



**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL RIOHACHA
SALA CIVIL – FAMILIA - LABORAL
RIOHACHA- LA GUAJIRA**

Riohacha, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022).

Magistrado Ponente: Dr. **CARLOS VILLAMIZAR SUÁREZ**.

Ref.:	
PROVIDENCIA:	Sentencia de segunda instancia
PROCESO:	Reivindicatorio
DEMANDANTE:	MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO.
DEMANDADO:	CARLOS GIL CANTILLO SAN ANDRÉS.
JUZGADO ORIGEN:	Primero Civil del Circuito de Riohacha – La Guajira.
RADICACIÓN:	44-001-31-03-002-2017-00065-02

Discutido y aprobado en Sala Según **Acta No. 008** del veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022).

Resuelve la Sala el recurso ordinario de apelación contra la sentencia del diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022), por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha- La Guajira, en el proceso de la referencia.

Integran la sala de decisión los magistrados DRA. PAULINA LEONOR CABELLO CAMPO, HENRY DE JÉSUS CALDERÓN RAUDALES Y CARLOS VILLAMIZAR SUÁREZ quien preside en calidad de ponente.

Ahora bien, con la expedición del Decreto N° 806 de 2020, en materia civil, artículo 14, dispuso en esta instancia el traslado a partes, para que alegaran de conclusión, etapa procesal que se cumplió y así, se procede a proferir sentencia que resuelva la apelación. De otra parte, la norma que se debe aplicar es el Decreto 806 de 20220, en virtud de lo dispuesto en el artículo 624 del C.G.P., ley vigente al momento de la interposición del recurso.

I. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

1.1. Síntesis de la Demanda (folios 1-14 cuaderno principal)

En compendio, MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO presentó demanda verbal de proceso reivindicatorio contra CARLOS GIL CANTILLO SAN ANDRÉS, para que se declare la restitución plena y absoluta del dominio sobre el establecimiento de comercio denominado E.D.S. LA MACUYRA, ubicado en el corregimiento de Palomino – La Guajira, jurisdicción del municipio de Dibulla, la demanda indica que el día 28 de julio del año 2012, la actora celebró contrato de promesa de compraventa con el señor JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE, donde prometió vender el inmueble E.D.S. MACUYRA, por

valor de cuatrocientos millones de pesos (\$400.000.000), que siendo este un acto preparatorio, no se protocolizó la celebración del contrato de compraventa prometido, así, en el certificado de libertad y tradición de matrícula inmobiliaria de la oficina de registro de instrumentos públicos de Riohacha – La Guajira (fls. 11-13), la actora aún figura como titular de dominio del bien inmueble. Para la misma fecha, el señor OROZCO OVALLE, prometió en venta dicho inmueble al señor CARLOS GIL CANTILLO SAN ANDRÉS, quien es el demandado y el actual poseedor del establecimiento. Las medidas y linderos del inmueble se relacionan en el informe pericial obrante a folio 93-101 del cuaderno principal. Consecuencialmente pidió que el demandado pague a la actora los frutos naturales o civiles del bien inmueble y los que hubiere dejado de percibir administrados con mediana inteligencia y cuidado.

1.2. ACTUACIÓN PROCESAL

El Juzgado Promiscuo Municipal de Dibulla – La Guajira, a través de auto adiado el 11 de mayo del 2017 (fls. 21-22), declaró falta de competencia para conocer el proceso, ordenó la remisión del expediente a la Oficina Judicial de Riohacha, para que fuera repartido entre los jueces civiles del circuito.

El 28 de junio del año 2018, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Riohacha - La Guajira, profirió auto admisorio de la demanda, decretó la medida cautelar que solicitó la demandante, señaló como caución el 20% del valor de las pretensiones estimadas en la demanda.

Se corrió traslado de la demanda a la parte demandada quien la contestó a través de apoderado judicial, ver folio 54 del cuaderno principal. En síntesis, se opuso a las pretensiones de la demandante, porque no le asiste el derecho invocado y propone excepción de mérito “POSESIÓN DEL DEMANDADO DE ORIGEN CONTRACTUAL”

Con auto del 30 de octubre del 2017 señaló fecha para la celebración de la audiencia inicial, la cual fue realizada cumpliendo la fecha programada, como se aprecia a folios 60-62, las partes no conciliaron por la no concurrencia de la demandante, además, el **a quo** hizo control de legalidad, fijó el litigio y decretó las pruebas, practicó el interrogatorio de las partes.

2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha, La Guajira, decidió el fondo del proceso, con sentencia estimatoria de las pretensiones, el diecisiete (17) de febrero de 2022 declaró no probada la excepción de fondo propuesta, condenó en costas a la parte demandada.

El funcionario de primera instancia inicialmente se refirió a la acción reivindicatoria o de dominio, citó a los tratadistas ALESSANDRI Y SOMARRIVA para recordar sus elementos o presupuestos esenciales y sobre ellos entró a fundamentar su decisión. Seguidamente, corroboró que se cumplieran los presupuestos de la acción de dominio teniendo en cuenta los hechos probados. Estudió lo correspondiente a los frutos civiles dejados de percibir por la demandante, concluyó que, por tratarse de un establecimiento de comercio dedicado a la comercialización de combustible, el **a quo**, con base en el dictamen pericial

que determinó en su informe “el valor de la renta dejadas de percibir por la demandante señora Margarita Rosa Socarras Baquero, desde agosto de 2012 hasta noviembre de 2021. Recuérdese que la inspección judicial se realizó el 28 de octubre de 2021, ascendían a las sumas de **ochocientos setenta y seis millones cuatrocientos sesenta y ocho mil ciento ochenta y nueve pesos**” suma que reconoció como frutos civiles dejados de percibir y ordenó la restitución del inmueble a su propietaria inscrita.

2.1. RECURSO DE APELACIÓN:

“Nos permitimos presentar recurso de apelación contra la presente sentencia y para efectos de los reparos que le hacemos a la providencia señor Juez, vamos a insistir o a fundamentar la indebida valoración probatoria en que incurrió el Despacho, en relación con los interrogatorios de parte y en relación con los testimonios y en relación a la excepción propuesta denominada “el origen contractual de la posesión”, entonces esos son los reparos que le hacemos al presente fallo y que explicaremos o expondremos y fundamentaremos ante el respectivo superior en su oportuno momento una vez concedido el presente recurso de apelación gracias señor Juez.”

2.2. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO EN SEGUNDA INSTANCIA DEL APELANTE.

“PRIMER REPARO. INDEBIDA VALORACIÓN PROBATORIA. 1. LA CONFESIÓN DE LA DEMANDANTE. 1.1. Soslayó el juzgador de primera instancia la confesión de la parte demandante contenida en el hecho octavo (8º) de la demanda, donde admitió que la posesión ejercida por mi representado obedecía a un contrato de promesa de compraventa con el señor JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE y para ello aportó dicho documento con la demanda inicial. 1.2. De igual forma no se valoró la confesión vertida por la actora dentro del interrogatorio de parte que le hiciera el despacho y el suscrito apoderado, cuándo admitió conocer que ella había suscrito contrato de promesa de compraventa con el señor JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE el día 28 de julio de 2012 y que en la misma fecha su contratante celebró contrato de promesa de compraventa con el señor CARLOS GIL CANTILLO SAN ANDRÉS. 1.3. Revisado el interrogatorio de la demandante, se extrae de sus dichos que lo que persigue con el proceso es el cumplimiento del contrato que realizó con el señor OROZCO OVALLE a quién indica como contratante incumplido, pero nos preguntamos ¿Por qué razón no ha solicitado judicialmente la declaración de incumplimiento del promitente comprador?. 2 1.4. Lo anterior nos permite afirmar que el contrato de promesa de compraventa entre la señora SOCARRÁS BAQUERO y el señor OROZCO OVALLE conserva su vigencia y por lo tanto la acción judicial que debió ejercer era la contractual. 1.5. También confesó la demandante el hecho cierto que ella fue quién autorizó a un empleado suyo, para que hiciera entrega del inmueble objeto del proceso al señor CARLOS GIL CANTILLO, con lo que se demostró el conocimiento que tenía la actora del contrato que ligaba a mi cliente con su anterior contratante.

2. LA VERSIÓN DEL DEMANDADO. 2.1. Se ignoró el dicho del demandado, quién en forma clara, espontánea y veraz, señalo las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se llevó a cabo la negociación entre la señora MARGARITA SOCARRÁS con el señor JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE en un apartamento de la ciudad de Barranquilla que contó con su presencia, indicando la dirección del mismo, la fecha de la reunión y de igual forma la negociación que éste último hizo con el aquí demandado. 2.2. En dicha reunión estuvieron los tres (3); lo que lleva a la conclusión del conocimiento que tenía la demandante no solo del negocio que ella celebró, sino que además supo de manera directa el contrato entre el señor JOSÉ OROZCO y el señor CARLOS CANTILLO. 2.3. Es de anotar que el dicho de mi cliente no fue desvirtuado por prueba alguna recogida en el acontecer procesal, que, además, está refrendada por los contratos

aludidos que se incorporaron con la demanda y que no fueron desconocidos ni tachados de falsos, por lo que la fuerza probatoria que de ellos se emana permanece incólume.

3. FALTA DE APLICACIÓN DEL ART. 282 DEL C.G. DEL P. FRENTE A LA PRUEBA DOCUMENTAL (CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA). 3.1. Conforme lo autoriza el artículo citado, el juez del conocimiento está obligado a reconocer, aún de oficio, los hechos susceptibles de excepción que se hallen probados en el expediente. 3.2. En este caso en particular, en el proceso se encuentra probada una circunstancia que debió dar al traste con las pretensiones de la demanda y no es otra distinta que la falta de uno de los requisitos de la acción reivindicatoria, como lo es la posesión del demandado. 3.3. Fundamento mi afirmación en lo siguiente: 3.3.1 En el hecho cuarto (4º) de la demanda se admitió la firma de un contrato de promesa de compraventa entre la demandante y el señor JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE. 3.3.2 De igual forma en los hechos octavo (8º) y noveno (9º) de la demanda se admitió por ambas partes que la presencia del señor CARLOS CANTILLO SAN ANDRÉS en el predio objeto del proceso obedeció al contrato de promesa de compraventa que celebró con el señor JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE en presencia de la señora MARGARITA SOCARRÁS. 3.3.3 Como lo ha reconocido la doctrina y la jurisprudencia, la celebración de un contrato de promesa de compraventa no genera posesión en el promitente comprador sino mera tenencia, a menos que expresamente se indique en el texto del contrato o en otro que lo adicione o modifique que se entrega la posesión material. 3.3.4 De la lectura de los contratos de promesa de compraventa, ambos firmados en la ciudad de Barranquilla el día 28 de julio de 2012, se extrae sin mayores esfuerzos que lo que la demandante entregó a su contratante OROZCO OVALLE fue la tenencia del inmueble. Entre otras cosas, se desprendió del inmueble para dar cumplimiento al contrato celebrado con OROZCO OVALLE. Así se indicó: en la cláusula sexta (6ª) “las partes acuerdan que la entrega física de la Estación de servicio la Macuira se realizará el día 30 de julio del año 2012...”. 3.3.5 Es claro entonces que en ningún momento la actora le hizo entrega de la posesión material al señor JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE del predio ni del establecimiento de comercio que allí funciona, por lo que se tiene que lo entregado es una mera tenencia. 3.3.6 De igual forma, en el contrato celebrado entre los señores JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE y el señor CARLOS GIL CANTILLO SAN ANDRÉS, tampoco se expresó la entrega de la posesión material, ya que se hizo en los mismos términos ya indicados, por la sencilla razón de que nadie puede transferir lo que no tiene. Si el señor OROZCO OVALLE tenía respecto del inmueble objeto del proceso una mera tenencia, es apenas obvio que solo podía prometer transferir la tenencia que se le hizo. 3.3.7 No puede olvidarse el hecho cierto y admitido por las partes en los interrogatorios de parte que rindieron, así como de la prueba testimonial, que la entrega del predio la ordenó la demanda a favor del señor CARLOS CANTILLO a través de un dependiente suyo. 3.3.8 Entonces, al faltar el requisito esencial de la acción reivindicatoria que exige que el demandado tenga la posesión material del inmueble, resulta claro que la legitimación en la causa por pasiva no pudo demostrarse al no haberse dejado constancia expresa que se hacía entrega de la posesión material, por lo que el despacho debió advertir tal situación y denegar las pretensiones de la demanda, aún, oficiosamente, con fundamento al hecho probado de inexistencia de posesión en el demandado.

4. FALTA DE PRUEBA DE LA MALA FE PARA LAS CONDENAS ECONÓMICAS EXPRESADAS EN LA DEMANDA Y RECONOCIDAS EN LA SENTENCIA. 4 Se afirmó en el hecho décimo (10º) de la demanda que el señor CARLOS GIL CANTILLO era poseedor de mala fe del previo a reivindicar. Tamaña afirmación nunca fue probada en el devenir procesal y sobre el cual el despacho no realizó sustentación en la sentencia para acoger el pedimento de condena de pagar frutos. Se dejó de lado el expreso mandato contenido en los artículos 66, 768 y 769 del Código Civil en el sentido de que la buena fe se presume siempre y que por el contrario la mala fe debe probarse. De igual forma el artículo 871 del Código de Comercio indica que los contratos deben celebrarse y ejecutarse de buena fe, ya que los aquí vinculados son comerciantes inscritos y por lo tanto sujetos a la legislación comercial, más cuando el objeto de los contratos celebrados incluía un establecimiento de comercio. No se avizora por ningún lado que se hallase probado la

mala fe de mi representado por parte de la demandante y que por lo tanto la buena fe que se presume fue desvirtuada. Lo que si está probado en el expediente es que el señor CARLOS GIL CANTILLO tiene presencia en el inmueble por causa de un contrato de promesa de compraventa que no ha sido anulado ni dejado sin efectos por las partes o por decisión judicial, con lo cual la buena fe lo cobija. SEGUNDO REPARO. LA EXCEPCIÓN DEL ORIGEN CONTRACTUAL DE LA POSESIÓN. El despacho al momento de argumentar el acogimiento de las pretensiones de la demanda y desestimar la excepción planteada, optó por indicar que “resulta irrelevante que la demandante conociera o no del contrato entre el señor JOSÉ OROZCO y el señor CARLOS CANTILLO, ya que el señor OROZCO no detentó nunca el derecho de propiedad y no podía disponer del mismo”. La anterior afirmación luce a todas luces desacertada, ya que es innegable que en el contrato firmado entre la señora SOCARRÁS BAQUERO y el señor OROZCO OVALLE se pactó en la cláusula sexta (6ª) que la entrega se llevaría a cabo el día 30 de julio de 2021 como en efecto ocurrió, con lo cual la presencia del demandado en el predio tenía un origen contractual y que la demandante al ser conocedora del negocio jurídico celebrado entre el señor JOSÉ OROZCO y el señor CARLOS CANTILLO (estuvo presente en dicha negociación), dispuso que la entrega del inmueble se hiciera al aquí demandado como quedó indicado en los interrogatorios de parte y la prueba testimonial. Además, olvidó el juez a quo que el contrato de promesa de compraventa no genera derecho de propiedad sino apenas la obligación de celebrar un negocio futuro, por lo que resulta extraño reclamar de uno de los contratantes el traspaso de un derecho de dominio que no podía hacerlo. Si bien es cierto que la relación contractual que se alegue en contra de la acción de dominio requiere que sea entre el propietario y el poseedor, no es menos cierto que, si el titular del derecho de dominio tiene conocimiento de la forma en que su demandado ingresó al predio y sí además, como en este caso se demostró, que la actora no solo supo del negocio jurídico que se pactó y firmó en su presencia, sino que además ordenó la entrega del fundo al demandado, por lo que los efectos de la 5 relación contractual entre los señores OROZCO OVALLE y CANTILLO SAN ANDRÉS la cobija.

2.3. ALEGATO DE CONCLUSIÓN DE MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO

Corrido el término, la demandante no presentó alegato alguno.

3. CONSIDERACIONES:

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se encuentran reunidos los presupuestos para decidir de fondo el recurso de apelación interpuesto por las partes del proceso, esta Corporación es competente para conocer del recurso, sin que se advierta irregularidad procesal que pueda invalidar la actuación, además están satisfechos los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte, competencia del funcionario y está acreditada la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, sin que se halle vulnerado el artículo 29 de la Carta Política.

La Sala advierte que su función jerárquica se circunscribirá al estudio y definición de los planteamientos señalados por las partes al sustentar el disenso vertical, acto que delimita la competencia del superior al tenor del artículo 328 del Código General del Proceso.

El Recurso fue interpuesto de manera oportuna dentro de la audiencia de juzgamiento, además a las partes del proceso se le corrió traslado para alegar de conclusión conforme al Decreto 806 de 2020, y el recurrente hizo uso del traslado mientras que la no recurrente MARGARITA ROSA SOCARRAS CANTILLO no.

3.2. FALTA DE CONGRUENCIA EN LA APELACIÓN:

El Código General del Proceso en el inciso final del artículo 327, dice:

“...El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia...”

Además, la Corte Suprema de Justicia tiene línea jurisprudencial sobre éste tema en la Sentencia SC1303-2022 de la Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente Dr. FRANCISCO TERNERA BARRIOS, del 30 de junio de 2022, que en aras de la brevedad solo citaré en su parte pertinente.

“Para otorgar mayor claridad al asunto, esta misma Sala ha expuesto que, de la inteligencia de la norma, se sustrae que las facultades del superior se circunscriben a los reparos concretos expuestos por la parte al momento de interponer el recurso de apelación. Sobre el tema, en SC3148-2021

(...)

Se sigue de todo lo hasta aquí expuesto, que las facultades que tiene el superior, en tratándose de la apelación de sentencias, únicamente se extiende al contenido de los reparos concretos señalados en la fase de interposición de la alzada, oralmente en la respectiva audiencia o por escrito en la oportunidad fijada en el inciso 2º del numeral 3º del artículo 322 del Código General del Proceso, siempre y cuando que, además, ello es toral, hubiesen sido sustentados en la audiencia que, con ese fin y el de practicar las pruebas decretadas de oficio, si fuere el caso, así como de proferir la sentencia de segunda instancia, practique el ad quem. De allí se extracta que está vedado al ad quem pronunciarse sobre cuestiones no comprendidas en los reparos concretos expresados por el censor contra la sentencia de primera instancia, como sobre aquellos reproches que, pese a haber sido indicados en esa primera etapa del recurso, no fueron sustentados posteriormente en la audiencia del artículo 327 del Código General de Proceso.”

Luce novedoso en esta instancia el ataque que hace ahora el apelante FALTA DE PRUEBA DE LA MALA FE PARA LAS CONDENAS ECONÓMICAS EXPRESADAS EN LA DEMANDA Y RECONOCIDAS EN LA SENTENCIA, en tanto al momento de interponer el recurso en la primera instancia, no hizo reparo alguno por este numeral de la sentencia condenatoria, así que, mal puede ahora presentar argumentos contra la sentencia por reparos no enunciados al momento de interponer el recurso de apelación. El alegato de la segunda instancia, es para concretar los reparos iniciales, no para presentar nuevos reparos.

3.3. MARCO CONCEPTUAL

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia con ponencia del Dr. Luis Alonso Rico Puerta, SC1692—2019, Radicación nº 25307—31—03—001—2010—00393—01, trece (13) de mayo de dos mil diecinueve (2019) enseñó:

“(...)

La existencia de la promesa y la entrega voluntaria de los bienes en aparente cumplimiento de ella, conllevaba una posesión de origen contractual, lo cual frustra la acción de dominio.”

Sin embargo, esa misma Corporación en Sentencia de Casación del 30 de julio del 2010 con radicación 2005-00154-01, señaló que:

“(…)

*La pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el **dueño** y el actual **poseedor**.” (Negrilla fuera del texto)*

La Corte Suprema de justicia Sala de Casación Civil, con ponencia del DR. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, en la sentencia SC10825-2016, proferida en el proceso con Radicación n.º 08001-31-03-013-2011-00213-01, del ocho (8) de agosto de dos mil dieciséis (2016).

“(…)

4.1. En términos del artículo 1602 del Código Civil todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes –res inter alios acta aliis neque nocere neque prodesse potest–.

De este postulado legal, la jurisprudencia y la doctrina han deducido el principio de la relatividad de los contratos, conforme al cual, la declaración de voluntad está llamada a surtir eficacia jurídica, por regla general, únicamente entre quienes, al otorgar su voluntad, perfilaron el consentimiento formador del respectivo negocio jurídico. Al determinar el ordenamiento que el convenio, ajustado con arreglo a los cauces legales, tiene el alcance de ley, tan cardinal efecto no lo dejó abierto, de tal manera que se extendiera ilimitadamente a todos los sujetos de derecho, como si de la ley expedida por la competente autoridad del Estado se tratara, sino que la circunscribió al solo ámbito de quienes con su querer concurren a formar el consentimiento, que, al tiempo, posibilitó la formación del respectivo acuerdo.

Es decir, relativizó los efectos jurídicos del pacto a la sola esfera patrimonial de las partes, dejando por fuera de sus consecuencias a todos aquellos que no lo fueran. En este orden, por virtud del citado principio y en términos del precepto, el convenio puede generar derechos y obligaciones, pero apenas en la escena de los propios convencionalistas. Tal posibilidad se halla por entero cerrada, por regla general, para quienes de cara a un determinado acto bilateral no tienen esa condición. Con base en un específico contrato podrán adquirir derechos y contraer obligaciones solo quienes con su consentimiento asistieron a la formación del mismo; nadie más.

Si al decir del artículo 1502 de la Codificación Civil, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario, en cuanto viene al caso, que consienta en dicho acto o declaración, siempre y cuando su voluntad no adolezca de vicios, se comprende entonces porqué, a voces del señalados precepto, ese acto o esa declaración producirá consecuencias jurídicas únicamente frente a quienes lo consintieron; no con relación a los terceros, los cuales, por tal condición, ninguna injerencia tienen en la resultas del pacto, y, por lo mismo, ninguna consecuencia, nociva ni halagüeña, podrá generarles. A ellos, un tal acto bilateral, ni les va ni les viene, suele decirse.

A este respecto la Corte tiene dicho:

«(…) Las convenciones no tienen efecto sino entre las partes contratantes, suele indicarse. Desde luego que si el negocio jurídico es, según la metáfora jurídica más vigorosa que campea en el derecho privado, ley para sus autores (pacta sum servanda), queriéndose con ello significar que de ordinario son soberanos para dictar las reglas que los regirá, asimismo es natural que esa “ley” no pueda ponerse en hombros de personas

que no han manifestado su consentimiento en dicho contrato, si todo ello es así, repítese, al pronto se desgaja el corolario obvio de que los contratos no pueden ensanchar sus lindes para ir más allá de sus propios contornos, postulado que universalmente es reconocido con el aforismo romano res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest. ('La cosa hecha entre unos no aprovecha ni perjudica a terceros') Aun así en los ordenamientos jurídicos que como el nuestro no tienen norma expresa que lo diga, pero que clara y tácitamente efunde de lo dispuesto en el artículo 1602 del código civil, pues al equiparar el contrato a la ley, pone de manifiesto que esa vigorosa expresión de la fuerza del convenio lo es para las partes que han dado en consentirlo. Y por exclusión, no lo puede ser para los demás. El contrato, pues, es asunto de contratantes, y no podrá alcanzar intereses ajenos. Grave ofensa para libertad contractual y la autonomía de la voluntad fuera de otro modo. El principio de la relatividad del contrato significa entonces que a los extraños ni afecta ni perjudica; lo que es decir, el contrato no los toca, ni para bien ni para mal»¹.

(...)

4.3. Con arreglo a lo dicho, el sentenciador entonces cometerá yerro fáctico si al reparar la materialidad de un contrato se aparta de los lineamientos recién aludidos, por cuanto, en tal supuesto, estaría tergiversando su texto o cercenando su contenido original, yerros que, de presentarse, configurarían la causal de casación arriba expresada, en caso de que fueren evidentes y trascendentes.

“(...)

4.4. Las bases sentadas en precedencia conducen inexorablemente a sostener que el Tribunal incurrió en las equivocaciones fácticas que le imputa la censura.

4.5. Luego de dar por probados los elementos axiológicos de la actio rei ejercida, el ad quem afirmó «(...) la posesión del demandado, pues [é]ste (...) suscribió la promesa de compraventa en 1997 (...)». Enseguida enfatizó: esa «(...) posesión (...) surge del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandante (...) y (...) Tatiana Devis Uribe, quien para la fecha de tal convenio era cónyuge (...)» del opositor. Recalcó a continuación, aunque la sociedad conyugal fue disuelta y liquidada, la promesa se celebró en vigencia de esa sociedad, «(...) proviniendo de [é]sta (...) el dinero con el cual se (...) pagó (...)» parte del precio. Esto constituía la razón por la cual el accionado poseía los predios.

4.6. Sin embargo, como se denuncia en el cargo primero, erra de modo manifiesto el fallador al sostener que el contrato de promesa de compraventa fue suscrito por el accionado, pues, cual se constata sin dificultad alguna de las copias visibles a folios 18 a 21 y 8 a 11 de los cuadernos 1 y de excepciones de mérito, el mismo no solo no fue suscrito por el demandado, sino que tampoco fue parte, ni como promitente comprador y mucho menos en condición de promitente vendedor.

De acuerdo con las aludidas copias, aportadas respectivamente por la demandante y por el opositor, a través de tal acto la accionante prometió venderle a Tatiana Devis Uribe, y sólo a ella, el apartamento 204 y el garaje 25 de la carrera 57 #74-106 de Barranquilla, con matrícula inmobiliaria 040-252926 y 040-252911, sin que allí ni siquiera se mencione al demandado.

(...)

También, cual se confuta en la otra acusación, cae en palmario yerro al asentar que la «(...) posesión del demandado surge del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandante (...) y (...) Tatiana Devis Uribe (...)». En primer término, porque al no haber sido el accionado parte en esa convención, no consulta con la verdad

¹ CSJ. Civil. Sentencia 195 de 28 de julio de 2005, Radicación 1999-00449-01.

sostener que la de Herrera Borrero es una posesión surgida de ella; desde luego, al no haber sido él contratante, por efecto del principio de la relatividad de los contratos, según se vio, del mismo no podía derivar derecho alguno.

De otra parte, porque la literalidad del acuerdo ni siquiera permite asegurar que el 14 de mayo de 1997, cuando se celebró, la actora entregó los predios por efecto o en cumplimiento de una obligación que allí hubiese contraído. Obsérvese, con arreglo a su cláusula cuarta, «(...) [l]a entrega material del inmueble prometido en venta a favor del promitente comprador, se ha convenido para el día siguiente en que el actual arrendatario que lo ocupa lo disponga a satisfacción del promitente vendedor». Es claro, si el compromiso en torno a la comentada entrega quedó así circunstanciada, el Juzgador se equivoca de modo ostensible al pregonar que la posesión de la contraparte surge del identificado acto bilateral.

En adición, porque a través del convenio en cuestión, cual lo confirma la precedente transcripción, la demandante, como prometedora, no entregó a nadie, por supuesto que tampoco a la promitente compradora y mucho menos al opositor, la posesión de las dos heredades allí implicadas, las mismas ahora pretendidas, no solo porque aquella cláusula, única que en el cuerpo del contrato alude al tema, se refiere, aunque de manera condicionada, a la entrega en forma llana; nada expresa acerca de que la propietaria se obliga o deba entregar la posesión de las cosas. Del mismo modo, en el plenario no obra elemento de juicio alguno indicativo de que en época posterior a aquella fecha y como compromiso adquirido dentro de la promesa, la actora haya entregado la posesión de los predios.

Es cierto, conforme a la jurisprudencia, la acción de dominio se frustra cuando la parte demandada tiene la posesión, por habérsela entregado la parte demandante en cumplimiento de una determinada relación comercial; pero, se precisa, en el respectivo contrato ha de estar suficientemente claro, afirmado contundentemente, que la entrega es de la posesión sobre la cosa.

Por supuesto, si en cumplimiento de un contrato como el de promesa de compraventa el promitente vendedor entrega al promitente comprador la posesión del bien trabado, es lógico e inevitable considerar que quien así la detenta no esté obligado a la restitución sino a través de la correspondiente acción contractual, de donde, por lo mismo, en circunstancias semejantes se torna del todo inviable la acción reivindicatoria. Problema diferente es la mutación o interversión de la calidad jurídica de tenedor por la de poseedor. Al respecto la Corporación ha señalado:

«Adicionalmente debe anotar la Sala que en el documento contentivo del contrato de promesa no hay ninguna cláusula indicativa de que al hacersele entrega de la cosa a la demandada, en su condición de prometedora, el demandante le estuviera dando la posesión sobre la misma, de forma tal que pudiera decirse que al recibir la heredad entrara a ella como poseedora, debido a que sólo mediante una declaración así de manifiesta sería posible atribuirle a dicha contratante la mencionada calidad, pues, cual desde antiguo lo tiene dicho la doctrina jurisprudencial de la Corporación, para “que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces 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 de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” (G. J., t. CLXVI, pag. 51)» 2.

² CSJ. Civil. Sentencia 064 de 21 de junio de 2007, Radicación #7892.

«[L]a restitución de la cosa podrá obtenerse como consecuencia directa e inmediata de la reivindicación o, en virtud, del ejercicio de una acción contractual. Más exactamente, existiendo entre el dueño y el poseedor de la cosa, una relación jurídica negocial o contractual de donde deriva su posesión, la restitución no puede lograrse con independencia sino a consecuencia y en virtud de las acciones correspondientes al negocio jurídico o contrato»³.

(...)

Por imperio del artículo 1602 del Código Civil, el citado contrato, aun en presencia de la aludida particular circunstancia, es ley únicamente entre las partes, no con relación a quienes no lo son, como respecto del accionado; de suerte que cuanto con base en él hubiesen estipulado las pactantes de la posesión, en nada aprovecharía al demandado, en su condición de tercero.

(...)”

3.4. PROBLEMA JURIDICO

Se trata de establecer si:

1. ¿Se pueden extender los efectos del negocio jurídico ajustado entre la demandante y el señor JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE al señor CARLOS GIL CANTILLO SANANDRÉS?

La sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, precedentemente citada, Magistrado Ponente, Dr. TOLOZA VILLABONA, dejó establecido la naturaleza de los derechos de crédito, artículo 666 del C.C., esto es, que solamente pueden ser exigidos por quienes han sido parte del negocio jurídico.

Bajo esta óptica, la pregunta que surge es, ¿la demandante participó en el contrato que celebró el señor JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE, con CARLOS GIL CANTILLO SANANDRES? la respuesta conforme a la prueba documental aportada a la demanda y de los hechos descritos en ella, es que la demandante no suscribió ningún contrato con CARLOS GIL CANTILLO SANANDRES. Así, no se puede exigir que la demandante respete un contrato del cual no fue parte, ni menos que inicia una acción contractual contra el demandado, cuando MARGARITA ROSA SOCARRAZ BAQUERO, no fue parte de ese negocio jurídico, y el contrato que obra a folio 16 del cuaderno de primera instancia, no fue firmado por ella. Por esta arista no sale avante la apelación.

2. ¿Existió una indebida valoración probatoria de parte del juez de primer grado en cuanto a los negocios jurídicos celebrados entre los intervinientes?

No es cierto lo alegado por el demandado en cuanto a que, la posesión ejercida por el demandado obedecía a dicha celebración del contrato de promesa de compraventa suscrito con JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE, veamos: El documento de folio 16, simple y llanamente no hace alusión alguna a la demandante o que ella tuvo alguna participación en este contrato. De cara a la realidad procesal, no pueden mezclarse dos negocios jurídicos, que, aunque referidos al mismo inmueble, en su contenido, involucra sujetos negociales diferentes.

Frente a la confesión de la demandante, según la demanda, veamos:

³ CSJ. Civil. Sentencia de 30 de julio de 2010, Radicación #2005-00154-01.

“...Quinto:...JOSE (SIC) MANUEL OROZCO OVALLE, sin tener vigente a su nombre el inmueble objeto de la presente demanda, el día 28 de julio de 2012 prometió en venta dicho inmueble al señor CARLOS GIL CANTILLO SAN ANDRES...”

En el hecho cuarto se habla de un negocio jurídico diferente, celebrado con el señor JOSE (SIC) MANUEL OROZCO.

“...OCHO:LA EDS LA MACUYRA , representada por la señora MARGARITA ROSA SOCARRAS BAQUERO, se encuentra privada de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad el señor CARLOS GIL CANTILLO SANANDRES, persona que entró en posesión mediante la promesa de compraventa que suscribiera con el señor JOSE (SIC) MANUEL OROZCO OVALLE, el cual no tenía dominio de dicho inmueble y desde entonces ha ejercido la posesión, prohibiendo a mi mandante realizar la explotación económica del mismo”.

Es decir, no es cierto que haya confesión, porque la confesión es admitir hechos que perjudiquen a la contraparte, como lo dice el artículo 191 CGP, numerales 2º y 5º además, se debe referir a hechos personales. De la lectura del hecho octavo, es un hecho que no es de la esfera de voluntad de la demandante, la promesa de venta que el demandado celebró con el señor JOSÉ MANUEL OROZCO. No está en duda el conocimiento que la demandante tenía de la celebración del negocio jurídico celebrado entre el demandado y el señor OROZCO, hecho además probado documentalmente. Tampoco es de recibo señalar las acciones judiciales que tenía la demandante frente al demandado, porque, como se dijo inicialmente, las acciones de derechos personales solo involucran a los intervinientes del negocio jurídico, no a terceros.

No es cierto que la demandante autorizará hacer entrega del inmueble objeto del proceso al señor CARLOS GIL CANTILLO, al menos no es lo que quedó registrado en el audio.

El interrogatorio de parte de la demandante no implicó confesión, veamos: Al ser interrogada por la entrega del inmueble, la demandante respondió:

“Manifieste señora Margarita, ¿cómo fue la entrega que usted hizo del inmueble con estación de servicio a favor del señor Carlos Cantillo o José Orozco?”

Margarita Socarras:

“O sea no le entendí abogado, pero la entrega fue que le mandé un empleado mío a que le entregara la estación de servicio al señor José Manuel Orozco porque teníamos una compra de otra propiedad en curso y no se efectuó, no se hizo el negocio, no me dieron nada.”

De la lectura simple de la respuesta, lo que quedó registrado fue que hizo entrega a JOSÉ MANUEL OROZCO, jamás involucró en su respuesta al señor CARLOS CASTILLO, así, mal se puede hablar de la existencia de una confesión.

En cuanto a las declaraciones de los testigos, JHONY DARIO POVEDA CALDERON y SAMIR DE JESÚS VILLA DÍAZ. Jhony Darío Poveda Celedón, el primero dice constarle

la negociación por estar presente y en esencia ratifica lo expresado por la demandante, y concretó que la entrega se hizo fue al señor JOSÉ MANUEL OROZCO. Al señor SAMIR DE JESÚS VILLA DÍAZ no le constan los hechos, es un declarante de oídas, y por esta circunstancia no se tendrá en cuenta *“Yo en ese tiempo trabajaba en la agencia de aduanas en Maicao, siempre supe que se iba hacer el negocio, no estuve presente porque lógico estaba trabajando pero sí escuché y tuve conocimiento de la negociación que se estaba realizando.”*

En suma, no son de recibo los alegatos frente al interrogatorio de parte y los testimonios.

3. ¿Coexiste el presupuesto de la acción reivindicatoria, para el caso en concreto, que requiere la posesión del bien inmueble que pretende ser reivindicado esté en cabeza del demandado?

Todos los elementos de la acción reivindicatoria se encuentran reunidos, aunque el demandado alega que tiene una posesión contractual, lo cierto es que puede tenerla pero no respecto a la demandante, para quien el demandado es un simple poseedor. La realidad muestra que el demandado tiene la acción contractual frente al señor OROZCO por incumplimiento contractual y además porque este hizo una venta de cosa ajena, la cual daría para otra acción, pero se reitera, no puede alegarla válidamente ante la demandante, para ello baste examinar certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N° 210-3642 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha - La Guajira, que obra en el cuaderno principal a folios 10-11 y 12.

Como los ataques que aquí se han formulado son los que se ha analizados, se deberá confirmar la sentencia apelada.

No es de recibo el argumento del apelante cuando afirma que, la demandante *“persigue con el proceso es el cumplimiento del contrato que realizó con el señor OROZCO OVALLE a quién indica como contratante incumplido”*, porque en el presente proceso no se demanda al señor OROZCO OVALLE, que para este proceso reivindicatorio es un tercero.

En cuanto a los contratos de promesa de compraventa celebrados entre los involucrados son actos preparatorios que constituyen una promesa de venta a futuro, de tal manera que obligan a las partes a celebrar un contrato de compraventa posterior. Cabe añadir, que sobre la vigencia de los negocios jurídicos celebrados no existe controversia alguna; y respecto de la acción judicial que la actora debió ejercer para hacer cumplir dicho contrato es un tema que no atañe esta instancia en el sentido de que la acción impetrada corresponde a la reivindicatoria o de dominio y bajo los presupuestos que esta contenga se debe valorar el caso en concreto, máxime que los contratos solo obligan a quienes son parte de él.

Además, por lo que se refiere a la entrega del bien inmueble al demandado por parte de la actora, la entrega del bien inmueble perseguido en este proceso, se autorizó por la demandante, fue para cumplir el contrato de promesa de compraventa que celebró con JOSÉ MANUEL OROZCO OVALLE, quien no ostenta la calidad de propietario del bien inmueble, es decir, no existe en el plenario prueba de un contrato de compraventa ajustado como señala el artículo 1857 inciso segundo y 356 del C.C., cualquier otra forma de venta, es inexistente y genera derechos de crédito entre sus intervinientes,

pero no frente a los titulares de derechos reales, para quienes una venta sin los requisitos legales es inexistente según el artículo 1500 del C.C.

Así, al no poder probar que la señora MARGARITA SOCARRAS, este obligada contractualmente con el demandado, esto adquiere la categoría de poseedor, pues aun siendo cierto que la promesa de compraventa en muy pocos casos entrega posesión, lo cierto es que al demandado no se lo demandó su contratante sino un tercero titular de dominio, con quien no tiene ningún vínculo contractual.

En suma, se deberá confirmar la sentencia apelada, al no salir prósperos los ataques a la sentencia apelada.

DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Riohacha, Sala Civil – Familia - Laboral, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR íntegramente la sentencia de diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022), proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha, dentro del proceso de la referencia por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Costas en esta instancia, a cargo de la parte APELANTE, conforme lo establece el artículo 365 y s.s. del C.G.P. Como agencias en derecho se fija un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, a favor de los demandados, que deberán ser tenidos en cuenta al momento de la liquidación concentrada de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

CARLOS VILLAMIZAR SUÁREZ
Magistrado Ponente.

PAULINA LEONOR CABELLO CAMPO
Magistrada.

HENRY DE JESÚS CALDERÓN RAUDALES
Magistrado.