

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado según Acta No. 5  
(25 de febrero de 2021)

**Asunto:**

Reivindicatorio de Liliana Stibaly Delgado Delgado y otro, contra Luis Eduardo Delgado Velásquez.

Exp. 2019-00076-01

Bogotá, D.C., nueve (9) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

**1.- ASUNTO A TRATAR**

Conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 4 de marzo de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá – Cundinamarca, en el proceso de la referencia.

**2.- ANTECEDENTES**

**2.1.- HECHOS Y PRETENSIONES:**

Liliana Stibaly y Carlos Eduardo Delgado Delgado, por medio de procurador judicial promovieron demanda reivindicatoria, en contra de Luis

Eduardo Delgado Velásquez, con el fin de obtener sentencia favorable a las siguientes declaraciones:

- Que les pertenece en dominio pleno y absoluto del "... terreno que hace parte del predio de mayor extensión" denominado "Finca POTOSI", con área de 3 fanegadas, 4875 varas cuadradas o 2 Has 2320 M2, alinderado como se consignó en la demanda, identificado con el F.M.I. No. 157-10213.

- Como consecuencia de lo anterior, se ordene al demandado restituir en favor de los demandantes el inmueble objeto de reivindicación en el término perentorio que se conceda, en caso de no hacerlo, se comisione a la autoridad que corresponda.

- La parte actora no está obligada a indemnizar al demandado por expensas necesarias -art. 965 del C.C.-, que la restitución debe comprender las cosas que forman parte del predio o que se refuten como inmuebles por conexidad; que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio inmobiliario del predio; y se condene en costas al demandado.

Como presupuestos fácticos de la demanda, se expuso:

- Los demandantes Lina Stibaly y Carlos Eduardo, según escritura pública 2254 de 3 de agosto de 2010, corrida en la Notaría Séptima de Bogotá, adquirieron el pleno dominio y posesión de un predio, junto con la casa de habitación allí edificada, identificada con el F.M.I. No. 157-10213 de la O.R.I.P. de Fusagasugá, con cédula catastral anterior 257430001000160000, cédula catastral actual 2574300000001000160000000000, ubicado en la vereda Yayata del municipio de Silvania, cuya alinderación se determinó en la demanda.

- Realizada la compraventa, los demandantes permitieron *"por permiso verbal"*, que el demandado Luis Eduardo Delgado Velásquez *"habitará una parte del inmueble"* para que viviera, sumado que se autorizó edificar un corral para la explotación de porcinos, situación que presentó normalidad durante los dos primeros años, en contraprestación aquel, como padre de los promotores *"se comprometió a mantener la finca y darle alimentación a unos caninos"*, teniéndose una tenencia inicialmente, además, entre los años 2010 a 2012, los propietarios visitaban con regularidad la finca, sin ningún obstáculo o impedimento, descansando allí, pagando a terceros para que mantuvieran el predio y le brindaban *"un buen vivir a su padre"*.

- Lo anterior era normal, hasta que pasado el año 2013, cuando el demandado *"ha trasvertido el título de tenedor"* (sic.), e impidió a los demandantes realizar actos de señores y dueños, con el argumento *"de que es el dueño del predio e impidiendo el ingreso"* a los titulares de derecho real, *"arrebátándoles la posesión"*; la propiedad en la actualidad se encuentra en las mismas condiciones en que fue recibida para el momento de la compraventa, salvo el deterioro derivado del mal cuidado.

- Se cumplen los presupuestos para adelantar la acción en referencia, en tanto que los demandantes son los titulares de derecho real de dominio del predio y se encuentran privados de la posesión de forma irregular por parte del demandado, sin que le asista derecho a éste de pretender adquirir por prescripción, por cuanto no cumple los presupuestos legales para ello, siendo exigible entonces la restitución o reivindicación en favor de los aquí demandantes.

**2.2.- ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:**

La demanda así estructurada fue admitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá el 1º de marzo de 2019<sup>1</sup>; el demandado se notificó personalmente el 31 de mayo del mismo año<sup>2</sup>, con escrito presentado el 5 de junio de 2019<sup>3</sup> solicitó se le concediera amparo de pobreza y la designación de un profesional del derecho para que lo representara.

Con auto calendado a 18 de junio de 2019<sup>4</sup>, se concedió el amparo de pobreza deprecado, designándose un abogado al demandado, siendo notificado el 8 de agosto siguiente<sup>5</sup>, sin que se contestará la demanda.

El 12 de diciembre de 2019<sup>6</sup>, se adelantó la audiencia inicial, no habían excepciones previas por resolver, se declaró fracasada la conciliación ante la inasistencia del demandado, no se tomaron medidas de saneamiento, no se fijó el litigio dado que no se contestó la demanda y se decretaron pruebas.

Luego, el 4 de marzo de 2020<sup>7</sup> se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, interrogándose al demandado inicialmente por el apoderado de la parte actora, luego se interrogó por el Juez; acto seguido, se atendió la declaración de la testigo Martha Cecilia Prieto; se refirió que en la audiencia inicial se había omitido atender las declaraciones de parte de los demandantes, por lo cual fueron decretadas, interrogándose a Liliana Delgado y Carlos Eduardo Delgado, se presentaron alegaciones por el apoderado de la parte actora y luego de un receso, se emitió decisión de fondo, con la cual se negaron las pretensiones de la demanda.

---

1 Fl. 25 Cd. 1.

2 Fl. 27

3 Fl. 28

4 Fl. 29

5 Fl. 31

6 Fls. 34-35

7 Fl. 43

### 3.- LA SENTENCIA APELADA

El *a quo* inició con un resumen de los antecedentes, destacando que el demandado se notificó de forma personal *"se le designó abogado de amparo de pobreza pero no contestó la demanda"*. El problema jurídico a resolver era determinar, si se cumplían los presupuestos para la restitución del predio en controversia, advirtiendo que había lugar a negar las pretensiones.

A continuación, hizo una reseña frente a la acción de dominio y sus requisitos, para colegir que *"en este caso, en la demanda se dijo que, los demandantes permitieron que el demandado habitará y explotará una parte del inmueble y que como contraprestación él debía hacer el mantenimiento de la finca y alimentar unos caninos"*, lo cual, fue ratificado por los demandantes al momento de absolver interrogatorio, situación ratificada por la única testigo, por lo que *"el objeto de las controversias se originó de una acuerdo celebrado entre las partes, por lo tanto, la reivindicación según la jurisprudencia citada resulta improcedente, hasta tanto no se desate ese vínculo contractual que existe entre las partes, bien sea de mutuo acuerdo o por vía judicial"*.

Agregó que, *"el demandado nunca realizó la entrega del bien a los demandantes"* y, la escritura aportada *"se limita a decir"* que esa entrega se realizaría el día de la firma del documento, ante lo cual, el demandado manifestó que *"nunca realizó la entrega de bien, porque no le pagaron el precio"* y, en la declaración de parte de los promotores y el único testimonio *"señalaron que luego de la venta, el vendedor siguió viviendo en el inmueble, de donde se extrae que el vendedor nunca hizo entrega del bien a los demandantes, por lo que el proceso que se debía adelantar, era el de la entrega del tradente al adquirente y no la acción reivindicatoria"*; que si bien el demandado *"confesó ser poseedor del predio, lo cual también se desprende del indicio grave de no haber contestado la demanda y de no comparecer a la audiencia de que trata el artículo*

372, lo cierto es que la escritura pública allegada con la demanda, evidencia que el demandado transfirió su derecho real de dominio a los demandantes, por lo que con ese acto, no solo reconoció dominio ajeno en cabeza de los aquí demandantes, sino que se comprometió a entregar el inmueble a los demandantes, tal como se puede leer en dicho instrumento", entonces "si el demandado voluntariamente transfirió el dominio del predio y se obligó a entregar el inmueble, a partir de la firma del contrato, adquirió la calidad de mero tenedor, denota que no puede denominarse poseedor del predio, mientras el contrato de compraventa se encuentra vigente".

#### 4.- EL RECURSO

La parte demandante inconforme con la anterior decisión interpuso recurso de apelación, solicitando la revocatoria integral de la determinación bajo los siguientes argumentos:

- Al momento de realizar un resumen de la actuación procesal, se destacó que la parte demandada no contestó la demanda, a pesar de esa situación, se dejaron de aplicar sanciones legales conforme a lo dispuesto en el artículo 97 del C.G.P., esto es, presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda; asimismo, el demandado no compareció a la audiencia inicial, sin justificar su inasistencia, debiéndose dar aplicación a lo reglado en el numeral 4 del artículo 372 *ídem*, para presumir por ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funda la demanda.

- En el fallo de primera instancia se habla de un vínculo contractual existente entre las partes, debiéndose valorar que el demandado es el papá de los promotores y, más que la relación que se permitió fue, que siguiera viviendo en el predio por presentar un vínculo sanguíneo, hasta que aquel desconoció a los propietarios del predio "*mutando su condición de tenedor, pasando a asumir el*

*papel de poseedor, situación que confirma el mismo Demandado, quien aduce ser el dueño" como se desprende del interrogatorio de parte.*

- La escritura pública que permitió la transferencia de dominio tiene "*plena vigencia, es mejor prueba*", no se presentó nulidad de ese acto o contrato por dedición judicial alguna, su contenido es auténtico, allí se estableció el precio que fue recibido por el demandado, la entrega del predio, en la escritura se anotó que fue a la firma de ese documento, mal puede afirmarse que no se dio esa entrega, sumado a que, están acreditados los actos de señor y dueño, bien fuera en forma directa o por intermedio del demandado y, él siempre afirmó en su declaración de parte que es el poseedor del bien.

## 5.- FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

### 5.1.- COMPETENCIA:

Radica en esta Sala proferir la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional del Juez que adoptó la sentencia de primera instancia.

En razón a que la providencia sólo fue apelada por el extremo demandante, la Corporación procederá al análisis del objeto de inconformidad conforme a la competencia restrictiva que sobre el asunto tiene.

### 5.2.- PROBLEMA JURIDÍCO:

Emerge como problema jurídico a resolver, evaluar si se cumplen los presupuestos para ordenar la reivindicación que reclaman los demandantes, respecto del inmueble denominado Potosí, ubicado en la vereda Yayata del

municipio de Sylvania, identificado con el folio de matrícula No. 157-10213; cumpliendo con la valoración de la conducta adjetiva asumida por la parte demandada, como también, la calidad que detenta el demandado con relación a ese predio, dadas las particularidades del caso.

### 5.3.- MARCO NORMATIVO:

Es del caso recordar que la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, para que el poseedor sea condenado a restituirla según lo consagra el artículo 946 del C.C., traduciéndose entonces, en una clara demostración del dominio que aquel ejerce, que al tenor de lo reglado por el artículo 669 *ibidem*, se define como: *“el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno”*, señorío que en virtud de la acción citada, lo faculta para recuperar la posesión que ha perdido por encontrarse la misma radicada en persona distinta, a quien se señala como demandado, en calidad de poseedor, con el fin de que a éste último, se le condene a restituirla.

Según los artículos 946 y 949 *ejusdem*, la acción reivindicatoria tiene por objeto una cosa singular o una cuota determinada de una cosa singular; pudiendo ser reivindicados todos los derechos reales, excepto el de herencia, que goza de una acción propia como es la petición de herencia, y excluyéndose también en el evento de la acción publiciana. Sobre la naturaleza jurídica de la acción reivindicatoria, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha expresado:

*“Conforme lo previsto en el artículo 946 del Código Civil, la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el propietario de una cosa singular o cuota parte de un bien específico, privado de su posesión, para que el poseedor sea condenado a restituirlo.*

<sup>5</sup> Sala de Casación Civil, C.S.J., sentencia de 13 de mayo de 2019, radicación No. 25307-31-03-001-2010-00393-01; SC1692-2019

*De lo anterior se desprende que para la prosperidad de la acción reivindicatoria es necesario acreditar una serie de circunstancias que la doctrina y la jurisprudencia han denominado presupuestos estructurales de la acción de dominio; ellos son: (i) derecho de dominio en cabeza del pretensor, la cual puede ser plena, nuda o fiduciaria (art. 950 del Código Civil); (ii) posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado (art. 952 del Código Civil); (iii) identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante; y (iv) que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular (art. 949 del Código Civil).*

*Ahora, si alguno de tales presupuestos no se acredita en el juicio, la reivindicación no tiene vocación de prosperidad, dado que la demostración de tales aspectos en el proceso exige plena certeza, reclama que no se advierta duda en ninguno de ellos, pues la decantada convicción acerca de tales hechos constituye el cimiento para derivar las consecuencias jurídicas que la norma sustancial consagra.” (Sub. y Negrillas fuera del texto)*

Conforme a lo consignado en el pronunciamiento que antecede, se entiende que, para la prosperidad de la acción de dominio, se requiere de la confluencia de las siguientes condiciones axiológicas:

- a) Derecho de dominio en cabeza del actor, es decir que sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución demanda.
- b) Que el demandado tenga la posesión del bien objeto de la reivindicación.
- c) Que haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquél del cual es propietario el demandante.
- d) Que la cosa reivindicable sea singular o una cuota determinada de una cosa singular.

De ahí, para la prosperidad de la acción de dominio es necesaria la concurrencia de todos los requerimientos antes delimitados, tal como pacíficamente lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

*“... para la efectividad de la “reivindicación” han de concurrir como elementos, la “singularidad de la cosa que se reivindica y la identidad entre ésta y la que se halla bajo el poder de hecho del demandado”, como se desprende del contenido de los artículos 946 a 952 ejusdem, a más de que para el momento de presentación del libelo incoatorio, debe hallarse estructurada la actualidad de la posesión del llamado, debido a que en principio, la pretensión objeto del juicio lo constituye dicha circunstancia, requiriéndose por tanto, la acreditación del derecho del accionante y la “posesión” del convocado.”*

#### 5.4.- CASO DE ESTUDIO:

Teniendo en cuenta que el Juez de primera instancia no encontró cumplidos los presupuestos jurisprudenciales correspondientes a la estructura de la acción reivindicatoria en el caso que se está estudiando, esta Sala procede a evaluar si se adecuaba realmente a los requisitos que el precedente ha establecido, los cuales fueron explicados con anterioridad, pues, precisamente el recurso se enfoca en destacar que los pedimentos de la demanda deben acogerse. Veamos:

a) **Derecho de dominio en cabeza del actor, es decir que sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución demanda.** Para la Corporación, este punto relativo a la titularidad de la parte demandante frente al bien cuya reivindicación se demanda, se tiene por cumplida, al existir plena prueba del título y el modo que constituyó el derecho de dominio en cabeza de Carlos Eduardo y Liliana Stibaly Delgado Delgado, por compra efectuada al aquí demandado Luis Eduardo Delgado Velásquez, según escritura pública

---

<sup>9</sup> Sala de Casación Civil, sentencia del 13 de octubre de 2011, Expediente 11001-3103-010-2002-00530-01

No. 2254 de 3 de agosto de 2010, corrida en la Notaría Séptima de Bogotá<sup>10</sup>, sin que se haya demostrado en forma alguna, que estos perdieron el mencionado derecho, bien por prescripción adquisitiva en cabeza de su contraparte o de cualquier otra persona, y/o por resolución judicial que invalide tal titularidad.

En este orden de ideas, y siendo que está debidamente acreditado que la parte actora, figura inscrita como titular de derecho real de dominio del predio a reivindicar, como se desprende de la escritura de compraventa y del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-10213, el primer presupuesto de la acción de dominio se entiende acreditado.

b) Con relación a la segunda exigencia, consistente en que, la parte demandada tenga la calidad jurídica de poseedor del inmueble a reivindicar, iniciaremos indicando que, la posesión entendida como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño”* (art. 762 del C.C.), se edifica a partir de la concurrencia de un elemento material, que es la ostentación física del bien *“el corpus”* y otro subjetivo, que es la voluntad inequívoca de realizarlos autónomamente a título de dueño *“el animus”*, tal y como la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, de antaño lo ha expuesto:

*“... Infiérase entonces de lo dicho que la tenencia material de una cosa no basta por sí sola para diferenciar al poseedor del tenedor, y de ahí que a primera vista, tomando en consideración exclusivamente el comportamiento externo de quien tiene la cosa, puedan confundirse fenómenos de suyo diferentes como son la posesión y la mera tenencia. Es realmente el factor psicológico el que permite determinar en un caso dado si se está frente a un poseedor o a un mero tenedor: si detenta la cosa con ánimo de señor o dueño, sin reconocer dominio ajeno, se trata de un poseedor; si la tiene pero reconociendo sobre ella el dominio de otra persona, será entonces un simple tenedor...”*

<sup>10</sup> Fls. 2-9 cd. 1  
<sup>11</sup> Sentencia de 24 de junio de 1980

En aras de verificar esta situación, se tiene la declaración de parte vertida por el demandado, señor Luis Eduardo en la audiencia de instrucción y juzgamiento<sup>12</sup>, en donde, reconoce que realizó la venta a favor de sus hijos, pero *“ellos no esperaron, no me pagaron un solo peso de ese predio ... yo les hice escrituras a ellos con el fin de garantizarles jurídicamente que nadie les fuera a quitar ese predio, lo único que tenían que hacer era esperar pacientemente a que yo me muriera o me pagaran ese predio, no he recibido un peso de la venta”*; en *“ningún momento he entregado el predio, no lo he entregado porque ellos, insisto, no me han pagado, en el instante que ellos me cancelen la totalidad del predio lo entrego”*; al preguntársele sobre quién es el dueño del inmueble respondió *“Yo soy el dueño de la finca”*, insistiendo que *“ese predio es mío, no me lo han cancelado, yo no se lo he entregado ni física ni nada ...”*; que sus hijos los demandantes jamás le han dado permiso alguno *“porque yo siempre he tenido la autonomía, el derecho como propietario, como el dueño y propietario de ese terreno, he invertido bastante plata en ese predio”*, destacando que realizó mejoras y que no recibió *“un solo peso”* en el acto contentivo de la venta. Resaltando, que no realizó entrega simbólica a sus hijos, y para el momento de la firma de la escritura *“pensé que ellos me iban a progresivamente ir cancelando, nunca me dieron un peso, es más, Liliana se fue a vivir a Cali y nunca vivió en el predio, mi hijo me acompañó unos días, hasta que tuve una dificultad que se perdieron unas cosas”*, hasta el año 2016 y, que Liliana en una ocasión se quedó en la finca una noche al presentar un problema con un canino.

Asimismo, se interrogó a los promotores, empezando por Liliana Stibaly, quien al cuestionársele sobre la entrega indicó que fue *“mediante compraventa, eso se hizo en Bogotá en la Notaría”*, y que *“como tal, se hizo la entrega pero mi papá se quedó viviendo ahí, le permitimos que viviera ahí con mi mamá, mi hermano”*, pero no se hizo un documento; que pagaron el precio, cincuenta

---

<sup>12</sup> Fl. 43

millones de pesos, *“se pagaron deudas de mi papá y eso era ese dinero, se invirtió en cerdos y en concentrado y en ganado, y ahí si no sabemos que más haría con el dinero”*; que su papá *“De cierta manera él era como un tenedor, precisamente para su trabajo, en cuanto a los cerdos y el ganado”*; su hermano estuvo viviendo en el predio *“pero pues ya la situación con mi papá se tornó muy agresiva, por así decirlo, porque pues, obviamente mi mamá tuvo que salir de allí por violencia intrafamiliar, y ya después como se tornó tan agresivo que no, pues obviamente nuestro papá, mi papá lo echaba al hijo”*; dos meses antes de la declaración – que fue para febrero de 2020-, su papá tuvo un inconveniente con un perro *“y la llevé a la finca para que mi papá la enterrara, inclusive me dejó quedar”*, pero no ahondaron el tema del proceso.

Se continuó con el interrogatorio de Carlos Eduardo, afirmando que junto con su hermana pagaron cincuenta millones por el predio y puntualmente sobre la entrega, contestó *“Firmamos una escritura pública en Notaría”*, insistiendo en cuestionarle el Juez respecto a la entrega material, a lo que dijo *“sí, claro nosotros estábamos viviendo allá”* y que *“al haber escritura pública y aceptada firma por notaría, él nos estaba entregando el predio”*; Luis Eduardo habitaba el predio junto con él y su familia y después de la venta siguió allí, a *“título, arriendo, nosotros lo dejamos vivir ahí, como somos familia porque lo íbamos a sacar, él obviamente es mi papá”*; el declarante estuvo viviendo en el inmueble *“hasta el 2013”* y su hermana como se dedicaba a trabajar *“iba esporádicamente a la finca”*.

Asimismo, se escuchó a la tercera María Cecilia Prieto, narró que tiene conocimiento que los demandantes le compraron a su progenitor el predio, pero *“a partir de 2013 ya él no los dejó entrar y sacó al hijo, le dijo que él era un grosero, y él se fue, y él siguió haciendo sus actividades que hacía en la finca y ya”*; frente a la entrega luego de la venta, respondió que no se presentó porque el

demandado *"siempre ha vivido ahí y el hijo también vivía ahí, y ahí estaban todos, pero que yo sepa, no se si la entregó directamente o no, pero como él siempre ha estado viviendo ahí"*; de Liliana, señaló que iba en ocasiones al inmueble de vacaciones, frecuentándolo cada dos meses. Los demandantes dejaron al demandado en el predio *"porque él es el papá y ellos lo dejaron ahí para que siguiera en frente de la finca ..."*, señalando que los extremos del proceso *"tuvieron problemas personales, no los pudieron conciliar y ya, él dice que es el dueño de eso y que los hijos se fueron y él no se quiere ir ..."*. Mencionó que no estuvo presente cuando se autorizó la estadía del demandado, sino que *"ellos me contaron"*, haciendo referencia a Liliana.

En este orden, aunque el demandado una vez fue notificado de la demanda solicitó amparo de pobreza, pero el profesional del derecho que le fue asignado -Francisco Antonio Guzmán Ramírez- no contestó la demanda en el término legal de traslado tal como se desprende del informe secretarial dejado en esa oportunidad<sup>13</sup>, dicho comportamiento que inicialmente acarrea la sanción estatuida en el artículo 97 del C.G.P., conforme ha sido considerado por nuestra superioridad como suficiente para dar por demostrada la posesión y la identidad del bien<sup>14</sup>, no es una verdad de apuño, por cuanto han existido igualmente otras determinaciones posteriores, en donde a pesar de existir, la omisión en pronunciarse frente a la demanda o bien la aceptación expresa de ser poseedor del bien, puede desestimarse o tomarse como no identificado el predio, cuando no se dan los elementos para ello<sup>15</sup>, o, como en el asunto que llama nuestra atención, se develan un complejo de circunstancias que implícitamente desvirtúan tal *animus*, emergiendo

<sup>13</sup> Fl. 31 vto

<sup>14</sup> Sentencia del 16 de junio de 1982, Sala de Casación Civil y sentencia de 27 de febrero de 1995 exp 4365

<sup>15</sup> Sentencia de 20 de enero de 2017, referencia: 76001-31-03-005-2005-00124-01, SC211-2017, que en uno de sus apartes indica: *"La carencia de cualquiera de los elementos axiológicos que integran la acción reivindicatoria trunca el propósito restitutorio. Se limita el escenario y alcance de la acción, al no demostrarse uno solo de los elementos, así concurren los otros requisitos, frustrando su acogimiento."* Y SC 10152 de 2016, en donde al demandado, pese a expresar en su contestación e interrogatorio que era poseedor, fue desestimada tal calidad.

mayores razones para considerar la mera tenencia en el vendedor que se mantuvo ocupando el inmueble; esto, atendiendo el principio de unidad de la prueba<sup>16</sup>, en donde esa conducta ha de ser confrontada con los otros medios probatorios obrantes en el proceso.

De ahí que, la omisión de la parte pasiva frente a la demanda no resta mérito a los hallazgos que surgen de los demás medios de prueba que fueron aportados por la parte actora, como pasa a explicarse y, no conlleva como consecuencia imperiosa la acreditación de los presupuestos de la acción que nos ocupa.

En esta línea, estudiadas las anteriores declaraciones, como el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 2254, si bien en la cláusula quinta se anotó que *"La entrega real y material del inmueble objeto de la presente escritura se efectuara a la firma de la presente Escritura Pública"*, el demandado en su declaración fue categórico en afirmar que no realizó la entrega, porque no se le pagó el precio pactado, aunado a que, en el interrogatorio de parte de los promotores no ofrecieron explicaciones concretas y lógicas frente a tal situación, pues según su dicho, relacionaron ese acto -de entrega- con la firma de la escritura, lo que es sustancialmente disímil, pero mayor relevancia cobra cuando los mismos demandantes admiten que la presencia del señor Luis Eduardo se debió a que, se le permitió seguir en el lugar -como lo aseveró Liliana Stibaly- o a título de arrendamiento -como lo indicó Carlos Eduardo-.

<sup>16</sup> Sentencia C-830 del 2002, se indicó que *"en el campo probatorio rige, entre otros, un importante principio denominado de unidad de la prueba, en virtud del cual se considera que todas las pruebas del proceso forman una unidad y por consiguiente el juez debe apreciarlas en conjunto, esto es, en forma integral. La razón de ser del mismo es que la evaluación individual o separada de los medios de prueba no es suficiente para establecer la verdad de los hechos y se requiere, además de ella, efectuar la confrontación de tales medios para establecer sus concordancias y divergencias y lograr conclusiones fundadas y claras sobre aquella verdad."*

Este principio está previsto en el Art. 187 del C.P.C., en virtud del cual *"las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. "El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba"- hoy artículo 176 del C.G.P.-"*

Entonces, memórese que la posesión de la cosa lo integran dos elementos esenciales para su configuración; el *corpus* y el *animus*, el primero, elemento material constituido por la aprehensión y la tenencia de la cosa; el segundo, es de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica que se concreta en que el poseedor actúe como si fuera el verdadero y único dueño, esto es, sin reconocer dominio ajeno.

En este asunto, el demandado Luis Eduardo, por su propio decir se deriva que lo que ha venido ejerciendo es la retención de hecho de la heredad objeto de la contienda, como medida conservatoria de su patrimonio bajo la premisa del no pago del precio por parte de sus hijos -compradores-; la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en punto a situaciones de esos contornos tiene por dicho que, cuando <sup>17</sup>*“se vende un bien raíz y se cumple la tradición de lo vendido mediante el registro de la escritura respectiva, el vendedor necesariamente está reconociendo con ello que el dominio del inmueble ha dejado de estar radicado en su cabeza, que el comprador ha pasado a ser el dueño del mismo, y consecuentemente que su condición de poseedor de ese bien ha cesado, así lo conserve materialmente en su poder”,* y por tanto, de seguir ocupándolo, *“lo hace en lugar y a nombre del comprador, cuyo dominio obviamente ha reconocido al transferírselo, asumiendo por consiguiente frente a la cosa la posición de un mero tenedor”,* habida cuenta que *“no es concebible que pueda una persona ejecutar un acto con la intención de transferir el dominio de una cosa, como es la tradición, y al mismo tiempo mantener su voluntad de señorío sobre esa misma cosa, su ánimo de señor y dueño sobre ella”*. Dicho en otras palabras, *“extinguida la posesión que ya tenía el vendedor, solo en virtud de la operancia de hechos nuevos puede ese vendedor volver a ser poseedor de la cosa por él vendida y tradida, verbigracia, por la interversión del título”,* caso en el cual *“su nueva posesión será distinta de la que tuvo antes de enajenar el bien”*.

---

<sup>17</sup> Cas. Civ. Sent. de 12 de mayo de 1970 – Gaceta Judicial CXXXIV, núm. 2328, pág. 135-141

Aplicadas estas nociones al evento, pacíficamente tenemos que el demandado no entregó el predio una vez se protocolizó y registró la venta, ante lo cual, más allá de pregonarse dueño, conlleva a que él no pueda ser considerado como poseedor, pues, en principio se destaca la preanotada compraventa en donde se despojó del título y por consecuencia de la posesión de propietario, lo que de suyo conlleva el reconocimiento del dominio ajeno, para a partir de ese momento ser un mero tenedor. Debiendo mudar tal condición -de mero tenedor- a la de poseedor, mediante la interversión del título precario que le aparejó la venta.

En este caso, como ha sido señalado por los mismos actores, aseveran que consintieron su permanencia y labores en el predio. Todo ello, sin perjuicio de que en su declaración, el señor Luis Eduardo se torne ambivalente, en tanto que por una parte exalta la calidad de propietario, y, a su vez reconoce dueño ajeno, al condicionar la entrega con el pago del precio, sin que en ese contexto se vislumbre la interversión del título expuesta en el hecho tercero de la demanda<sup>18</sup>; porque, con las pruebas en comento, esto es, la atestación de María Cecilia Prieto y las declaraciones de parte, dejan en claro que el demandado siguió ocupando el bien en las mismas condiciones previas al acto negocial de la compraventa en favor de sus descendientes, y la mentada violencia, atendió a lamentables episodios de orden familiar pero con su esposa -progenitora de los demandantes-, mas no fue para erradicar del predio a los titulares del dominio, comoquiera que su salida atendió a razones diferentes. Por tanto, tal aseveración quedó huérfana de prueba, al punto que Liliana Stibaly retornó al predio y se quedó una noche, sin referir resistencia del demandado.

---

<sup>18</sup> "TERCERO: La situación descrita en el numeral anterior se vivía en completa normalidad, hasta que de un tiempo acá, desde el año 2013, el demandado a travestido el título de tenedor a impedirles a los demandantes realizar los actos de señor y dueño que verían ejecutando que se narraron en el numeral anterior, aduciendo que es el dueño del predio ..."

De manera que, la presunta posesión endilgada al demandado realmente atiende a una mera tenencia derivada de un contrato que se tilda de incumplido<sup>19</sup>, o por lo menos así se evidencia de los reclamos que han hecho los extremos procesales; los demandantes al no materializarse la entrega y el demandado frente al pago. Todo lo cual, nos llevan a la inexorable conclusión, respecto a la no demostración de ese elemento axiológico de la acción de dominio invocada, lo que impone su improsperidad, pero por las razones aquí tratadas. Contando las partes, con los mecanismos legales apropiados para resolver este conflicto, empero, bajo el panorama que se vislumbra en el presente proceso, sería diferente a la acción dominical.

De lo expuesto en precedencia se colige que, no procede la solicitud invocada, no siendo de recibo los argumentos del recurso de alzada, por lo que habrá de **confirmarse** la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, acorde a lo aquí expuesto.

Finalmente, hay lugar a condenar en costas a la parte demandante que es la apelante -núm. 3 art. 365 del C.G.P.-.

## 7.- DECISIÓN

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

---

<sup>19</sup> Como lo ha dicho nuestra superioridad: "En ese orden, 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 negocial, pues el solo vínculo contractual no transfiere, per se, el hecho posesorio. Al respecto esta Corporación ha señalado que «la 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.» Sala de Casación Civil, C.S.J, sentencia de 13 de mayo de 2019, radicación No. 25307-31-03-001-2010-00393-01; SC1692-2019

**RESUELVE**

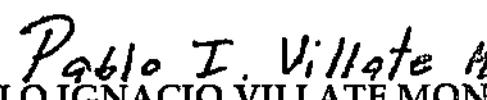
**Primero:** Confirmar la sentencia proferida el 4 de marzo de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá – Cundinamarca, pero, por los motivos expuestos.

**Segundo:** Condenar al extremo demandante al pago de las costas procesales. Fijar como agencias en derecho, que se han de incluir en la correspondiente liquidación, la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000=). Óbrese conforme lo dispone el artículo 365 del C.G.P.

**Tercero:** Oportunamente por Secretaría, devolver el expediente al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**  
Magistrado Ponente

  
**PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**  
Magistrado

  
**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**  
Magistrado

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
SECRETARÍA SALA CIVIL FAMILIA**

**ESTADO N° 022**

*Este proveído de fecha 9 marzo de 2021, se notifica en Estado  
10 MARZO DE 2021, a las 8.00 horas.*

**MARTHA LUCIA MARTINEZ ALFONSO  
OFICIAL MAYOR**