

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., veintisiete de agosto de dos mil veinte
Referencia: 25754-31-03-001-2019-00053-01
(Discutido y aprobado en sesión de 13 de agosto de 2020)

Con arreglo en el trámite previsto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se profiere la decisión que desata el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de 6 de febrero de 2020, del Juzgado 1° Civil del Circuito de Soacha, en el proceso reivindicatorio de José Fernando Salazar Alzate, Eliseo Torres Pineda y Néstor Ferney Guaqueta contra Ricardo Moreno Gómez.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que pertenece a los actores el dominio pleno de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 051-195118, 051-195119, 051-195120, 051-195121, 051-195122, 051-195129, 051-195130, 051-195131, 051-195132, 051-195133, 051-195115, 051-195116 y 051-195117 de la ORIP de Soacha, que actualmente se encuentran en etapa de desarrollo bajo el proyecto de propiedad horizontal denominado Conjunto Residencial Real Reservado Comercio y Vivienda Familiar, ubicado en la actual calle 22 sur # 15G -132 de Soacha. En consecuencia, que se ordenara al demandado restituir tales bienes junto con los frutos percibidos y las cosas que lo integren.

En sustento de dichas pretensiones se relataron los hechos que se así se compendian:

- Mediante compraventa de 22 de diciembre de 2018, solemnizada en la escritura pública 05306, los actores adquirieron el derecho de propiedad sobre los aludidos bienes, los cuales a la fecha componen un solo lote de terreno de 526,9 m², (cuyos linderos generales y específicos se describieron).

- El lote descrito hace parte del proyecto de viviendas urbanas y locales comerciales denominado Conjunto Residencial Real Reservado Comercio y Vivienda Familiar (PH), sobre el que se construirán las casas 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16 y los locales comerciales del 1°, 2° y 3° piso. Si bien tales inmuebles no se han construido, los mismos fueron adquiridos así (etapa-lote) por los demandantes, con el mentado instrumento 05306, a los que se les asignó el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

- A la fecha de adquisición no existía restricción, gravamen o limitación alguna, visible en los certificados de libertad y tradición, que implicara limitación al propietario de la posibilidad de disponer de ellos, motivo por el cual se desarrolló la mencionada compraventa.

- Luego del negocio los promotores reclamaron la entrega del lote comprado, que se encontraba ocupado ilegítimamente por Ricardo Moreno Gómez, según lo manifestó la persona que se encontraba cuidando el lugar, quien brindó los datos para contactar al abogado Marco Javier, que atendería la situación.

- Dicho abogado contactó a los actores informándoles, en síntesis, que el predio había sido entregado a Ricardo Moreno Gómez a título de anticipo de pago en un contrato de obra celebrado con el anterior propietario Fernando Barón Carrero, del cual aún existían unas cuentas por aclarar entre ellos, negándose por tanto a hacer la entrega.

- Los demandantes solicitaron a Barón Carrero copia de dicho contrato para establecer si eran legítimas las razones expuestas por Ricardo Moreno Gómez. La copia del contrato fue entregada y tras su revisión se

constató que se había celebrado entre la Iglesia Cruzada Cristiana Camino de Vida y MyM Embellecimiento S.A.S., representadas por Fernando Barón Carrero y Ricardo Moreno Gómez, respectivamente.

- Tal contrato contempló, en efecto, la entrega del lote como anticipo de pago, no obstante, ese inmueble no pertenecía a la mencionada iglesia sino al señor Barón Carrero, de modo que el negocio no lo obliga como persona natural propietaria, razón que convierte en ilegítima la retención por parte de Ricardo Moreno Gómez.

- Fue así que se solicitó la entrega del inmueble a Moreno Gómez, a través de su abogado Marco Javier, quien afirmó que la posición de su cliente era no entregar hasta que se le pagara la cláusula de incumplimiento pactada, la cual -se reiteró- no vincula a Fernando Barón Carrero como persona natural ni a los actuales propietarios, compradores de buena fe exenta de culpa.

- A la fecha el ocupante ilegítimo no ha entregado el inmueble, estando arrendado como parqueadero público.

- Los actores se encuentran entonces privados de la posesión material del bien desde el momento de la adquisición (22 de diciembre de 2018) por cuenta de la injustificada ocupación que realiza Ricardo Moreno Gómez.

2. El auto admisorio se dictó el 3 de abril de 2019, notificado al demandado, quien se opuso a la acción encarando las excepciones que denominó *"presunción legal de propietario"*, *"buena fe"* y la de *"falta de legitimación en la causa por activa"*.

3. *La sentencia.* Verificó la concurrencia de los presupuestos procesales, planteó el problema jurídico y memoró la naturaleza de la acción de dominio, cuyos requisitos de procedencia halló inicialmente cumplidos. Advirtió que, no obstante, dos razones imponían la negativa de las pretensiones.

Destacó, primero, que la posesión que ejercía el demandado derivaba de un contrato preexistente -denominado de obra por precio global- que él celebró con la Iglesia Cruzada Cristiana Camino de Vida -de la cual es representante legal el anterior propietario-, indicando que la existencia de ese negocio jurídico y la entrega del predio a reivindicar en virtud del mismo, exponía que esta obligación se contrajo contractualmente, de modo que era a través del ejercicio de las acciones de esa índole -contractuales- que debía zanjarse la polémica en torno a la posesión y no por medio de la pretensión reivindicatoria, excluida para este tipo de escenarios según jurisprudencia que citó.

En ese sentido reveló la *a-quo* la eventual controversia que perviviría entre las partes que suscribieron el mentado contrato de obra, manifestando que ella no ha sido definida ni de mutuo acuerdo ni judicialmente -aunque ya cursaría un proceso judicial al respecto-, enfatizando que mientras no se resuelva ese negocio jurídico -que tenía por objeto los inmuebles acá implicados- no podía tener éxito la acción de dominio, con independencia de quienes fueron parte de aquél convenio, dado que si el contrato involucra titulares de dominio, deberá resolverse la controversia contractual antes de acudir a la reivindicación.

En segundo lugar planteó el fallo, como sustento para desestimar la demanda, que la posesión ejercida por el demandado era anterior a la fecha de la adquisición del bien por los actores, en tanto que éstos compraron los bienes con la escritura pública 5306 de 22 de diciembre de 2018, mientras que el contrato de obra por precio global suscrito entre Fernando Barón Carrero y el convocado

Ricardo Moreno Gómez databa de 1 de noviembre de 2017, momento en el que inició la ocupación, circunstancia que impedía privilegiar el título de dominio esgrimido, por encima del derecho del poseedor -acorde con las sentencias de la Corte Suprema de Justicia igualmente referidas-, máxime cuando los demandantes sabían del señorío que ejercía el demandado en el predio.

4. *La apelación.* En principio sostuvieron los demandantes que no existe ningún contrato celebrado entre ellos y el demandado, ni tampoco uno entre el anterior propietario de los bienes a reivindicar -Barón Carrero- con el convocado Moreno Gómez; alegaron al sustentar que el contrato de obra en el que se fincó la improcedencia de la demanda fue en realidad celebrado entre la Iglesia Cruzada Cristiana Camino de Vida y MyM Embellecimiento S.A.S., por lo que atendido el principio de relatividad de los contratos no era jurídicamente viable oponerlo a ellos ni afirmar que existió un contrato entre las partes, puesto que si bien fue Fernando Barón Carrero el que suscribió tal acuerdo, lo hizo en calidad de representante legal de tal iglesia, obrando de igual manera Ricardo Moreno Gómez, quien firmó como representante legal de dicha sociedad.

En ese sentido añadieron que no existe controversia contractual alguna entre las partes que deba ser dirimida ni obstáculo a la pretensión reivindicatoria, siendo la postura del juez trasgresora del principio contenido en el art 1602 del Código Civil y de otras normas sustanciales, acotando que el acuerdo de obra podría configurar una venta de cosa ajena que tampoco les sería

oponible mientras no opere la prescripción extintiva, concluyendo que en ese orden su derecho de propiedad quedaría sin protección.

Respecto a la mayor antigüedad de la posesión frente al título de adquisición invocaron los actores la doctrina contenida en los fallos de 26 de febrero de 1936 y 30 de abril de 1937 de la Corte Suprema de Justicia, para asegurar que era innecesario otros títulos; además, no se cuestionó la validez de la titularidad del dominio por parte del demandado, siendo que los asientos registrales demostraban los antecedentes en el dominio, no debiéndose exigir formalidades innecesarias, en tanto el contrato de obra aportado sería, en todo caso, menos eficaz que el exhibido con la demanda.

CONSIDERACIONES

Es bien conocido que la prosperidad de la acción de dominio depende, en principio, de la demostración de sus arquetípicos requisitos, a saber, a) derecho de dominio en el demandante, b) posesión material en el demandado, c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, y, d) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado.

Sin embargo, en atención de las circunstancias fácticas particulares que cada demanda reivindicatoria ofrece, en veces resulta necesario verificar, no solo la concurrencia acumulativa de los comentados requisitos generales, sino que la procedencia de la acción debe zanjarse contemplando por igual sub-reglas de derecho adicionales y vinculantes, fijadas por la jurisprudencia nacional. Una de ellas, justamente, ha puesto de manifiesto en forma sólida e

inveterada el carácter extracontractual de la acción de dominio, de suerte que no es posible promoverla con éxito en los casos en que la posesión del demandado tenga origen contractual.

La reseñada sub-regla de derecho ha sido establecida, ciertamente, en virtud de los fallos SC. de 18 de mayo de 2004 (exp. 7076), SC. de 6 de julio de 2005 (exp. 05214-01) y SC-1692 de 13 de mayo de 2019 (exp. 2010-00393-01) -entre otros-, erigiéndose así como doctrina probable, de modo que su empleo por parte de la juez *a-quo* no mercede reproche, no obstante lo cual debe aclararse desde ya que su aplicación debía dispensarse en el *sub-júdice* de un modo diferente, tal como se propone explicarlo enseguida el tribunal, en aras de responder, además, las críticas que expusieron los demandantes con su alzada.

En efecto, sin perder de vista esa naturaleza extracontractual de la acción de dominio, recuérdese que los promotores de la acción se hicieron a la propiedad de los bienes reclamados mediante la escritura pública 05306 de 22 de diciembre de 2018, la cual recoge la compraventa que en su favor realizó Fernando Barón Carrero, siendo ese el título de dominio que esgrimieron como fundamento de la reivindicación.

Entre tanto, está igualmente probado y es pacífico a esta altura que tal vendedor -Barón Carrero- asimismo había suscrito previamente -el 1° de noviembre de 2017-, pero como representante legal de la Iglesia Cruzada Cristiana Camino de Vida, un contrato de obra por precio global, que tuvo por objeto el lote donde se construirían las unidades habitacionales y comerciales implicadas,

negociación que adelantó tal iglesia con MyM Embellecimiento S.A.S., sociedad entonces representada por el hoy convocado Ricardo Moreno Gómez.

La cuestión es, como lo ve esta corporación, que la aspiración que tienen los demandantes de reivindicar los inmuebles identificados en la demanda y adquiridos a través del mentado instrumento notarial 05306, está subsumida y se corresponde en realidad con una de las obligaciones que se dejaron acordadas en tal contrato de compraventa, puntualmente, la de la cláusula 5° del negocio, en virtud de la cual el vendedor dijo *“...hacer entrega real y material de los inmuebles, junto con sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y mejoras, servicios e instalaciones que les pertenezcan”*.

Y es que, si se miran bien las cosas, pese a la redacción de tal estipulación contractual, es lo cierto que el vendedor Fernando Barón Carrero aún no ha entregado los predios adquiridos por los actores y cuya reivindicación han pedido, pues como desde la demanda se confesó, las casas y locales comprados -pertenecientes al Conjunto Residencial Real Reservado Comercio y Vivienda Familiar- todavía no se construyen (hecho 3° del libelo), algo que se constata a la par del dictamen pericial allegado al proceso, que deja ver no más que la existencia del lote donde se levantaría proyecto.

Si ello es así, es obvio que las pretensiones que se impulsaron en este proceso devenían improcedentes, toda vez que la entrega que reclaman los demandantes y, con ello, la posesión que buscan ejercer, está de suyo vinculada a una relación contractual previa, según se explicó, contexto que repulsa la posibilidad de

reivindicar efectivamente, por el carácter extracontractual que tiene la acción de dominio, acorde con uno de los fundamentos que se enquista en la sub-regla de derecho primigeniamente acotada.

Reivindicación que, por antonomasia, resulta mayormente inviable si en la cuenta se tiene que los promotores de la acción nunca han ejercido el señorío efectivo sobre los precisos inmuebles que compraron y que reseñaron en la demanda, como tampoco lo han hecho los antecesores propietarios, por la potísima razón de que esos bienes -casas y locales comerciales-, insístase, no se han construido, contando apenas con la apertura de folio de matrícula inmobiliaria, contexto que además revelaría una inconsistencia más, dado que no se entiende cómo los demandantes ambicionan la reivindicación del lote donde se proyectó la propiedad horizontal, a sabiendas de que lo adquirido fueron unidades de la copropiedad.

Vale decir que es en función del contrato de compraventa de 22 de diciembre de 2018 que debe darse aplicación a la pluricitada sub-regla de derecho -índole extracontractual de la acción de dominio-, que no tomando como fundamento basilar el también aludido contrato de obra por precio global suscrito el 1° de noviembre de 2017, en tanto que este negocio ciertamente vincula a personas jurídicas que no hacen parte este litigio, en cuyo caso debe hacerse valer el principio de relatividad de los contratos, como lo alegaron los recurrentes, sin que estén dadas las condiciones para vadear ese postulado, con todo y que se sepa quiénes son los representantes legales de esos entes.

Son suficientes las descritas reflexiones para inferir que condenada al fracaso estaba la acción de dominio promovida en el *sub-lite*, lo que sin más disquisiciones conduce a la desestimación del recurso de apelación y, por esa senda, a la íntegra confirmación del fallo combatido, con la consecuente condena en costas a cargo de los recurrentes.

DECISIÓN

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 de fecha y procedencia anotadas.

Costas de segunda instancia a cargo de los demandantes recurrentes. En su momento inclúyase la suma de \$1.000.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese,

Los magistrados,


JAIME LONDOÑO SALAZAR


GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ


ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ