

República de Colombia



*Tribunal Superior de Bogotá D.C.
Sala Civil*

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Magistrado Ponente:

MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ

Bogotá D. C., dos (2) de abril de dos mil ocho (2008)

Ref: Proceso ordinario No. 14200500154 01.

(Discutido y aprobado en sesión de 11 de marzo de 2008).

Decídese el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de 10 de agosto de 2007, proferida por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de la ciudad, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. La señora Gladys Cepero Páez llamó a proceso ordinario a los señores Julio Enrique Vargas Posada y Martha Cecilia Franklin Melendez, para que les condene a restituirle la casa de su propiedad ubicada en la carrera 13A No. 127A-53 de Bogotá, junto con los frutos civiles y naturales que el inmueble pudo



producir desde la fecha en que los demandados tomaron posesión del inmueble.

2. La demanda se soportó en los siguientes hechos:

a) La demandante adquirió el inmueble aludido por medio de la escritura pública No. 371 de 16 de abril de 1991, otorgada en la Notaría 39 de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-382611.

b) El 17 de febrero de 2003, la señora Gladys Cepero Páez, como prometiente vendedora, celebró un contrato de promesa de compraventa de la casa en cuestión con los señores Julio Enrique Vargas y Martha Cecilia Franklin Meléndez, como prometientes compradores, a quienes entregó el inmueble el 21 de febrero de 2003.

c) Como los demandados incumplieron la promesa, la señora Cepero les formuló demanda de resolución de contrato, que dio lugar a un proceso en el que se llegó a una conciliación, en virtud de la cual los señores Vargas-Franklin se comprometieron a pagar el 14 de diciembre de 2004, la suma de \$90'000.000 m/cte, así como a firmar, en la misma fecha, la escritura pública respectiva.

Sin embargo, pese a que la demandante “presentó toda la documentación necesaria para realizar lo estipulado en la conciliación”, la escritura no se firmó porque los demandados,



contrario a lo acordado, presentaron 2 minutas, una de compraventa y otra de hipoteca abierta a favor de Bancolombia S.A., las cuales, a juicio de la demandante, “tienen un principio de dolo y estafa”, por cuanto no se le menciona como beneficiaria de la hipoteca, siendo ella la propietaria, y los demandados aparecen como beneficiarios del supuesto (sic) préstamo (fl. 93, cdno. 1).

3. Los demandados contestaron en forma extemporánea la demanda, razón por la cual su escrito no recibió trámite.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Aunque el juez de primer grado consideró satisfechos los presupuestos de la acción de dominio, desestimó la pretensión reivindicatoria porque la posesión de los demandados tiene su origen en un contrato celebrado con la demandante, más concretamente en una promesa de compraventa ajustada por un acuerdo conciliatorio, por lo que no puede ordenarse la restitución mientras esos actos no se finiquiten a través del proceso correspondiente.

EL RECURSO DE APELACIÓN

La demandante solicitó revocar el fallo, para lo cual señaló que “ningún contrato firmado entre las mismas partes, contrato que ni siquiera la parte demandada lo alegó y menos lo presentó a proceso puede conllevar a la justificación legal para negar las



pretensiones de la demanda”, menos aún si los demandados no contestaron la demanda, con los efectos probatorios y jurídicos que ese silencio genera (fl. 6, cdno. 2).

Indicó, además, que la decisión adoptada por el Juzgado 14 Civil del Circuito de esta ciudad, consistente en terminar el proceso ordinario de resolución de contrato de compraventa planteado por la aquí demandante contra los demandados, autoriza a la señora Cepero para ejercer la acción de domino, pues “aquí ya no existe nada contractual sino extracontractual prosperando así la acción reivindicatoria”. (fl. 7, cdno. 2).

CONSIDERACIONES

1. Está fuera de discusión que la demandante es la propietaria del inmueble cuya reivindicación solicita y que los demandados son sus poseedores materiales. De lo primero es evidencia la escritura pública No. 371 de 16 de abril de 1991, otorgada en la Notaría 39 de Bogotá, inscrita en el folio de matrícula No. 50N-382611, mientras que lo segundo se deduce del indicio grave que se configuró por la falta de contestación de la demanda (art. 95 C.P.C.), aparejado a las declaraciones de los señores Jorge Simpson Camargo, Rafael Hernando Ramírez Argüelles y Argelino Ricardo Navarro.

Por lo demás, no existe controversia en cuanto a la identificación del predio bajo dominio de la señora Cepero y su correspondencia con el que poseen los señores Franklin-Vargas.



2. Sin embargo, la circunstancia de configurarse los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, consagrados en los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil, no le podía abrir paso a las suplicas de la demanda, pues teniendo la posesión de los demandados un origen contractual, aquella solo podía provocarse como secuela de una acción que fulminara primero el vínculo negocial.

En efecto, desde la propia demanda se afirmó y probó que el 17 de febrero de 2003, las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa en desarrollo del cual la señora Cepero, el día 21 siguiente (fls. 5 y 90, cdno. 1), le entregó a sus prometientes compradores, hoy demandados, el inmueble ubicado en la carrera 13A No. 127A-53 de Bogotá, lo que significa que los señores Julio Enrique Vargas y Marta Cecilia Franklin ingresaron al inmueble por voluntad de su propietaria, quién no puede pretender que se le restituya el predio, por vía de acción real, sin previamente romper, por vía de acción personal, el lazo obligacional que la une con quienes contrató.

La existencia de la referida promesa de contrato, en la cual perseveraron las partes al conciliar sus diferencias en un primer proceso ordinario que se adelantó ante el mismo juez de primer grado (acta de 13 de octubre de 2004; fls. 60 y 61 cdno. 1), constituye valladar insuperable para acceder de manera directa a la acción dominical, la que “no tiene cabida en aquellos eventos en los que el poseedor ocupa la cosa como consecuencia de una



relación contractual que lo une con el propietario, caso en el cual es incontestable que el dueño tiene la obligación de respetar el derecho de aquél, hasta tanto se rompa, judicial o convencionalmente, el respectivo vínculo”¹. Por eso la Sala, en reciente pronunciamiento, precisó que “si el dueño, en el caso de la propiedad, ha entregado esa posesión en cumplimiento de las obligaciones emanadas de un contrato, para que el poseedor pueda ser compelido a restituir el bien, es necesario que, previamente, se destruya el vínculo jurídico *–contractual–* que lo ata con el propietario y que lo autoriza para detentarlo”².

Esta, además, ha sido la jurisprudencia constante de la Corte Suprema de Justicia, quien ha señalado 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. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio”.

En la misma decisión agregó:

“Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia.

¹ Tribunal Superior de Bogotá. Sent. de 14 de agosto de 2006; exp. 0174.

² Sent. de 14 de febrero de 2007; exp. 6180.



La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro” (G.J. CLXVI. P. 366; Cfme: Sent. de 18 de mayo de 2004; exp. 7076).

Por esta razón, acertó el juez *a quo* al denegar las suplicas de la demanda.

2. Es cierto que la demandante intentó la acción resolutoria, como consecuencia de la cual reclamó la restitución de su casa de habitación. Sin embargo, no lo es menos que ese específico litigio fue conciliado en audiencia celebrada el 13 de octubre de 2004, ante el Juez 14 Civil del Circuito de Bogotá, habiendo acordado los contratantes que se le daría cumplimiento a la obligación de hacer emanada del contrato de promesa, la cual modificaron en el sentido de precisar que la escritura pública de venta se otorgaría en la Notaría 8° de esta ciudad el 14 de diciembre de 2004, a las 10.30 a.m., y que el saldo del precio sería de \$90'000.000.00, los cuales serían cancelados con el producto de un crédito que tramitarían los compradores con un establecimiento bancario (fl. 60).

Por tanto, la conciliación aludida refrenda la vigencia del origen contractual de la posesión de los demandados, quienes no pueden ser obligados a restituir el inmueble por vía de acción reivindicatoria directa, dado que están prevalidos de un negocio jurídico que los habilitó para ocupar el predio.



Y no se diga que la demandante perdió la acción resolutoria, por haber conciliado esa pretensión –dado el efecto de cosa juzgada que tiene la conciliación (art. 66 ley 446 de 1998)-, pues esa consecuencia únicamente se predica con respecto a la demanda que con ese propósito se formuló, fincada en el supuesto incumplimiento de los prometientes compradores a las obligaciones que contrajeron, tal cual se pactaron inicialmente. Pero como en virtud del arreglo mencionado, se fijó una nueva fecha para la firma de la escritura y se acordó un nuevo precio de venta, es claro que no existiría identidad de causa si la promitente vendedora decidiera pedir la resolución de la promesa a partir de la supuesta infracción de las obligaciones por parte de los demandados, como ellas quedaron luego de la conciliación, lo cual reafirma la improcedencia de la acción dominical.

3. Puestas de este modo las cosas, la sentencia objeto de apelación debe ser confirmada.

DECISION

Por mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de 10 de agosto de 2007, proferida por el Juzgado 14 Civil del Circuito de la ciudad, dentro del proceso de la referencia.

Sin costas en el recurso de apelación, por no aparecer causadas.

República de Colombia



*Tribunal Superior de Bogotá D.C.
Sala Civil*

NOTIFIQUESE

MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ
Magistrado

NANCY ESTHER ANGULO QUIROZ
Magistrada

RODOLFO ARCINIEGAS CUADROS
Magistrado