

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.

Sala Civil

Magistrado Ponente:

MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ

Bogotá D.C., veintitres (23) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Ref: Proceso verbal No. 11001310304320190033201

Se decide el recurso de apelación que la parte demandante interpuso contra la sentencia de 21 de julio de 2020, proferida por el Juzgado 43 Civil del Circuito de la ciudad en el proceso verbal que Teresa Moscoso Suárez promovió contra Ana Rosa Vásquez.

ANTECEDENTES

1. La señora Moscoso solicitó declarar que la demandada ocupa como mera tenedora, a título distinto del arrendamiento, parte del inmueble ubicado en la Carrera 96 No. 129-13 de la ciudad, identificado con la matrícula No. 50N-309129, y que “no existe objeto para mantener la tenencia vigente en razón a la muerte del señor Jorge Eliecer Huertas Ruiz”, su esposo, quien autorizó el ingreso para que viviera, a cambio de un precio, por lo que debe condenársele a la restitución.
2. Para soportar sus pretensiones, la demandante adujo ser la propietaria del cien por ciento (100 %) de dicho predio, y que, tras el fallecimiento de aquel, pidió la restitución por la falta de pago, sin obtener respuesta alguna, precisando que la demandada no ejerce actos de señorío, como tampoco posesorios, puesto que reconoce dominio ajeno.

3. Notificada del auto admisorio, la señora Vásquez se opuso a las pretensiones y formuló como defensas la falta de legitimación en la causa por activa y pasiva, así como la cosa juzgada.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El juez negó tales súplicas por falta de legitimación, pues si bien se demostró que inicialmente hubo un contrato de arrendamiento, también se probó que la demandada lo desconoció con posterioridad, intervirtiendo así el título que ostentaba, por lo cual dejó de ser mera tenedora para convertirse en poseedora material.

EL RECURSO DE APELACIÓN

La parte demandante pidió revocar la sentencia, porque las pruebas demostraban que la demandada era una tenedora a título distinto del arrendamiento, sin que se hubiere probado la interversión del título. Además, el juzgado omitió las consecuencias jurídicas derivadas de la aceptación de los hechos 9º y 14 de la demanda, dejó de analizar el dictamen pericial con el que se probó la parte del inmueble que ocupa la señora Vásquez, y se abstuvo de apreciar la prueba trasladada del proceso laboral, que da cuenta de que ella no desconoce el dominio ajeno.

Finalmente, reprochó la condena en costas.

CONSIDERACIONES

1. Es asunto averiguado que en todo proceso de restitución de tenencia le corresponde al demandante la carga de acreditar la existencia del negocio jurídico que le permite a su demandado ocupar -como mero tenedor- el respectivo bien, cualquiera que sea el título en virtud del cual le fue concedido ese específico derecho, así como precisar -y, si fuere el caso, probar- el motivo legal o contractual para pedir la devolución.

Y también es pacífico que la tenencia no se adquiere de manera originaria, sino derivada, puesto que aflora de un negocio jurídico en virtud del cual una persona adquiere el derecho a ocupar la cosa, reconociendo dominio ajeno, con cargo de restituirla cuando se configuren los motivos previstos en la ley o en el contrato para hacerlo. La tenencia, entonces, tiene su génesis en un acuerdo de voluntades por el que una de las partes le concede a otra el derecho al uso de un bien, como sucede en el arrendamiento, el comodato, las promesas de negocio jurídico, etc.

2. En el caso que ocupa la atención de la Sala, está fuera de discusión que la demandante es propietaria del inmueble cuya restitución persigue, como se desprende de la escritura pública No. 7906 de 31 de diciembre de 1974, otorgada en la Notaría 2ª de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula No. 50N-309129 (fls. 3 a 7, cdno 1).

E igualmente es verdad y fue probado que la señora Vásquez ingresó como tenedora a la parte del referido inmueble que actualmente ocupa, pues así lo confesó en la contestación de la demanda y en su declaración de parte, al afirmar que el señor Jorge Eliecer Huertas la “dejó viviendo” en el inmueble (min. 1:04:19), sin que, afirmémoslo desde ya, se hubiere probado que mutó su calidad por la de poseedora.

En efecto, como se sabe, esa trasmutación o interversión del título exige en el tenedor el abandono inequívoco de su precaria condición, para asumir la de poseedor material, lo que implica, de un lado, desconocer dominio ajeno, y del otro, comportarse como si fuera el verdadero dueño de la cosa.

Sobre este particular, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que

“...la interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto traslativo proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se pueda subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del C. Civil, la existencia inicial de un

título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella...”¹

Luego no basta que un tenedor traiga a colación el transcurso del tiempo, para proclamarse poseedor material (CC., art. 777), ni es suficiente que deje de cumplir con las obligaciones que contrajo en virtud del negocio jurídico que le concedió la tenencia, no sólo porque, en esta hipótesis, no será más que un contratante incumplido y penderá sobre él la obligación de devolver el bien, sino también porque, “Si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas” (art. 780, inc. 2), amén de que “la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.” (art. 2520, ib.)

Por consiguiente, si la demandada pretendía el reconocimiento de su calidad de poseedora, suya era la carga de probar inequívocamente la interversión del título, incluido, claro está, el momento en el que ella se produjo. Sólo así podía abrirse paso la falta de legitimación en la causa por pasiva que alegó en su defensa.

Ocurre, sin embargo, que esa carga fue desatendida, pues contra ella opera (a) su confesión, al replicar la demanda, de haber ingresado al predio con autorización del señor Huertas, por lo demás a sólo una parte de él (respuesta a los hechos 5º, 9º y 14º), (b) el reconocimiento de dominio ajeno que revela la demanda laboral que presentó contra los herederos de aquel, en la que su apoderado, quien se presume facultado para confesar (CGP, art. 193), manifestó que “el lugar de trabajo asignado por el patrono a la trabajadora, fue en la casa de su propiedad ubicada en en la carrera 96 No. 129-13 de la ciudad de Bogotá D.C.” (fl. 32, cdno. 1), lo que, sin duda, constituye aceptación expresa de dominio ajeno, así como (c) las declaraciones de los testigos Yacson Prieto Rojas, Luz Myriam Ortega García, Pablo Emilio Huertas Ruiz, Ana Mercedes Díaz y José Miguel Guio, quienes se refirieron al contrato de arrendamiento ajustado entre la demandada y el señor Jorge Eliecer Huertas, lo mismo que a su negativa a suscribir un nuevo contrato con la demandante.

¹ Sentencia de Casación Civil de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 9 de octubre de 2019, exp. 4275-2019.
M.A.G.O. Exp. 110013103004320190033201

Precisamente el señor Prieto, cuando se le preguntó si corroboraba la declaración extraproceso rendida el 13 de junio de 2017 ante la Notaría 2ª de Bogotá (fls. 55 y 56), incluyendo la parte en la que declaró que “la señora que vivía en la habitación del segundo piso, desocupó el inmueble y la señora Ana Rosa Vásquez Vásquez, se negó rotundamente a firmar el contrato, manifestándole a la propietaria que le debían unas acreencias laborales y que no firmaría el contrato ni desocuparía el inmueble hasta solucionar este asunto (...) que en varias ocasiones vi al señor Jorge Eliecer Huertas, tocando la puerta del apartamento donde vivía la señora Ana Rosa Vásquez Vásquez, para cobrar el valor del canon de arrendamiento”, respondió que sí la ratificaba (min. 02:09:20), tras lo cual agregó, en relación con el pago del canon, que tenía entendido “que la señora en ese tiempo pagaba \$350.000 de arriendo” (min. 2:10:57).

Igualmente, la señora Ortega señaló que ratificaba la declaración extraproceso rendida el 13 de junio de 2017 ante Notaría 59 de la ciudad (fl. 57), sin excluir el tema relacionado con la ausencia de contrato de arrendamiento entre la señora Moscoso y la demandada (min. 00:09:20), declaración esa en la que, expresamente, puntualizó que “la señora Ana Rosa Vásquez Vásquez se negó rotundamente a firmar el contrato, manifestándole a la propietaria que le debían unas acreencias laborales y que no firmaría el contrato ni desocuparía el inmueble hasta solucionar ese asunto”. Incluso, en la audiencia precisó que el canon “se lo pagaba por la ventana porque eso tiene una parte que da al apartamento a la parte de atrás y ella estaba pagando incluso era \$380.000 en ese tiempo” (min. 00:09:45).

También los señores José Miguel Guio y Ana Mercedes Díaz revalidaron su declaración extraproceso, rendida el 24 de octubre de 2016 (fls. 80 a 82), en la que adujeron conocer “a la señora Ana Rosa Vásquez Vásquez como arrendataria del inmueble descrito desde hace ocho (8) años aproximadamente por contrato celebrado con el señor Jorge Eliecer Huertas (q.e.p.d.)”.

Finalmente, el señor Huertas confirmó su declaración rendida el 13 de junio de 2017 ante la Notaría 28 de la ciudad, en la que expresó que “la señora Ana Rosa Vásquez Vásquez es arrendataria desde finales del año 2003, siempre pagó los cánones de arrendamiento a su hermano, el señor Jorge M.A.G.O. Exp. 110013103004320190033201

Eliecer Huertas Ruiz” (fls. 58 y 59 dijo no conocer el valor exacto de la renta (min. 00:22:10).

Por supuesto que si su primigenia condicion fue la de arrendataria, el simple pago de servicios públicos no quita ni pone ley para afirmar una calidad distinta frente al inmueble (fls. 162 a 193), como tampoco es suficiente el sólo hecho de haber pagado unos impuestos prediales en ciertos años - posteriores a 2013- que también satisfizo la dueña (fls. 156 a 161), o haber propuesto una frustrada querrela policiva en la que no se precisó su calidad, actos que, siendo elocuentes en determinados perfiles de ocupación, no son bastantes aquí para derruir la referida presunción de continuidad de la tenencia.

3. Con todo, aunque se demostró que la demandada es tenedora a título de arrendataria y no de otro, las pretensiones no pueden prosperar porque es la señora Moscoso la que carece de legitimación en la causa, si se repara en que ella misma reconoció en la demanda, luego de subsanada, que fue su esposo, el señor Huertas, quien le confirió –“desde el año 2003”- la tenencia a la señora Vásquez -lo que esta admitió en la contestación (respuestas a los hechos 5º, 9 y 14)-, a cambio de un precio (dijo aquella) que luego se negó a pagar tras la muerte de aquel (hechos 4º, 9º y 10º; fls. 137 y 138).

Más aún, los mismos testigos, ya mencionados, puntualizaron que la demandada ingresó al inmueble autorizada por el señor Jorge Eliecer Huertas, habiéndose negado a celebrar un nuevo contrato con la demandante, todo lo cual descarta una relación negocial directa entre las señoras Moscoso y Vásquez. Luego, si desde la misma demanda se reconoció que el señor Huertas celebró con la demandada un contrato verbal de arrendamiento, que es en lo que se traduce la entrega de un bien por el que se paga una renta (CC, art. 1973, Ley 820 de 2003, art. 2º), no cabía reclamar la restitución so pretexto de cualquiera otra tenencia.

Por consiguiente, si la demandada es arrendataria, sólo el arrendador (hoy sus herederos y para la sucesión) puede reclamar la terminación del contrato y la consecuente restitucion de la parte del inmueble arrendada, siendo claro, ello es medular, que la sólo condición de propietaria de la señora Moscoso no la hace parte de ese negocio jurídico, ni la legitima, en su condición de tal,

para pedir la devolución. Al fin y al cabo, la ley civil autoriza el arrendamiento de cosa ajena (CC, art. 1974, inc. 2º), como lo reconoce la Corte Constitucional”², por lo que, en palabras de la Corte Suprema de Justicia, son los herederos del arrendador que fallece “los llamados a responder de las obligaciones dejadas por éste”, y quienes pueden “reclamar los derechos del patrimonio sucesoral del mismo”³.

Por cierto que ya con anterioridad, en otros dos (2) procesos de restitución de inmueble arrendado que había promovido la demandante contra la señora Vásquez, los respectivos jueces 20 y 4º civiles municipales de Bogotá frustraron las pretensiones porque, en el primero, “la prueba documental allegada con la demanda no resulta idónea para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes de este proceso y las obligaciones derivadas del mismo”⁴ (sentencia de 5 de mayo de 2015; fl. 4, cdno 3), y en el segundo, “no se aportó prueba idónea de ser la demandante la nueva arrendadora” de un bien que había entregado en arrendamiento su esposo, el señor Huertas (sentencia de 13 de enero de 2017; fl. 58, Cdno 2)⁵.

4. Así las cosas, como la tenencia de la demandada tiene origen en un contrato de arrendamiento, sólo que ajustado con el señor Huertas, y la sólo condición de dueña del inmueble de la señora Moscoso no la habilita para demandar la restitución de la tenencia, que es calidad adquirida en virtud de un negocio jurídico y que no sobreviene por los hechos, se confirmará la sentencia apelada, aunque por razones diferentes de las expresadas por el juzgador de primer grado, sin que el dictamen pericial, en cuanto descriptivo y valuativo del bien, habilite otro desenlace.

Resta decir, en lo tocante a las costas, que la condena es mandato del artículo 365, numeral 1º, del CGP, y su cuantía debe disputarse por la vía señalada en el numeral 5º del artículo 366 de la misma codificación.

² Sentencia T-537-09 de 6 de agosto de 2009, exp. T-1.954.426.

³ Cas. Civ. sentencia de 23 de abril de 1961, Tomo XCV, núm. 2239.

⁴ Sentencia de 5 de mayo de 2015 proferida por el Juzgado 20 Civil Municipal de la ciudad dentro del proceso con radicación No. 11001400302020140001100.

⁵ Sentencia de 13 de enero de 2017 proferida por el Juzgado 4º Civil Municipal de la ciudad dentro del proceso con radicación No. 11001400300420160039000.

M.A.G.O. Exp. 110013103004320190033201

DECISIÓN

Por el mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Bogotá D.C., en Sala Primera Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de 21 de julio de 2020, proferida por el Juzgado 43 Civil del Circuito de la ciudad dentro de este proceso, pero por las razones expuestas en esta decisión.

Costas del recurso a cargo de la parte demandante. Liquídense.

NOTIFIQUESE



MARCO ANTONIO ALVAREZ GÓMEZ
Magistrado

Adriana Ayala Pulgarin.

ADRIANA AYALA PULGARÍN

Magistrada



RICARDO ACOSTA BUITRAGO
Magistrado

Firmado Por:

MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ

MAGISTRADO

MAGISTRADO - TRIBUNAL 006 SUPERIOR SALA CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

f1b70423a14883bbbe545b69b8c96047b0e5f435b073d9492acdfca25d166b1c

Documento generado en 23/11/2020 11:07:53 a.m.

M.A.G.O. Exp. 110013103004320190033201

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**