrendatario fue Gerardo Florián Polanía, mientras que el segundo ajuste se signó el 15 de agosto de 2011, cuyo arrendador fue Carlos Arturo Villamil Mora y el arrendatario fue aquel convocante.

Y detallaron que el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado supra, aniquiló el segundo alquiler descrito, situación que se impartió mediante la sentencia de 3 de mayo de 2021, litigio en donde el accionante Dickson Florián Jiménez sin éxito se resistió a la diligencia de entrega dispuesta.

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

3. Los gestores, enfrentaron las excepciones detallando que *"la única defensa que realiza la parte demandada es frente a un contrato de arrendamiento que existió entre Carlos Arturo Villamil y Gerardo Florián, pero es que este contrato no tiene nada que ver frente a la situación que nos ocupa, pues se tiene que: 1. La parte demandada no hace parte de dicho contrato. 2. La parte demandada no conoce al tal señor Carlos Villamil Mora... 7. Entre mis poderdantes y las demandadas nunca existió un contrato de arrendamiento... 9. La existencia de un contrato afecto al coposeedor, pues su posesión continuaba siendo ejercida"*.

4. *La sentencia.* El fallador denegó las pretensiones, declaró probadas las excepciones promovidas y dispuso la cancelación de la inscripción de la demanda, con condena en costas a cargo de los demandantes.

El enjuiciador realizó una explicación sucinta de los requisitos axiológicos de la acción de usucapión, así como de las manifestaciones de los intervinientes, luego de lo cual procedió a indicar que los accionantes no patentizaron el ejercicio señorial advertido en el escrito inicial, puesto que no equiparon sus versiones con insumos que tuviesen el poder de refrendar que, en verdad, se comportan como auténticos propietarios de la heredad en conflicto, toda vez que los legajos proporcionados solo informan de actuaciones propias de un arrendatario.

Y conceptuó que los contratos de alquiler que las encausadas suministraron son prueba inequívoca de reconocimiento ajeno por parte de los gestores, ya que esos alquileres los atan como parte arrendataria como efecto de su coposición, panorama que, conceptuó, frustra las pretensiones, máxime cuando el último contrato de arriendo fue aniquilado, dentro del proceso del proceso de restitución de inmueble arrendado 2014-00247-00 que Carlos Arturo Villamil Mora siguió contra Gerardo Florián Polanía, litigio en donde, enfatizó, Dickson Florián Jiménez perdió la oposición que esgrimió contra la diligencia de entrega programada.

5. *La apelación.* El apoderado de los demandantes refirió que la institución jurídica de la coposesión solo produce que los “*comuneros*” queden atados a las cuestiones favorables y no adversas de cada participante, razón por la cual Dickson Florián Jiménez no sigue la suerte adversa de Gerardo Florián Polanía, menos cuando no firmó los contratos de alquiler discurridos en precedencia y, por consiguiente, no puede estimarse como arrendatario; precisó que la sentencia emitida en el proceso de restitución de inmueble arrendado 2014-00247-00, mediante la cual se aniquiló uno de esos pactos, solo involucró a Gerardo Florián Polanía y de contera no produce efectos vinculantes frente a terceros.

Aludió que el juez no detalló que tales convenios fueron amonestados y desconocidos en la fase de interrogatorio; dijo que la oposición que Dickson radicó en la diligencia de entrega dispensada dentro de la prenombrada contienda de restitución, se encuentra en fase de apelación; e indicó que las demandantes no son parte de esos pactos de alquiler y, por ende, ello de suyo no permite emplearlos para denegar las pretensiones.

## CONSIDERACIONES

Comporta relieves que la coposesión material no puede equipararse a la posesión de comunero y la de herederos, en consideración a que tienen fuentes y efectos diversos; sobre ello informó la Sala de Casación Civil en el fallo SC11444-2016, pues indicó que esa institución jurídica “...*puede estar unida o concurrir con o sin*

*derecho de dominio; si se presenta con la titularidad del derecho de dominio, serán copropietarios sus integrantes.*

*h) Los coposeedores "proindiviso" cuando no ostentan la propiedad pueden adquirir el derecho de dominio por prescripción adquisitiva cuando demuestren los respectivos requisitos. De consiguiente, siguen las reglas de prestaciones mutuas en el caso de la reivindicación, acciones posesorias y demás vicisitudes que cobijen al poseedor exclusivo.*

*Es una posesión que difiere de la del comunero, lo mismo que de la del heredero frente a la propiedad común y a la herencia, respectivamente, porque en estos casos la posesión de cada uno se reputa que es a nombre de la comunidad o de la herencia mientras no se liquiden o rompan esa presunción que los inspira y soporta, interversando su condición jurídica para ejercerla en nombre propio y en forma exclusiva.*

*En la coposesión varias personas dominan la misma cosa, en consecuencia, el señorío no es ilimitado ni independiente, porque el otro coposeedor lo comparte y lo ejerce en forma conjunta e indivisa; se posee una cosa entera. Todos disfrutan y utilizan con ánimos domini el derecho al mismo bien concurrentemente".*

En el presente caso, en la demanda se invocó la coposesión que involucra a las personas que detentan un bien sin título de propiedad, no por nada los accionantes procuran ser reconocidos como dueños de la heredad por el sendero de la pertenencia y, además, porque el convocante Dickson puntualizó que ingresó al activo " como **coposeedor** del predio a partir de agosto de 2007, pues su tío Gerardo Florián Polanía, le indicó que fueran socios, que compraran unos caballos e hicieran unas pesebreras en virtud que él tenía la posesión de dicho inmueble, pues los propietarios nunca habían ido a visitar ese predio".

De donde se sigue que las bases de la apelación son inadecuadas, si se tiene que el gestor Dickson pretende eximirse de la suerte adversa que comprometió al demandante Gerardo Florián Polanía con soporte en una coposesión equivocada; son así las cosas porque defendió esa teoría haciendo énfasis en la coposesión de comuneros, cuando su ejercicio señorial deriva del coseñorio material que gobierna a las personas que tienen en su poder un bien sin título de propiedad, en donde la suerte de un interviniente cubre al otro participante, al margen de si los efectos son o no contrarios.

Por manera que, al emplearse la coposesión material, Dickson quedó cobijado con las resultas jurídicas y probatorias desfavorables que truncaron el anhelo de Gerardo, habida cuenta de que esa institución jurídica es un derecho *“limitado, porque en esta modalidad, el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente del de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar, gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común; porque en sentido contrario, si fuese titular de cuota o de un sector material de la cosa y no sobre la unidad total, existiría una posesión exclusiva y no una coposesión... En la coposesión varias personas dominan la misma cosa, en consecuencia, el señorío no es ilimitado ni independiente, porque el otro coposeedor lo comparte y lo ejerce en forma conjunta e indivisa; se posee una cosa entera. Todos disfrutan y utilizan con ánimos domini el derecho al mismo bien concurrentemente”*. (SC11444-2016, énfasis fuera del texto).

Cumplido lo anterior, se pasará a la protesta que procura que Dickson no se considere como tenedor con amparo en los

contratos de alquiler que el convocante Florián Polanía celebró en el 2006 con la señora Higuera Triana y en el 2011 con el señor Villamil Mora, crítica que se estribó con que aquél no rubricó esos convenios como arrendador o arrendatario.

A decir verdad, ese planteamiento es descontextualizado atendiendo a que el examen que aquí conlleva estimar al señor Florián Jiménez como tenedor no tiene ahínco en las convenciones de esos alquileres, si en la cuenta se tiene que su condición de ocupante le es atribuible en buena parte por efecto de la coposesión material invocada en la demanda.

Por manera que, como efecto de aquella coposesión, Dickson quedó cubierto con las circunstancias que frustraron el objetivo de Gerardo y, por consiguiente, al ser éste considerado como tenedor de cara a los arrendamientos, ese reconocimiento también se extiende aquél, máxime cuando en el libelo se comentó que Dickson siempre siguió el rumbo del señor Florián Polanía, no por nada en el *petitum* se enfatizó que ingresó al activo " como **coposeedor** del predio a partir de agosto de 2007, pues su tío Gerardo Florián Polanía, le indicó que fueran socios, que compraran unos caballos e hicieran unas pesebreras en virtud que él tenía la posesión de dicho inmueble, pues los propietarios nunca habían ido a visitar ese predio".

Cumple destacar que los gestores cuando enfrentaron las excepciones, suministraron el auto que la Sala Penal de este tribunal emitió el 11 de junio de 2019, a través del cual fueron considerados como víctimas en la actuación penal 2017-00153-01 que siguieron contra Carlos Arturo Villamil Mora, tramitación que se orientó advertir

que éste -al parecer- hizo incurrir en error al accionante Gerardo para que firmara el consabido contrato de arriendo de 2011.

Aquella determinación sirve de guía para establecer que Dickson se comportó como arrendatario en el alquiler descrito, aunque no lo signó en tal condición, en consideración a que esa providencia registra que aquél y el señor Florián Polanía admitieron celebrar el alquiler supra y que luego pagaron arriendos al denunciado -y arrendador- Villamil Mora hasta que se enteraron que no era el propietario del activo, respecto de lo cual esa disposición indicó en sus antecedentes que: *“según el escrito de acusación, Gerardo Florián Polanía y su sobrino Dickson Florián Jiménez, han ejercido la posesión sobre una parte del predio las Candilejas... en fecha no establecida Carlos Arturo Villamil Mora se presentó como propietario del inmueble exigiendo el contrato de arrendamiento a lo cual accedieron y en adelante pagan el canon pactado... No obstante, con posterioridad advierte que aquél no era el propietario, por ende, cesaron el pago del arrendamiento del predio”,* auto que en sus consideraciones también reseñó que *“en el presente caso de los hechos plasmados en el escrito de acusación se aprecia que Gerardo Florián Polanía y Dickson Florián Jiménez... denunciaron que Carlos Arturo Villamil Mora por presentarse como propietario del precitado inmueble y, exigido que **firmaran** un contrato de arrendamiento, a lo cual accedieron, de esa manera, por un tiempo no determinado **le pagaron** por concepto de arriendo”,* (énfasis fuera del texto).

En esas condiciones, el reconocimiento de tenedor que se predica sobre Dickson Florián Jiménez no solo encuentra fuente en los efectos de la coposesión material, sino que ese statu también deriva de la decisión que lo consideró como víctima en la actuación penal señalada, toda vez que en esa providencia se hizo alusión de

que aceptó la celebración del mentado contrato de alquiler y, además, que con el demandante Gerardo pagaron arriendos hasta que percibieron que el arrendador Villamil Mora no era el dueño de la heredad, comportamientos que, a no dudarlo, son propios de los arrendatarios, mas no de señores y dueños.

De otra parte, en la apelación se dijo que en el interrogatorio se desconocieron los prenombrados alquileres y de contera no pueden examinarse; no obstante, ese desconocimiento no impide evaluar los convenios atendiendo a que su autenticidad se impone a la luz del precepto 244 del Código General del Proceso, máxime cuando los convocantes no los tacharon de falsos y en virtud de que no cuestionaron su legalidad o comprobaron su ilegalidad mediante sentencia penal, ya que, por el contrario, prohicieron su existencia cuando enfrentaron las excepción perentorias, no por nada detallaron que *"la única defensa que realiza la parte demandada es frente a un contrato de arrendamiento que existió entre Carlos Arturo Villamil y Gerardo Florián, pero es que este contrato no tiene nada que ver frente a la situación que nos ocupa, pues se tiene que: 1. La parte demandada no hace parte de dicho contrato. 2. La parte demandada no conoce al tal señor Carlos Villamil Mora... 7. Entre mis poderdantes y las demandadas nunca existió un contrato de arrendamiento... 9. La existencia de un contrato afecto al coposeedor, pues su posesión continuaba siendo ejercida"*.

No es desconocido que la alzada procura por derrocar el reconocimiento ajeno que frustró el buen suceso de la pugna, con base en que las demandantes no son la parte arrendadora de los pactos de arriendo descritos, embate que a las claras se erige como

cándido para estribar ese aserto, atendiendo a que esa admisión dominical no necesariamente debe hacerse en favor de los propietarios inscritos del feudo a usucapir, habida cuenta que también puede beneficiar a terceros ajenos a la disputa, pues su convergencia supeditada está a que se demuestre que los poseedores se resignaron al dominio o administración de diferente persona, como aquí sucedió.

De donde viene que aquella crítica no tiene vocación de prosperidad, menos cuando el reconocimiento ajeno derivado de los alquileres no se hizo en favor de las enjuiciadas, pues benefició a los arrendadores de los contratos signados en el 2006 y 2011, a saber, los señores Higuera Triana y Villamil Mora, admisión de dominio que, se insiste, puede favorecer a cualquier persona con prescindencia de si es o no dueño del activo confrontado.

Lo analizado conlleva sentenciar que los demandantes siempre han sido simples tenedores de la heredad, condición que refulge con más contundencia de cara a la sentencia que el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá emitió el 3 de mayo de 2021, dentro del juicio de restitución de inmueble arrendado 2014-00247-00 -aportada en las excepciones-, en consideración a que ese veredicto conceptuó que el demandado Florián Polanía es parte arrendataria del precitado contrato de alquiler de 2011 y, además, porque esa decisión le ordenó entregar el feudo pretendido en usucapión.

Cumple advertir que la condición de arrendatario predicada en el antelado juicio también cobija al actor Dickson, aunque no signó el arrendamiento, esto, por mandato expreso de la coposesión que aludió en el escrito inicial, cuyos efectos hacen que sufra las mismas consecuencias y reconocimiento del otro demandante, que si fue parte arrendataria, máxime cuando en la demanda aquél indicó que empezó a seguir a éste en coposesión antes de la celebración del alquiler aniquilado en aquel debate de restitución de inmueble arrendado, si se tiene que aludió que ese señorío compartido principió en el 2007 y que ese pacto contractual fue firmado en el 2011.

Por manera que, si Dickson empezó a ejercer coposesión con Gerardo en el 2007, es apenas lógico que ambos consintieron la celebración de los negocios posteriores, entre ellos, el consabido contrato de arriendo de 2011 y, por consiguiente, ese panorama y señorío compartido los liga como arrendatarios, deducción que puede concebirse de cara al auto que la Sala Penal de este tribunal emitió para considerarlos como víctimas en la actuación 2017-00153-01, habida cuenta de que esa providencia refirió que aquéllos admitieron efectuar ese pacto de arriendo y que mancomunadamente pagaron sus rentas, respecto de lo cual ese proveído, se insiste a riesgo de saturar, indicó que, *“según el escrito de acusación, Gerardo Florián Polanía y su sobrino Dickson Florián Jiménez, han ejercido la posesión sobre una parte del predio las Candilejas... en fecha no establecida Carlos Arturo Villamil Mora se presentó como propietario del inmueble exigiendo el contrato de arrendamiento a lo cual accedieron y en adelante pagan el canon pactado... No obstante, con posterioridad advierte que*

*aquél no era el propietario, por ende, cesaron el pago del arrendamiento del predio”, auto que también reseñó que “en el presente caso de los hechos plasmados en el escrito de acusación se aprecia que Gerardo Florián Polanía y Dickson Florián Jiménez... denunciaron que Carlos Arturo Villamil Mora por presentarse como propietario del precitado inmueble y, exigido que **firmaran** un contrato de arrendamiento, a **lo cual accedieron**, de esa manera, por un tiempo no determinado **le pagaron** por concepto de arriendo”, (énfasis fuera del texto).*

Lo hilvanado permite juzgar de modo categórico que los convocantes son tenedores del activo y de contera ello les prohíbe ganar por pertenencia ese inmueble, cuyo rumbo es compartido y no individual, ya que hicieron empleo de la coposesión material, institución jurídica que los une en lo adverso y favorable atendiendo a que es un derecho *“limitado, porque en esta modalidad, el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente del de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar, gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común; porque en sentido contrario, si fuese titular de cuota o de un sector material de la cosa y no sobre la unidad total, existiría una posesión exclusiva y no una coposesión... En la coposesión varias personas dominan la misma cosa, en consecuencia, el señorío no es ilimitado ni independiente, porque el otro coposeedor lo comparte y lo ejerce en forma conjunta e indivisa; se posee una cosa entera. Todos disfrutan y utilizan con **ánimus domini** el derecho al mismo bien concurrentemente”*. (SC11444-2016, énfasis fuera del texto).

Por lo decantado se prohijará el fallo sin necesidad de evaluar las demás censuras, entre ellas, la que tiene que ver con que la oposición que Florián Jiménez orientó en el comentado juicio de restitución se encuentra en fase de apelación, esto, atendiendo a que

lo hilvanado se erige como suficiente para no conceder las pretensiones.

## 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. Costas a cargo de la parte apelante y a favor de las demandadas. Al momento de liquidarlas inclúyase la suma de \$5.000.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese.

*Los magistrados,*



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ