

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: 91001-31-89-001-2016-00162-01

(Discutido y aprobado en sesión de 5 de agosto de 2020)

Con arreglo al trámite previsto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se profiere la decisión que desata el recurso de apelación de la actora inicial Amparo Navarrete Jején contra la sentencia de 7 de febrero pasado, del Juzgado 1° Promiscuo del Circuito de Leticia en el proceso de pertenencia que aquélla promovió en contra de Alberto López Jiménez, con acción reivindicatoria ejercida por éste en demanda de reconvenición.

ANTECEDENTES

1. Con la demanda inicial se pidió declarar que Amparo Navarrete Jején adquirió por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble ubicado en la carrera 6° # 6-11 del municipio de Leticia, identificado con el folio 400-0002616 de la ORIP de dicha municipalidad -se describieron sus linderos-; como consecuencia, que se ordenara la inscripción del fallo.

En sustento expuso los hechos que se compendian así:

- Leyda Baca Arias adquirió el 100% del inmueble implicado en este asunto mediante EP. 421 de 11 de agosto de 2000, día en el cual su

vendedor Orlando Aragón Parada le entregó la posesión, así como algunos documentos originales (recibos, actas, comprobantes, licencia de construcción, paz y salvos, entre otros relacionados en la demanda).

- El 31 de diciembre de 2005 Leyda Baca Arias culminó el contrato de arrendamiento que respecto del mismo predio había suscrito el 1° de febrero de 2005 con Emperatriz Caguachi. Entre tanto, en el mes de enero de 2006 la señora Baca Arias le ofreció en venta el inmueble a la hoy actora Amparo Navarrete Jején, por la suma de \$120'000.000.

- Como Amparo Navarrete Jején no tenía todo el dinero para la compra, acordaron verbalmente lo siguiente: i) Leyda Baca Arias le entregaba la posesión del bien -porque tenía que irse de Leticia- y Amparo le haría pagos o abonos cuando Leyda lo necesitara, siempre que tuviera dinero, para lo cual haría los giros a la ciudad donde se encontrara, o cuando Leyda se trasladara a Leticia para recibirlo. Se acordó asimismo que podían hacerse pagos a las personas que la Leyda autorizara. ii) una vez pagada la suma pactada Leyda suscribiría la escritura de compraventa a favor de Amparo o, en su defecto, al autorizado Benjamín Soto Zapata.

- Conforme con la descrita negociación, para el mes de enero de 2006 Leyda Baca Arias entregó la posesión del inmueble a Amparo Navarrete Jején junto con la documentación original del bien y otra en fotocopia informal (todo relacionada en el libelo).

- Leyda Baca Arias se ausentó de Leticia, sin que se tuvieran noticias de ella; con posterioridad efectuó varias llamadas a Amparo en las que le informó que necesitaba pagar una deuda y que se encontraba en La Hormiga - Putumayo. Así, en octubre de 2007 pidió que se le consignara \$40'000.000 en la cuenta 19311040-0 del Banco Popular, depósito que se hizo por ese valor el 25 de octubre de 2007, según comprobante 41597231; en enero de 2008 requirió la suma de \$10'000.000, consignada en la misma cuenta del Banco Popular el 4 de enero de 2008, según comprobante 56831310; el mismo mes de enero de 2008 requirió la suma de \$30'000.000, la que se le giró a través de la empresa Supergiros; en junio de 2008 solicitó otro abono por \$10'000.000, que debían ser entregados al autorizado Giovanni Alejandro López Insuasti.

- En vista de lo anterior, se le informó a Leyda que se habían efectuado pagos por \$80'000.000 y que no se había adelantado alguna gestión para la escrituración, por lo cual esta procedió a cancelar la hipoteca que gravaba el inmueble (EP. 0300 de 20 de junio de 2008), enterando de ello a Amparo Navarrete Jején.

- Así, el 24 de junio de 2008 se hizo el abono al señor Giovanni Alejandro López, conforme con la indicación previa y se le entregó a la compradora el certificado de tradición y la hoja de calificación.

- En agosto de 2008 Leyda y Amparo, hablaron, hicieron cuentas y acordaron que tan solo quedaba un saldo de \$10'000.000 para pagar los \$120'000.000 pactados como precio inicial.

- Entre tanto, Leyda remitió poder autenticado el 26 de agosto de 2008 en el que autorizaba a Benjamín Soto Zapata, para que suscribiera la escritura pública de venta del predio.

- Con esa documentación y las cuentas realizadas se suscribieron dos recibos el 27 de agosto de 2008, uno por el valor ya pagado hasta ese día (\$110'000.000) y otro por el saldo (\$10'000.000), quedando cubierto el precio total.

- Desde enero de 2006 Amparo Navarrete Jején se encuentra en posesión del inmueble de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, desplegando variados actos de señora y dueña, desconociendo la propiedad o derechos a nombre de otros, ejecutando variados actos como pagar servicios públicos, sufragar impuesto predial, y celebrar contratos de arrendamiento. Considerando la fecha desde la cual se inició el señorío, se invoca la ley 791 de 2002, es decir, la prescripción extraordinaria de 10 años.

- En el año 2014 volvió a tenerse noticias de Leyda Baca Arias y en diálogos telefónicos los días 8 y 15 de abril, 6 y 2 de agosto concertaron una cita para el 15 de agosto de 2014, día en el cual se reunieron Leyda, María Navarrete Jején y Víctor Manuel Rivera Jiménez. En dicha reunión Leyda

aceptó: que Amparo tenía la posesión del inmueble desde enero de 2006, que le había entregado la documentación original, que ya le habían pagado la totalidad del precio pactado, es decir los \$120.000.000 acordados por la venta del inmueble en el 2006. No obstante, Leyda afirmó que si se quería la firma de la escritura de venta debía pagársele \$20'000.000 adicionales, y que la compradora tenía que correr con los gastos de escrituración y retención en la fuente. Ante la advertencia de que se iniciarían gestiones judiciales para obtener la escrituración Leyda exigió \$10'000.000, ante lo cual la compradora Navarrete Jején le informó que podía, sin que fuera lo acordado, darle otros \$5'000.000 y asumir gastos de escrituración, propuesta que aquélla no aceptó indicando que iba a vender nuevamente el bien, además, que tenía embargada a una hija por un préstamo en el Banco BBVA y que ella le había servido de fiadora, entonces podían rematar la casa.

- Se volvió a buscar comunicación con Leyda Baca Arias los días 20 de agosto y 14 de septiembre de 2015, 20 de enero y 8 de febrero de 2016, pero no fue posible que contestara. La actora no reconoce a Alberto López Jiménez como propietario o poseedor del bien, pues desde el año 2006 la que ha ostentado dicha calidad es ella.

- Tampoco reconoce como propietaria o poseedora a Leyda Baca Arias, pues a Leticia no ha regresado a ejercer actos de señora y dueña respecto el bien desde enero de 2006, y si ha ido a Leticia ha sido a firmar los recibos de pago por la venta pactada con Amparo Navarrete Jején.

- Se descubrió que Leyda Baca Arias estuvo en Leticia el 26 de julio de 2016 suscribiendo la EP. 377, incurriendo en varias falsedades relativas a su lugar de residencia, a la no enajenación previa del bien, a su entrega, entre otras.

2. El auto de admisión se dictó el 10 de octubre de 2016; notificado el demandado determinado, se opuso a la prosperidad de las pretensiones formulando como excepciones las de *"falta de legitimación en la causa por activa"*, *"falta de causa"*, y la de *"temeridad y mala fe"*. Por su parte, las personas

indeterminadas comparecieron por conducto de curador *ad-litem*, quien dijo atenerse a lo probado.

3. De manera simultánea el señor Alberto López Jiménez presentó demanda de reconvencción con miras a que se declarara que le pertenece el dominio pleno y absoluto del predio implicado y, en consecuencia, que se condene a su demandada a restituírselo, junto con los frutos percibidos o los que se hubieran podido percibir, reconociendo que el señorío de su convocada es de mala fe, no estando obligado a restituir las expensas necesarias del artículo 965 del Código Civil.

Señaló, en síntesis, que mediante escritura 377 de 26 de julio de 2016 le fue enajenado el inmueble por parte de Leyda Baca Arias, quien obtuvo la propiedad de manos de Orlando Arango Parada (EP. 421 de 11 de agosto de 2000), sin que lo hubiera prometido en venta, por lo que su título se encuentra vigente. Sostuvo que actualmente se encuentra privado de la posesión, dado que en la actualidad la ostenta la señora Amparo Navarrete Jején, quien entró a ejercerla mediante circunstancias no claras y desconocidas para él, aprovechando el fallecimiento de la compradora Emperatriz Cahuache -junio de 2015-, pretendiendo reclamar para sí la posesión material.

Explicó que su convocada y actora en pertenencia manifestó que su señorío inició en enero de 2006, fecha para la cual el predio estaba en realidad arrendado a la mencionada Emperatriz Cahuache -para el funcionamiento de la corporación CODEBA-, a cuyo fallecimiento aprovechó aquella para reputarse públicamente como dueña, sin serlo, siendo que luego del arrendamiento acordado con Emperatriz (hasta diciembre de 2007), esta adquirió para sí el inmueble, mediante contrato verbal

de compraventa y de manos de Leyda Baca Arias, negociación que no se legalizó ni se perfeccionó por existir un saldo sin pago del precio acordado. Así, afirmó el reivindicante que fue Emperatriz la que poseyó y usufructuó el inmueble hasta la fecha de su deceso y no la demandante inicial, quien actúa de mala fe.

4. Luego de admitido el libelo de reconversión a él se resistió la señora Amparo Navarrete de Jején, promoviendo la excepción de *"prescripción"*. La misma Amparo efectuó llamamiento en garantía frente a Leyda Baca Arias, para que ésta, en su condición de vendedora, respondiera por la indemnización de perjuicios ocasionada en caso de salir avante la pretensión reivindicatoria.

5. También compareció al proceso Germán Cahuache Casado, quien como persona indeterminada presentó oposición a la acción de pertenencia inicial, esgrimiendo la defensa de *"ilegitimidad en la causa por activa"*, al paso que entabló demanda de intervención excluyente -a términos del artículo 63 del Código General del Proceso-, con miras a que se declarara que operó en favor de la sucesión de su hermana Emperatriz Cahuache Casado, la prescripción adquisitiva ordinaria respecto del derecho de dominio del predio implicado en el litigio, junto con la orden para que se inscribiera el fallo en la ORIP pertinente.

Narró, en suma, que la finada Emperatriz suscribió con Leyda Baca Arias contrato de arrendamiento con opción de compra el 1° de febrero de 2005, cuyo objeto fue el inmueble de la carrera 6° # 6-11 del municipio de Leticia, en tanto que en enero de 2006 suscribieron contrato de promesa de compraventa sobre el mismo fundo, acordando como precio la suma de \$120.000.000, momento en el que además se verificó la entrega formal y

material de la cosa en favor de Emperatriz, junto con toda la documentación.

Dijo el interviniente que el precio lo pagó la prometiente compradora en su totalidad entre enero de 2006 y agosto de 2008; que Leyda le otorgó poder autenticado ante notario a Benjamín Soto Zapata para que en su nombre y representación realizara los trámites de escrituración en beneficio de Emperatriz; que desde enero de 2006 -fecha de suscripción de la promesa- hasta el día de su deceso -6 de junio de 2015- Emperatriz ejerció posesión quieta, pacífica, pública, ininterrumpida y de buena fe sobre la totalidad del bien; que por tanto, están dados los requisitos para que se declare la pertenencia en favor de la sucesión de aquella causante, y que de ese modo carecen de derecho tanto Amparo Navarrete como Alberto López Jiménez, quien en ningún momento ha ostentado el señorío, amén de que solo hasta el 26 de julio de 2016 realizó una transacción para comprarle el inmueble a Leyda Baca, aún sabiendo que la cosa le pertenecía a la finada Cahuache Casado.

6. La demanda de intervención excluyente fue enfrentada por Amparo Navarrete Jején y Alberto López Jiménez, la primera con la invocación de la excepción de *"prescripción"*, mientras que el segundo alegó *"falta de legitimación en la causa por activa del tercero en intervención excluyente"*.

De su parte, la llamada en garantía Leyda Baca Arias se opuso a la prosperidad de la intervención promoviendo las defensas de *"falta de legitimación en la causa por activa del tercero en intervención excluyente"*, *"falta de causa"*, y la de *"temeridad y mala fe"*. Contó la llamada, en lo medular, que en principio suscribió contrato de arrendamiento sobre la cosa con

Emperatriz -desde enero de 2005- para el funcionamiento de la corporación CODEBA; que no recuerda haber suscrito ningún contrato de compraventa sobre el bien; que sí celebró uno de manera verbal con Emperatriz y acordó como precio \$130.000.000; que la única entrega que hizo del bien fue en 2005 y en calidad de arrendamiento a Emperatriz; que ésta no realizó los pagos acordados; que solo hasta mediados de 2016 el señor Alberto López, en su calidad de acreedor de Emperatriz y previo acuerdo entre ellos, aceptó recibir el inmueble en parte de pago de su deuda y responder por los valores pendientes y multa estipulados en la negociación original, siendo por ello que se hizo la escrituración del predio en favor de López Jiménez.

7. *La sentencia.* Despachó adversamente la demanda de pertenencia incoada por Amparo Navarrete Jején, así como las pretensiones del tercero excluyente Germán Cahuache Casado; acogió la acción reivindicatoria impulsada por Alberto López Jiménez -reconoció la titularidad del dominio en su favor- y ordenó en consecuencia que se le entregara a éste el bien objeto del pleito, negando el reclamo por frutos.

Con ese propósito el juzgador refirió inicialmente el instituto de la prescripción adquisitiva extraordinaria, memorando su naturaleza legal y requisitos -puso énfasis en el presupuesto posesión-; destacó que los interesados en el inmueble exteriorizaron tres versiones distintas para fundar su derecho, sobre el dominio, las cuales compendió. Dijo enseguida que la detenida revisión de los testimonios, interrogatorios y documentos allegados al proceso no permitían concluir con plena certeza el momento desde el cual Amparo Navarrete Jején inició a ejercer su posesión, pues los testimonios en su mayoría le reconocieron esa calidad a Emperatriz Cahuache, siendo que los

convocados a instancia de Amparo, aunque la señalaron como poseedora desde 2006 incurrieron en varias impresiones, por vía de ejemplo, el testigo de Eduardo Sarmiento Meneses, quien reconoció que la toma de decisiones sobre la cosa estaba a cargo de Emperatriz.

Adujo el fallo que el material probatorio daba cuenta de que en el bien funcionó la corporación CODEBA y que quien fungió como representante legal de esa entidad fue Emperatriz, cargo que desde 2008 asumió Amparo, reconociéndosele desde entonces señorío por algunos testigos, lo que contrastaba con su propia manifestación acerca de que la posesión empezó en 2006; además, destacó el juez la incertidumbre que transmitía la declaración de la actora inicial, pues no definió con claridad la relación sentimental o comercial que sostenía con Emperatriz, en tanto que antes de 2008 los testimonios la identificaron como su trabajadora, reconociendo a Emperatriz como la responsable de la negociación que se adelantó sobre el inmueble y hallando probado que los pagos los realizó Amparo pero a nombre de aquélla.

Agregó el sentenciador que la negociación que anunció la demandante en pertenencia como celebrada con Leyda Baca para la compra del inmueble, tenía asimismo falencias probatorias, particularmente, el hecho de afirmar que terminó de sufragar el precio del bien en 2008, no obstante inicial sus reclamaciones y gestiones tan sólo hasta después del fallecimiento de Emperatriz -en el año 2015-, circunstancia que con las anteriores lo llevaron a concluir que no se cumplían los requisitos para la prescripción adquisitiva del dominio, por ausencia de un ejercicio posesorio superior a 10 años, negando así prosperidad a las pretensiones.

Enseguida se ocupó la juez de la acción reivindicatoria ejercida en reconvención, recordado por igual su propósito y elementos de procedencia; halló establecida la propiedad absoluta del bien en cabeza de Alberto López Jiménez y la posesión en la demandada, tras juzgar que ésta intervertió su título precario de tenedora desde el año 2008, para asumir desde allí como poseedora, tras la dimisión de Emperatriz como representante legal de la corporación Codeba, tesis que a la que arribó luego de escudriñar el material probatorio, en particular, las declaraciones de la propia Leyda Baca Arias, de Carlos Roberto Cruz y Francisco Emilio García.

Explicó al respecto que lo demostrado fue la negociación entre Alberto López Jiménez con Leyda, a quien el primero le entregó \$60.000.000, de los cuales \$30.000.000 correspondían a lo adeudado por Emperatriz Cahuache y \$30.000.000 más como sanción por el incumplimiento del acuerdo verbal inicial, todo bajo el entendido de que Emperatriz le adeudaba a Alberto una suma superior a los \$100.000.000, saldándose de esta forma la mencionada deuda.

En cuanto a los frutos pedidos por el reivindicante estimó el juez que no se probaron y respecto a la intervención del tercero excluyente reiteró que, tal como se dijo al analizar la demanda de pertenencia, solo se probó que la posesión con ánimo de señor y dueño por parte de Emperatriz se mantuvo apenas entre 2006 y 2008, ejerciéndola con posterioridad Amparo Navarrete, incumpléndose también los requisitos para que se reconociera la prescripción pedida, destacando, además, que quien completó los pagos pendientes dentro del negocio fue

Alberto López, lo que encontró suficiente para negaran las pretensiones del tercero excluyente.

8. *La apelación de la demandante Amparo Navarrete Jején.* Alegó que no estuvo probado en el expediente que fue despojada de la posesión que de manera voluntaria le entregó Leyda Baca desde el año 2006, tras haberse celebrado la primera venta, tildando de ficticia la segunda transacción sobre el bien, celebrada en 2016 con Alberto López Jiménez, en tanto que la vendedora estaba desposeída del señorío y, por tanto, no podía haber hecho entrega real y material a su comprador, quien de esa manera tampoco la ejerció. Sostuvo que las probanzas certifican su posesión desde 2006, en tanto que ninguno de los testigos mencionó que la ocupación bajo ese título fuera inferior a 10 años, de modo que lo jurídicamente correcto era acceder a la pertenencia y acoger la excepción de prescripción encarada contra la acción reivindicatoria.

Dijo que de los interrogatorios y documento vertidos se establecía: que Emperatriz Cahuache no ejerció posesión desde 2005 porque el inmueble le fue entregado verdaderamente en arriendo -desde 2004-; que Baca Arias manifestó que no concurrió al municipio de Leticia desde el año 2000 y que si bien señaló que recibía rentas por arrendamiento luego de 2005, no aportó ningún contrato ni comprobantes al respecto, como que tampoco inició procesos para recuperar la tenencia del bien o los cánones debidos; que del relato que suministró Leyda en cuanto a la negociación recogida en la escritura pública 377 de 26 de julio de 2016 y el pago del precio allí acordado, lo único que emergen son contradicciones; y que aquella tampoco probó su posesión sobre el inmueble.

Volvió la recurrente Navarrete Jején sobre los testimonios recabados a instancia suya -cuyos apartes citó-, para asegurar que tales demostraban su posesión de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida desde el año 2006, hasta el mes de agosto del 2016, fecha en la que fue presentada la demanda reivindicatoria, estando colmados los presupuestos establecidos en la Ley 791 del 2002, agregando que le asiste el derecho de reputarse como dueña mientras otra persona no justifique serlo, tal como ocurre en este caso. Preciso además que aunque sus testigos fueron tachados -sin razón-, ilustraron sobre cómo ella dispuso del bien por arrendamiento, sobre cómo sufragó el precio convenido en la compraventa inicial, y sobre las reuniones y pactos posteriores que se adelantaron, asuntos sobre los que no hizo mención el juez en su fallo.

En últimas, extrañó la señora Navarrete Jején la valoración integral de los medios de convicción e insistió en que no se acreditó la presunta posesión de Emperatriz entre 2006 y 2008, pues esta fue inquilina del inmueble hasta el 31 de diciembre de 2005, y destacó que en su caso no hubo la referida interversión de título dado que desde que ingresó a la cosa fue poseedora. Así, pidió la revocatoria de la sentencia de primer grado y, en su lugar, en despacho favorable de la pertenencia.

CONSIDERACIONES

En orden a desatar la apelación impulsada por la demandante inicial Amparo Navarrete Jején es preciso recordar que su acción de pertenencia fue adversamente despachada en la primera instancia al no encontrarse acreditada en su cabeza una posesión prolongada por un interregno mayor a la década que el ordenamiento jurídico exige para prescribir adquisitivamente el

dominio por la vía extraordinaria, más aun, no halló el *a-quo* claridad sobre la fecha de iniciación del señorío, como tampoco sobre su ejercicio efectivo en atención de la interacción que con el fundo tuvo la finada Emperatriz Cahuache Casado.

Pues bien, sabido es que la comprobación de una posesión idónea por el término legal es una de las condiciones necesarias -que no suficiente- para que se abra paso la declaración judicial de pertenencia, elemento sustancial que se establece a partir de la imperiosa concurrencia, por un lado, de un factor material -el *corpus*-, que no es otra cosa que la ostentación física del bien, aparejada del ejercicio de actos de explotación económica acordes con su naturaleza; por otro, uno subjetivo -el *animus*-, que se define por la voluntad inequívoca del ocupante de gobernar la cosa con autonomía, con la convicción de ser dueño, con exclusión y sin injerencias de otros.

Partiendo de esa premisa se tiene que en este asunto se dijo por la primera actora, según el relato que vertió en su demanda, que su posesión sobre el predio implicado nació en enero de 2006, luego de que le fuera entregado por Leyda Baca Arias, tras acordar con ésta los términos de una compraventa sobre el mismo y recibir la documentación relativa a la situación de la cosa (en original y fotocopia), época desde la cual desplegó un señorío quieto, pacífico, público e ininterrumpido, manifestando variados actos de señora y dueña, desconociendo la propiedad o derechos de otros, considerando aquélla que de ese modo estaría dado el tiempo de 10 años para que opere en su favor la usucapión.

Como lo ve el tribunal, para el éxito de la pertenencia *sub-júdice* era preciso demostrar la ocupación del bien por parte

de señora Navarrete Jején, como poseedora, desde el 29 de agosto de 2006, hasta el 29 de agosto de 2016 (fecha de presentación de la demanda -fl. 18 cd.1-), década que en principio estaría comprendida dentro del relato que ella expuso. Sin embargo, debe advertirse desde ya que los medios de convicción traídos a la presente causa judicial no resultaron en un todo suficientes para predicar la alegada posesión dentro de tal término, por las razones que se pasan a explicar.

En primer lugar, resulta de capital importancia ir sobre el negocio jurídico que presuntamente se celebró en enero de 2006, ya que según la demanda de pertenencia ese fue el hito al que quedó anclado el inicio del ejercicio posesorio por parte de Amparo Navarrete Jején, notándose prontamente que en torno a la realidad de ese hecho ninguna certeza ofrece el expediente ni siquiera acerca de que en tal negociación hubiera participado la demandante como compradora -o al menos exclusivamente-. Y es que tal escenario fáctico empieza a ser desvirtuado por la propia Leyda Baca Arias, anterior propietaria del bien, quien al intervenir en el proceso reveló un conjunto de circunstancias que implícitamente desvirtúan la tesis de que la pretensa compradora del predio fuera Amparo.

En efecto, en los memoriales de réplica al llamamiento en garantía y a la demanda de intervención del tercero excluyente la señora Baca Arias dio cuenta pormenorizada de un acuerdo verbal que sobre el bien efectuó con Emperatriz Cahuache Casado, que no con Amparo Navarrete Jején. Entre tanto, en la declaración que entregó Leyda no hay reconocimiento de esa presunta transacción con Amparo y sus términos, en particular, respecto a la entrega de la posesión; de hecho, al ser interrogada negó

cualquier convenio que celebrado por la actora inicial implicara la transferencia del fundo.

La prueba testimonial, en la que puso un alto énfasis la recurrente y que por ello fue minuciosamente analizada, tampoco revela de manera fidedigna la existencia del contrato entre Leyda y Amparo ni la posesión en cabeza de ésta desde enero de 2006 como consecuencia del descrito negocio. Es cierto que el testigo Eduardo Sarmiento Meneses reconoció a Amparo como la ocupante del predio, como la que estaba al frente de los asuntos atinentes al mismo, como la responsable de arrendarlo, de recibir las rentas, de pagar los impuestos, etc. Empero, de su relato no puede alcanzarse plena confirmación sobre la compraventa entre Leyda y Amparo en enero de 2006 y la entrega del señorío, dado que ese hecho no le constó directamente al testigo, lo que se infiere por su propio dicho y por manifestaciones como *“según entendí”* o *“de la negociación me comentaron”*, habiendo anotando que en una época se enteró porque vio en Bogotá a Amparo y a sus hermanas, las que iban a entregar una plata, no obstante destacar que para el momento del pago les acompañaba Emperatriz Cahuache.

A propósito de lo anterior, en la narración del antropólogo Sarmiento Meneses aparece un conjunto de circunstancias que tienen que ver con el trabajo que Amparo cumplía en la corporación Codeba, cuya sede se ubicaba en el inmueble aquí perseguido y de la cual fue representante legal Emperatriz *“como hasta 2006 y 2007”* según su dicho, asumiendo luego el cargo Amparo -hasta 2015, 2016-; y también precisó que Emperatriz llegaba al inmueble, que juntas hablaban de la negociación y que tenían una estrecha y amistad.

El testimonio de Manuel Ramos recoge una estructura similar; dio cuenta de que Amparo le arrendó desde 2006 a 2009 un local en la casa para el funcionamiento de una sucursal de la entidad Aticoya, de que era ella la que le hacía las cuentas de cobro y le recibía las rentas, y de otros elementos que dejarían expuesto el señorío de aquélla. Sin embargo, de su relato tampoco se percibe conocimiento directo sobre la celebración del negocio entre Amparo y Leyda, en tanto afirmó que ella -Amparo- me habló de que estaba comprando el lote, que tenía inconvenientes con la dueña, que no le contestaba el teléfono y que no había podido legalizar la compra. En adición, reconoció que si bien Emperatriz pasaba mucho tiempo viajando y era muy variable su permanencia en la casa, allí pernoctaba junto con Amparo, confirmando que Emperatriz fue inicialmente la representante legal de la corporación Codeba, la presidenta, hasta 2007 y 2008, y luego asumió como nueva representante Amparo, puntualizando que quien lo llevó al predio fue la señora Emperatriz, persona que lo redireccionó para que hablara con Amparo, destacando por igual la relación cercana que pervivía entre aquéllas.

De su parte, el relato de María Concepción Navarrete Jején, al paso que refirió el dominio de su hermana -v. gr. con los arriendos- y contó sobre las obras que se hicieron en el fundo, se dirigió de modo más específico a corroborar la existencia de la compraventa entre Amparo y Leyda, atestiguando que fue ella quien le respaldó a su hermana Amparo las deudas que contrajo para la compra del inmueble. Empero, una vez más, de su dicho no se advierte un conocimiento cierto sobre la negociación de 2006, pues nótese cómo expuso: que Amparo y Emperatriz tomaron en principio la casa en arriendo para una ONG llamada Codeba -en cabeza de Emperatriz-, que las dos tenían el proyecto de comprar la casa bajo la idea de que con lo que pagaban de arriendo

sufragaban las cuotas en el banco, que fue así como se dio la posibilidad y Amparo empezó a negociar, que Emperatriz en 2006 se fue para Bogotá con intenciones de incursionar en la política, ayudándola también con sus deudas, que si bien al comienzo fue un proyecto conjunto, *“hubo como un divorcio entre las dos porque Amparo trabaja con una ONG y Emperatriz quiso trabajar en política, entonces le tocaba permanecer mucho tiempo fuera y ya no permanecía en Leticia sino en Bogotá”*.

Y aclaró en un aparte de su testimonio, sobre el contrato de compra de la propiedad: *“yo no sé muy bien como ellas hicieron ese contrato, hicieron ese negocio de palabra”*. La testigo María Concepción asimismo reveló los detalles de negociaciones que previa y conjuntamente habían adelantado Amparo y Emperatriz (la adquisición de un apartamento en Bogotá y la formación de la cooperativa), dijo que eran socias y más que eso que eran como hermanas. Vale destacar que si bien el testimonio en comento fue tachado de sospecho, no ve el tribunal que se encuentren reunidas las circunstancias para excluirlo completamente como medio de prueba, pudiendo ser analizado junto a los demás.

Retomando, sobre la negociación que se investiga también se pronunció el testigo Víctor Manuel Rivera Jiménez, debiéndose puntualizar que su conocimiento sobre los hechos se remonta al año 2011, cuando conoció a Amparo -como lo precisó- lo que de entrada descarta su percepción directa y cercana en cuanto al acuerdo de 2006, aceptando incluso que no existe prueba documental que dé cuenta de su celebración. De su nutrido relato podría, en todo caso, extraerse detalles importantes: la campaña legal que impulsó Amparo para hacerse al dominio del bien, los pagos que le acreditó, la entrega de la documentación

original del negocio por parte de ésta, la gestión que adelantó en la búsqueda de la vendedora, las reuniones que se celebraron, etc. Empero, también de su relato es menester destacar otras situaciones: ese contacto inicial que tuvo en 2011 fue tanto con Amparo como con Emperatriz, quienes le pidieron una asesoría relacionada con el inmueble, concurriendo ambas a las reuniones que se hicieron en un apartamento en Bogotá relativas a la negociación, siendo que el testigo dio una descripción pormenorizada de lo que sucedió con Leyda luego de la reunión que sostuvieron con ésta para arreglar el tema de la compra -ya sin la difunta Emperatriz-, sin olvidar que también dio cuenta del vínculo religioso, de amistad y patrimonial que existía entre Amparo y Emperatriz.

Las pruebas hasta aquí referidas no constituyen, entonces, sustentó idóneo para admitir la existencia del contrato de compraventa celebrado en enero de 2006 entre Leyda Baca Arias como vendedora y Amparo Navarrete Jején como compradora, menos aun está probado que en virtud de tal convenio y desde esa fecha se le entregó la posesión de la casa, hecho que, dicho sea de paso, fue también desvirtuado por el declarante Germán Cahuache, hermano de Emperatriz, quien atribuyó a ésta la condición de verdadera compradora, al punto de erigir en ese contexto su demanda de intervención de tercero excluyente.

Y si se miran los medios documentales que se aportaron al proceso por la demandante inicial, que en su sentir informan la ejecución del contrato pactado con Leyda, tampoco ellos son prueba certera de cara a puntos relevantes del pacto, a saber, la entrega del bien y a qué título, quién efectuó las tratativas para la adquisición, quién obró a título de comprador y

quien sufragó los pagos que eventualmente se convinieron. Sobre lo último, de hecho, no se pierda de vista que uno de los recibos que soportaría el pago de una de las cuotas del bien fue suscrito por Emperatriz Cahuache, no obrando una satisfactoria explicación de porqué ello se hizo así -sin que sea de recibo la aclaración que al respecto dio María Concepción-, aunado a que los otros medios documentales tampoco informen con solidez el comportamiento dominante y único de Amparo en la negociación como parte compradora.

Se tiene entonces hasta aquí que los elementos de convicción referidos, interpretados en conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, como lo impone el artículo 176 del Código General del Proceso, no dan respaldo pleno a la tesis fáctica expuesta en la demanda sobre la forma en que la promotora de la acción de pertenencia se hizo a la posesión del fundo. Al contrario, del acervo probatorio que milita en el expediente podrían estructurarse varias hipótesis en torno a la negociación que presuntamente dio origen de la posesión y a su ejercicio, ello, a partir del vínculo estrecho que en el ámbito personal y patrimonial expresaban Amparo y Emperatriz -ya socias en otras causas-. Además, no puede pasar desapercibido el objetivo para el cual entraron aquéllas a ocupar el inmueble implicado -funcionamiento de la corporación Codeba-, los proyectos que tenían en función de su corporación, la representación legal que ejercieron en esta -una enseguida de la otra- y la interacción efectiva que finalmente tuvieron con el bien.

Para decirlo de otro modo, debe de nuevo memorarse que la usucapión extraordinaria, acorde con lo expresado desde el libelo inicial, pretendió sacarse avante en el *sub-exámine* sobre la base de una posesión que de manera exclusiva asumió Amparo

Navarrete Jajén desde enero de 2006, ello, a través de un acuerdo de voluntades formalizado en esa época con Leyda Baca Arias, panorama que no encuentra cumplida conformación en el dossier.

Claro, aunque los medios de convicción en algún punto revelarían un señorío individual y excluyente de Amparo sobre la heredad, lo cierto es que no se tiene certeza sobre el momento en que ello paso ni, por tanto, de si estaría colmado a la fecha de radicación de la acción el tiempo para prescribir adquisitivamente, aunado a que un análisis alternativo como este quedaría alejado del marco factual trazado desde el escrito inicial, lo que de contera aparejaría la conculcación del principio de congruencia que debe campea en esta clase de asuntos.

Por lo demás y para terminar de desatar los argumentos de la alzada es del caso indicar que la prosperidad de la pertenencia no depende únicamente de la demostración del abandono, la omisión, la dejadez o la abdicación del titular del derecho real de dominio en torno al gobierno de la cosa, hace falta que el reputado poseedor demuestre de su parte un señorío con singular talante, expresado en el control material y físico de la cosa, de manera pacífica, tranquila, autónoma y con la convicción del ser el único dueño, aspecto que en esta litis no refulge con luminiscencia desde la fecha que se predica ni de manera singular.

De otra parte, hay lugar a señalar que los múltiples cuestionamientos que la recurrente enfiló contra el título de dominio esgrimido por el reivindicante Alberto López Jiménez, recogido en la escritura 377 de 26 de julio de 2016, tampoco devienen como argumentos idóneos para afirmar la posesión por el tiempo en que se invocó -intención con la que fueron planteados-, siendo que aquí no se promovieron los mecanismos

procesales respectivos para propiciar un debate y una resolución en torno a los aspectos sustanciales concernientes a ese título. No se pierda de vista que Amparo fincó su defensa frente a la acción de dominio excepcionando únicamente el modo de la prescripción.

Queda por decir que la alzada que se desata no alcanza a hostigar el estudio condensado en la providencia impugnada, concerniente a la concurrencia de los demás elementos de la pretensión reivindicatoria, por lo que en ese ámbito la resolución impartida debe, asimismo, mantenerse vigente.

En conclusión, la apelación propuesta por la demandante inicial está condenada al fracaso, debiéndose por ello confirmar la sentencia impugnada, con la consecuente condena en costas a cargo de la parte vencida.

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 y por autoridad de la Ley, resuelve, confirmar el fallo de fecha y procedencia anotadas.

Costas de segunda instancia a cargo de la demandante inicial. Al momento de efectuarse la respectiva liquidación inclúyase la suma de \$500.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese,

Los magistrados,



J Jaime Londoño Salazar



G Germán Octavio Rodríguez Velásquez



O Orlando Tello Hernández