

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Magistrado ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., veintisiete de agosto de dos mil veinte
Referencia: 25307-31-05-002-2017-00120-01
(Discutido y aprobado en sesión de 30 de julio de 2017)

Con arreglo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación incoada por los demandantes contra la sentencia que el pasado 5 de diciembre profirió el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, en el proceso ordinario de pertenencia propuesto por Jaime Alfredo Ramírez León y Emiro Arturo Romero Segura contra Luis Germán, Lina María Navarrete Rodríguez y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que los actores adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio del predio denominado *"San Antonio de Piamonte"* que cuenta con un área de 152h., ubicado en la vereda *"Presidente"* del municipio de Girardot e identificado con el folio inmobiliario 307-1534.

2. El libelo, en lo fundamental, se sustentó en los siguientes hechos:

El demandante Jaime Alfredo Ramírez León fue arrendatario del bien pretendido desde el 3 de julio de 2006 y hasta el 14 de mayo de 2007, alquiler que signó con el otrora propietario de esa heredad Melecio Navarrete Garzón, quien aparentemente vendió a aquél ese bien, a través del contrato de promesa de compraventa rubricado el 14 de mayo de 2007.

Don Melecio -como efecto de la precitada enajenación- entregó el 15 de mayo de 2007 el fundo contenido al accionante Jaime Alfredo,

quien en esa fecha empezó a poseerlo junto con el otro convocante. El señor Navarrete mediante una declaración extrajudicial ratificó el contrato de promesa de compraventa citado y aseguró que la *"posesión de la finca prometida en venta le fue entregada a su comprador desde el mismo día en que se firmó el contrato de promesa de compraventa, es decir, desde el 14 de mayo de 2007"*, negocio no fue protocolizado mediante escritura pública en razón de que aquél no concurrió a la notaría el día acordado.

Los demandados Navarrete Rodríguez son nietos del finado Navarrete Garzón, quienes con posterioridad a la venta referida en precedencia compraron a éste la hacienda a usucapir, venta que el Juzgado 3° Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, dentro del proceso de resolución de contrato 2011-00576-00, no resolvió pero sí rescindió por lesión enorme, (decisión que luego revocó el Tribunal Superior de Bogotá para denegar las pretensiones invocadas).

Los actores han ejercido actos de posesión, tales como la construcción de una placa de cemento de 66m *"junto con la correspondiente tubería"* para el manejo de aguas residuales *"de una casa prefabricada"*, contratación de empleados para la siembra de pasto y guadaña en el terreno, limpieza de los potreros, cercamientos, pagos de servicios públicos domiciliarios, como también lo han explotado económicamente mediante contratos de arrendamiento.

Los accionados Navarrete Rodríguez han desplegado actos incomodando la posesión de los demandantes, quienes en efecto los denunciaron en una querrela de perturbación *"mediante la modalidad de ocupación de hecho... que actualmente tiene conocimiento el corregimiento de las veredas de la ciudad de Girardot"*.

3. Contestación. El demandado Luis Germán propuso las excepciones que denominó *"falta de requisitos para alegar la prescripción adquisitiva de dominio y/o mala fe y/o carencia para demandar, inexistencia de la posesión reclamada"*. Aludió que el demandante Jaime Alfredo no puede considerarse como poseedor comoquiera que reconoció su condición de arrendatario, a través del escrito de 12 de mayo de 2008, en donde le informó que el contrato de alquiler que convino con Melecio Navarrete Garzón *"se prorrogó en el tiempo y nunca se dio por terminado"*

Condición de arrendatario que, dijo, dicho accionante asimismo admitió, dentro de la querrela de perturbación *"a la mera tenencia"* que propuso en su contra el 9 de junio de 2008, en la medida en que fundamentó esa denuncia con *"el contrato de arrendamiento mencionado, sin alegar nunca la existencia del contrato de promesa de compraventa"* que aparentemente celebró con don

Melecio; statu de mero tenedor que aquél presuntamente refrendó en el proceso de resolución de contrato 2011-00576-00, habida cuenta de que en ese certamen declaró que *"tengo la finca en este momento por recomendación de don Melecio mientras se solucionaba el problema que tenía con su nieto"*.

La demandada Lina María igualmente propuso las excepciones descritas y, entre otros señalamientos, refirió que el demandante Jaime Alfredo, dentro de la tutela 2013-00036-00 que un expleado suyo interpuso en su contra para ser reintegrado como trabajador en el predio a usucapir, admitió su condición de arrendatario, en tanto que se opuso a esa acción constitucional manifestando que *"en cuanto a las pretensiones me opongo a ellas por cuanto el trabajador no se le ha vulnerado derecho alguno, todo el trámite para la terminación del contrato se debió básicamente a que tengo que entregar la finca donde labora el trabajador, a su propietario, toda vez que dicha finca la tengo a título de arrendamiento"*.

4. *La sentencia.* El fallador teorizó los requisitos de la acción de pertenencia, memoró lo dicho por los contendores y denegó las pretensiones invocadas. Así procedió porque los demandantes, según dijo, no certificaron que durante la década prescriptiva invocada se comportaron como señores y dueños de la heredad pretendida, toda vez que 9 años antes de que hubiesen radicado la demanda de pertenencia reconocieron dominio ajeno, a través del escrito que entregaron al demandado Luis Germán el 12 de mayo de 2008, comunicado en el que admitieron a Melecio Navarrete Garzón como arrendador del fundo implicado, reconocimiento que, según el fallador, ratificó el apoderado de los demandantes al resistir las excepciones de los convocados.

5. *La apelación.* Los postuladores del debate reprobaron la confesión que por apoderado judicial fue avalada por el *a-quo*, para lo cual manifestaron que ingresaron al feudo contenido como efecto de un contrato de arrendamiento y que luego se convirtieron en sus poseedores, en razón de que don Melecio les entregó su señorío mediante el contrato de promesa

de compraventa de 14 de mayo de 2007; aludieron que la celebración de ese pacto de venta así como la entrega de la posesión citada fue asunto que, tanto aquél como su hija Rita María Navarrete de Méndez, dieron cuenta en las declaraciones extrajudiciales incorporadas en el expediente.

Precisaron que la misiva de 12 de mayo de 2008, a través de la cual el juez estimó que reconocieron la vigencia del pacto de alquiler descrito, no puede servir como prueba comoquiera que *“no es un contrato o algo parecido”*, en virtud de que *“no ofrece certeza en cuanto a su contenido”* y porque obedece a un error de *“percepción”*, máxime cuando ese escrito desconoce que para aquella época Melecio ya no era el titular del inmueble contenido; detallaron que los testigos Ureña Quesada dieron cuenta de su actuar como señores y dueños de la heredad en conflicto desde el 2006 y, por ende, la década prescriptiva empleada se acreditó con creces; dijeron que su abogado no reconoció dominio ajeno cuando se opuso a las excepciones, pues lo único que hizo fue relatar que los accionados adquirieron la titularidad del bien el 11 de marzo de 2008, *“lo que es muy diferente a tener la posesión material o ser los dueños materiales del inmueble, porque nunca ni jamás lo han poseído... no reclamaron su posesión... nunca obtuvieron del vendedor la entrega del inmueble”*.

Expresaron que el contrato de arrendamiento que rubricaron con don Melecio *“no vincula a los demandados”*, sin embargo, ellos *“en su afán de desacreditar el tiempo de posesión requerido para la prescripción adquisitiva de dominio, aluden una cesión del referido contrato de arrendamiento”* que no firmaron, a quienes nunca pagaron cánones de arriendo o dieron cuentas de ninguna índole; y enfatizaron que *“existe además un acta de terminación de ese [pacto de alquiler] en donde se acuerda dar por terminado ... dejándolo sin valor ni efecto alguno a partir del día 14 de mayo de 2007”*, -documento que agregaron con su escrito de apelación.-

CONSIDERACIONES

Los demandantes Ramírez León y Romero Segura vienen advirtiendo que el contrato de promesa de compraventa de 14 de mayo de 2007, signado entre aquél -como promitente comprador- y Melecio Navarrete Garzón -como promitente vendedor-, les confirió la posesión de la heredad pretendida en pertenencia; sin embargo, las convenciones condensadas en ese pacto contractual no auspician ese panorama, toda vez que ninguna de ellas hace referencia expresa e inequívoca a la entrega del señorío del inmueble citado; a este respecto es importante memorar que la jurisprudencia nacional es pacífica en aludir que *“la promesa no es en sí misma un acto jurídico traslativo de la tenencia o posesión del bien... salvo que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato...”*¹.

De donde se sigue que el acto preparatorio adosado con la demanda no cumple con los lineamientos jurisprudenciales descritos, en la medida en que en sus clausulados no se dejó ninguna reseña específica que de puntual noticia sobre la intención del promitente vendedor en conceder, en forma anticipada, la posesión del predio de marras al promitente comprador; por el contrario lo que sí se pactó fue únicamente la entrega de la tenencia de dicho fundo conforme da cuenta la convención sexta de aquel negocio: *“el promitente vendedor hará entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato el 15 de mayo de 2007”*.

Aunque el promitente vendedor en la declaración extra juicio² que rindió ante el Fedatario 47 del Circulo de Bogotá el 11 de mayo de 2009, aseguró que confirió al promitente comprador *“la posesión quieta y pacífica”* de la hacienda a usucapir cuando rubricó la consabida promesa de compraventa, hay que advertir que aquella afirmación *per se* no tiene la capacidad de avalar ese

¹ Casación civil de 30 de julio de 2010.

² Declaración que fue aportado con la demanda.

panorama ni de ser retroactiva en el querer de las partes ; son así las cosas porque dicha declaración extra proceso no consta ni fue incorporada en aquel pacto contractual, de modo que si ello no sucedió es natural que esa manifestación no puede alcanzar el efecto jurídico pretendido, pues, según los designios de la Sala de Casación Civil, devenía indispensable que en el cuerpo *“de la promesa se estipulara que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador... la posesión material, pues solo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor y dueño en el promitente vendedor”³*, (énfasis fuera del texto).

Con todo, hay que destacar que las reseñas del expediente con suficiencia desmienten que el acto preparatorio analizado transfirió el señorío de la hacienda implicada a los postuladores del debate; así son las cosas porque en las oportunidades probatorias erigidas en la primera instancia fueron incorporados sendos documentos que exteriorizan que el accionante Jaime Alfredo Ramírez León con posterioridad a la suscripción de aquel negocio se autodenominó arrendatario del predio pretendido, toda vez que voluntaria e inequívocamente reconoció, tanto la existencia como la vigencia del contrato de alquiler que signó con el otrora propietario de ese bien, el señor Melecio Navarrete Garzón.

El primer momento en que don Jaime Alfredo admitió su condición de arrendatario, luego de rubricada la promesa de compraventa de 14 de mayo de 2007, fue mediante el escrito de 12 de mayo de 2008 en donde -entre otras cosas- anunció al demandado Luis Germán que no entregaría el fundo implicado, toda vez que pretextó esa negativa en el cumplimiento de sus obligaciones de arrendatario así como en la vigencia del pacto de alquiler que firmó con don Melecio, de lo cual anotó que *“el contrato de arrendamiento que tengo suscrito sobre el precitado inmueble, lo suscribí con el señor Melecio... el día 3 de julio de 2006... siempre he cancelado el canon de arrendamiento... y en la actualidad me encuentro al día... en consecuencia le solicité hablar con su abuelo Melecio... para que él*

³ Casación civil de 30 de julio de 2010.

en su calidad de propietario, poseedor... le precise la relación contractual que nos une"; de donde se sigue que ese comunicado -aportado con la contestación de la demanda- es un auténtico acto de reconocimiento ajeno que no puede considerarse como subjetivo o como un error de *"percepción"*, toda vez que está enriquecido con suficientes detalles que permiten contextualizar la situación, a más de que es específico y claro.

La segunda oportunidad en que el promotor Ramírez León reconoció su posición de simple tenedor, fue el 9 de junio de 2008 cuando propuso contra el enjuiciado Navarrete Rodríguez una querrela de perturbación *"a la posesión y tenencia"* que fue diligenciada en primera instancia por la Alcaldía de Girardot, actuación referida por aquél en la demanda y agregada por ambos demandados cuando radicaron sus excepciones; ello es así porque dicho accionante, según la decisión definitiva que esa autoridad local dictó el 14 de octubre de 2008⁴, aludió con claridad a que sus contendores debían devolverle la tenencia de la hacienda analizada en razón de que su permanencia en ella estaba fincada en un contrato de alquiler vigente, respecto de lo cual su apoderado judicial sostuvo que *"mi poderdante, Jaime Alfredo Ramírez León, es arrendatario de la señora Rita Garzón de Navarrete, quien actúa a nombre y representación propia y de su hijo Melecio Navarrete Garzón... que por ende mi mandatario es tenedor de los inmuebles descritos"*.

De modo que es evidente que el señor Ramírez León, a través de la mencionada querrela policiva, asimismo reconoció dominio ajeno comoquiera que estribó ese diligenciamiento en su posición de arrendatario; es más, el fallo de primer grado proferido en ese trámite confirma esa situación, si en la cuenta se tiene que la Alcaldía de Girardot al desatarlo no amparó el señorío que aquél pregona en este litigio de pertenencia sino que resguardó únicamente su condición de tenedor, pues esa autoridad resolvió con favor esa actuación bajo la egida de que

⁴ Decisión aportada por los demandados cuando presentaron sus excepciones de mérito.

"Jaime Alfredo Ramírez León es el tenedor material del inmueble objeto de la querella y que por vías de hecho ha sido perturbada su tenencia".

El tercer instante en que don Jaime Alfredo volvió a autodenominarse como arrendatario del fundo en conflicto, fue en el trascurso del proceso de resolución de contrato 2011-576-00 propuesto contra los aquí demandados que sentenció en primera instancia el Juzgado 3º Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, actuación en donde sin éxito se atacó el negocio mediante el cual don Melecio transfirió a ellos la titularidad del predio *sub-examine* y fue mencionada por ese demandante en el libelo, quien anexó copia del fallo que aquel estrado judicial emitió el 17 de octubre de 2014 en dicha contienda.

Lo anterior por cuanto Jaime Alfredo declaró en el certamen descrito en condición de testigo, aludiendo su condición de simple tenedor del feudo de marras, toda vez que confesó que *"fue arrendatario del sr Melecio Navarrete Garzón cuando era propietario de la finca [a usucapir]... que jamás abandonó el bien, pues así se lo pidió el sr Melecio mientras solucionaba la situación del inmueble después de que el bien se transfirió a Luis Germán... y a Lina María Navarrete Rodríguez";* declaración condensada en la sentencia que definió en primer grado el precitado juicio de resolución de contrato y, la cual, a no dudarlo, es una señal inequívoca de reconocimiento de dominio ajeno.

Y la última vez que el señor Ramírez León refirió ser arrendatario, fue en la tutela 2013-00036-00 que Nicolás Antonio Castrillón Carmona interpuso en su contra en el Juzgado Laboral del Circuito de Girardot para que lo reintegrara como trabajador en la hacienda *sub examine*, actuación constitucional memorada y aportada por la enjuiciada cuando se opuso a las excepciones de mérito que promovió; ello así así porque aquel promotor, según el fallo emitido el 4 de marzo de 2013 en esa acción de amparo, ejerció su derecho de defensa manifestando que *"en cuanto a las pretensiones me opongo a ellas por cuanto el trabajador no se le ha vulnerado derecho alguno, todo el trámite para la terminación del contrato se*

*debió básicamente a que tengo que entregar la finca donde labora el trabajador, a su propietario, **toda vez que dicha finca la tengo a título de arrendamiento***” (énfasis fuera del texto).

No es desconocido que los recurrentes cuando ampliaron los reparos concretos que enfilaron contra la sentencia impugnada, agregaron un acta signada el 14 de mayo de 2007, tanto por Melecio Navarrete Garzón como por Jaime Alfredo Ramírez León, en donde supuestamente aniquilaron el contrato de alquiler citado *“en razón de que suscribieron”* en aquella calenda el plurimentado contrato de promesa de compraventa -que también involucró al inmueble disputado-; sin embargo, ese documento ningún efecto probatorio puede concedérsele atendiendo a que no fue incorporado en las etapas probatorias previstas en la primera instancia, tanto menos cuando su contenido quedó patentemente desvirtuado con las explicaciones dadas en precedencia que, al unísono, delatan que ese pacto de alquiler pervivió, incluso, con posterioridad a la fecha en que fue concertado aquel negocio preparatorio de compraventa.

Ciertamente los testigos Ureña Quesada manifestaron que los postuladores del debate poseen el inmueble en conflicto desde el 2006, empero, sus declaraciones no se tornan fiables, atendiendo a que ubicaron el origen de ese señorío en una fecha anterior a la indicada por los propios demandantes, pues ellos aseguraron que principiaron su posesión el 14 de mayo de 2007, de modo que ello deja entrever que aquellos deponentes no están muy bien enterados de la situación de la heredad implicada, de ahí que sea palmario que no puedan dar fidedigna cuenta ni siquiera del preciso instante en que los apelantes mutaron su condición de simples tenedores a poseedores.

Otro hecho que impide otorgar credibilidad a las expresiones de los testigos descritos, así como a la declaración extrajuicio rendida por Rita María Navarrete de Méndez, quien avaló la tesis posesoria de los recurrentes, es que la actividad

señorial que ellos narraron fue desmentida por el propio demandante Jaime Alfredo en los escenarios discurrecidos en precedencia; por manera que lo dicho por esos deponentes no puede utilizarse para certificar la posesión investigada, *“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 quererlo⁵”*.

Y en cuanto a las aseveraciones que el apoderado judicial de los postuladores del debate esgrimió cuando se opuso a las excepciones propuestas por los encausados, ciertamente no pueden erigirse con una confesión adversa a los intereses de aquéllos, habida cuenta de que las expresiones de ese profesional del derecho corresponden a la narrativa de los hechos que él puso de presente en esta casuística, toda vez que lo que hizo fue dar noticia, entre otros aspectos, de la época y modo en que los demandantes se hicieron titulares del bien afectado, mas no les atribuyó reconocimiento de ninguna índole.

De la ilación de lo expuesto emerge evidente que resulta frustránea la acción de pertenencia promovida, toda vez que el accionante Ramírez León en los años 2008, 2011 y 2013 reconoció dominio ajeno, lo que significa que, con prescindencia de la comprobación o no de la actividad señorial advertida, no puede tenerse por colmada la década prescriptiva empleada comoquiera que la demanda de usucapión fue radicada pocos años después de aquellas fechas, a saber, el 27 de julio de 2017.

Así las cosas se prohiará la sentencia recurrida en apelación con condena en costas a cargo de los inconformes.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sentencia S-093 de 1999.

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 \$1.300.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese.

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ