

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO  
IBAGUÉ TOLIMA**

Ibagué Tolima, diecisiete de agosto de dos mil veintiuno (2021).

REFERENCIA: PROCESO REIVINDICATORIO INSTAURADO POR AVC PROMOTORA DE INVERSIONES CESIONARIO MIGUEL ÁNGEL PALACIOS CAMPUZANO CONTRA CIELITO ANTURY CORREA RADICACIÓN No.73-001-40-23-012-2015-00021-02.-

**I. ASUNTO**

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por las partes contra la sentencia proferida en audiencia de alegatos y fallo el día 31 de mayo de 2019 por el Juzgado Doce Civil Municipal de Ibagué Tolima, al interior del proceso citado en el introito de esta decisión, para lo cual se indican previamente los siguientes,

**II. ANTECEDENTES**

La parte demandante a través de apoderado judicial, acudió ante la jurisdicción civil con el fin de solicitar la reivindicación del bien inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 350-120229 de la ciudad de Ibagué, ubicado en la súper manzana 9 manzana 4 casa 15 del barrio Las Américas de esta ciudad, que se encuentra en posesión de la demandada, demanda que inició bajo los preceptos del Código de Procedimiento Civil.

El inmueble se define por los siguientes linderos: Norte, en longitud de seis metros (6.00 m), con vía peatonal. Oriente, en longitud de diez metros (10.00 m) con lote número catorce (14). Sur, en longitud de diez metros (10.00 m) con lote número dos (2). Occidente, en longitud de diez metros con lote número dieciséis (16).

La parte demandada compareció al proceso por medio de apoderada judicial, se opuso a la viabilidad de las pretensiones, proponiendo como excepciones de mérito la de *temeridad y mala fe*, y se presentó demanda de reconvenición, en la cual solicitó nulidad del contrato de compraventa celebrado en Escritura Pública 3763 del 26 de diciembre de 2012 de la

Notaria Primera de Ibagué, entre Aleida Ortiz Gallego y AVC Promotora de Inversiones S.A.S.

En audiencia realizada el 10 de septiembre de 2015, se adelantó la conciliación entre las partes, se hizo saneamiento del proceso y fijación del litigio, así mismo, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes en su oportunidad.

De otro lado, en auto del 27 de enero de 2016 el juzgado aceptó la cesión de los derechos litigiosos a favor de Miguel Ángel Palacios, quién adquirió la propiedad por Escritura Pública No. 2095 del 17 de noviembre de 2015.

### **III. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA**

En la audiencia de alegaciones y fallo del 31 de mayo de 2019, se dispuso presentar los alegatos de conclusión y teniendo en cuenta las pruebas decretadas se profirió sentencia. En la que se declaró:

Primero: Declarar no probadas las excepciones de temeridad y mala fe y prejudicialidad, presentadas por el apoderado de la demandada Cielito Antury Correa, por lo consignado en lo motivo de este proveído.

Segundo: Declarar probadas las excepciones de Buena fe en cabeza del demandado en reconvención, inexistencia de los presupuestos de la acción de nulidad por vicios del consentimiento y falta de legitimación en la causa por parte activa, presentadas por el apoderado de la entidad demandada en reconvención AVC Promotora de Inversiones hoy cesionario Miguel Ángel Palacios Campuzano, por lo expuesto en el cuerpo de esta sentencia.

Tercero: Decretar la restitución a favor del demandante AVC Promotora de Inversiones hoy Cesionario Miguel Ángel Palacios Campuzano del inmueble casa lote ubicada en la supermanzana nueve (9) manzana cuatro (4), unidad número 15 de la Urbanización Las Américas – sector Picalaña de la ciudad de Ibagué, Departamento del Tolima, el lote terreno tiene un área de sesenta metros cuadrados (60.00 m<sup>2</sup>), con los siguientes linderos específicos: Norte, en longitud de seis metros (6.00 m), con vía peatonal. Oriente, en longitud de diez metros (10.00 m) con lote número catorce (14). Sur, en longitud de diez metros (10.00 m) con lote número dos (2). Occidente, en longitud de diez metros con lote número dieciséis (16), la casa de habitación consta de tres (3) habitaciones, sala- comedor, cocina, baño, patio de ropas con alberca y lavadero, servicios de agua, luz, alcantarillado, inmueble identificado con la ficha catastral no. 01-11-0081-0010-000 y matrícula inmobiliaria no. 350-120229 de Ibagué, restitución que la demanda hará dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Cuarto: Si no se acatare lo anterior, se dispone desde ahora el lanzamiento de la parte demandada y para ello se comisiona con

amplias facultades, al señor Inspector Urbano de Policía de la zona respectiva, quien la recibirá por intermedio de la dirección de justicia de esta ciudad.

Quinto: Condénese a la demandada Cielito Antury Correa a pagar al demandante el valor de los frutos civiles y naturales por valor de Once millones quinientos diecinueve mil doscientos veintiocho pesos (\$11.519.228) producidos por el inmueble a partir del 7 de diciembre de 2012, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Sexto: Condénese a la demandada a pagar las costas del proceso de la demanda principal.

(...)

En contra de la decisión se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, el cual fue concedido y se sustentó dentro del término de traslado.

#### **IV. SUSTENTO DE LA IMPUGNACIÓN**

La parte apelante manifestó su inconformidad con la sentencia, al plantear que no se consideró por el despacho el derecho de posesión ejercido por la demandada con anterioridad al contrato de compraventa hecho entre la vendedora Aleida Ortiz y la Sociedad AVC Promotora de Inversiones, indicándose que el contrato de promesa que celebró la señora Cielito sobre el inmueble sigue vigente y su existencia entorpece la acción de dominio. Así mismo alega que no se encuentran probados los elementos de la reivindicación, por lo que no puede concederse lo solicitado por el extremo activo, es decir la restitución del inmueble.

#### **V. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA**

Una vez recibido el expediente en este despacho y por reunir los requisitos se admitió el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en proveído del 24 de septiembre de 2019.

Posteriormente, en auto del 19 de febrero de 2020 se decretó la suspensión del proceso por existir pendiente un proceso penal adelantado en contra de la señora Aleida Ortiz Gallego en relación con el inmueble objeto del litigio civil, por lo que atendiendo a la solicitud previa de prejudicialidad, se suspendió el proceso hasta por dos años, mientras se emitía sentencia penal. Decisión confirmada en auto del 4 de marzo de 2020.

El despacho se pronunció en auto del 9 de abril de 2021 frente a la recepción de la sentencia condenatoria del juzgado noveno penal municipal, confirmada por el Tribunal Superior de Ibagué, en consecuencia, se ordenó reanudar el proceso.

En auto del 17 de junio de 2021 el despacho resolvió solicitud de nulidad y ejerció control de legalidad, ordenando hacer la notificación por aviso del auto del 9 de abril y concediendo el término de cinco (5) días a la parte apelante para sustentar el recurso.

Una vez precluido el trámite procesal de segunda instancia, se procede a resolver el asunto objeto de apelación, de conformidad con las siguientes,

## VI. CONSIDERACIONES

6.1- Por lo dispuesto en el artículo 33 del Código General del Proceso, este Despacho es competente para conocer del recurso de apelación formulado contra la sentencia del 31 de mayo de 2019 dictada en primera instancia por el Juzgado Doce Civil Municipal de Ibagué.

Conforme a lo previsto en el artículo 328 del Código General del Proceso, queda establecido que *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley (...)”* y en consecuencia se abordarán los reparos presentados por el recurrente.

6.2- Como primer objeto de estudio se abordará la naturaleza de la acción de dominio y los elementos que se deben acreditar para que se declare la reivindicación. Este análisis parte de lo dispuesto por el Código Civil que en su artículo 946 expresa: *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.”* Y el subsiguiente artículo que indica que *pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.*

Partiendo de la definición normativa la doctrina y la jurisprudencia civil han extractado los elementos *sine qua non* la acción de dominio no tendría prosperidad, pues se requiere acreditar la totalidad de dichos supuestos. Para estos efectos se presentarán a través de lo expresado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

*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 (...).*<sup>1</sup>

Corresponde entonces analizar a la luz de la norma y la doctrina jurisprudencial, y dentro del marco de los reparos concretos de la impugnación, si en el presente caso se acreditaron los elementos propios de la acción de dominio. Así mismo se abordará el derecho de posesión alegado por el apelante y se confrontará con el de reivindicación.

6.3. Habiéndose estipulado los elementos de la acción de dominio, lo primero está en determinar si el demandante ostenta la calidad de titular del derecho real de dominio sobre el bien inmueble pretendido, para esto se tiene en cuenta que la demanda fue presentada por la Sociedad AVC Promotora de Inversiones S.A.S y cedida al señor Miguel Ángel Palacios. Para tales efectos la accionante aportó la Escritura Pública no. 3763 del 26 de diciembre de 2012, suscrita entre la señora Aleida Ortiz Gallego y la sociedad AVC Promotora de Inversiones S.A.S por la que se transfiere a título de venta el derecho de dominio sobre el inmueble casa lote con número de matrícula inmobiliaria 350-120229 ubicado en la súper manzana 9, manzana 4, unidad 15 de la Urbanización Las Américas. Dicho acto jurídico fue debidamente registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos.

Así mismo, con la cesión a Miguel Ángel Palacios Campuzano se aportó en su oportunidad la Escritura Pública no. 2095 del 17 de noviembre de 2015 otorgada en la Notaría Sexta del Circulo de Ibagué por la cual se trasladó el derecho de dominio sobre el bien con matrícula inmobiliaria 350-120229, de la Sociedad AVC Promotora de Inversiones SAS al Señor Miguel Ángel Palacios a título de venta, y se aportó la prueba del registro ante Instrumentos Públicos. Por lo que se encuentra debidamente acreditado dentro del proceso el primero de los elementos, siendo claro que actualmente el derecho de dominio lo ostenta el señor Palacios Campuzano, por contrato de compraventa de bien inmueble que cumplió con las solemnidades exigidas por el artículo 1857 del CC y debidamente inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos.

En cuanto al segundo elemento, se exige que el demandado sea quien se encuentre en posesión del bien reclamado en reivindicación. Frente a esto, los hechos del litigio, al igual que las pruebas documentales y testimoniales permiten al juzgador identificar que quien ejerce la posesión material del bien inmueble ubicado en la súper manzana 9, manzana 4, unidad 15 de la Urbanización Las Américas, con matrícula inmobiliaria 350-120229, es la señora Cielito Antury Correa. Así se puede leer en la contestación de la demanda (cuaderno 1): *“la señora Aleida Ortiz Gallego entregó la posesión del bien, el día diez (10) de agosto del año dos mil once (2011) a la señora Cielito Antury Correa, como resultado del contrato de promesa de compraventa suscrito y autenticado por estas ante la Notaría Primera de Ibagué el día 21 de*

---

<sup>1</sup> CSJ SC, 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01. Citada por la Sala en Sentencia SC1692-2019. MP. Luis Alonso Rico Puerta

*julio del año dos mil once (2011), posesión que ostenta en la actualidad con ánimo de señora y dueña”*

Así mismo, se reconoció la calidad de poseedora en los testimonios (cuaderno 3, pág. 17 digital) rendidos por Hildebrando Uisa León el 8 de agosto de 2016 que al cuestionarle si conoce a la señora Cielito Antury manifestó: *“la conozco a la señora, desde el junio del 2011 la distingo a ella, yo vivo cerca a donde ella vive, ella compró una casa en el barrio”,* así mismo manifestó frente a los motivos que lo convocan: *“(…) desde que ella compró la casa, ella es la que ha estado muy pendiente de ese predio, le ha hecho modificaciones, la ha arreglado, ya que cuando ella se pasó a vivir, eso era una obra negra y solamente tenía una habitación, ahorita a este tiempo ya cuenta con sus tres habitaciones, su baño, su cocina, le ha hecho las mejoras (…)”.* Por su parte, a la señora Luz Angélica Ángel se le preguntó: *“concrétele al despacho si la señora Cielito Antury, habita en la casa-lote ubicado en la súper manzana nueve (9) manzana cuatro (4) unidad no. 15 de la Urbanización Las Américas – sector Picaleña, y desde hace cuánto tiempo. Contestó: ella si habita en esa misma casa y desde hace cinco años, desde el 2011.”* Y al preguntarle sobre las mejoras respondió: *“como lo comenté, ella hizo tres alcobas terminadas, puso su alberca, el tanque de leva, echo pisos en la sala, en las alcobas y en la cocina, empañetó toda la casa, la tiene bien terminada, en el 2012 terminando y en el 2013”.* Y en el mismo sentido lo manifestó la testigo Rosa Tulia Gaitán Reyes.

Ahora bien, prueba del tercer elemento y que corrobora la posesión por parte de la demandada se aprecia en el acta de la diligencia de inspección judicial (cuaderno 2, pág. 17 digital) que llevó a cabo el juez 12 civil municipal el 21 de abril de 2016, en compañía del apoderado de la parte actora, y la perito designada Beatriz Gaitán Muñoz, desplazándose al sector de Picaleña, en la súper manzana 9, manzana 4, unidad 15 de la Urbanización Las Américas de la ciudad de Ibagué. Al llegar al sitio los atendió la señora Cielito Antury Correa y permitió el acceso para la identificación del predio y la valoración por parte del perito. Lo que permitió corroborar la identidad del inmueble 350-120229.

Con la diligencia de inspección judicial y el dictamen pericial que obra en el cuaderno 1, página 189 y subsiguientes del expediente digital, se logró corroborar la plena identificación material y jurídica del bien raíz. Mismo que se encuentra definido por los siguientes linderos: Norte, en longitud de seis metros (6.00 m), con vía peatonal. Oriente, en longitud de diez metros (10.00 m) con lote número catorce (14). Sur, en longitud de diez metros (10.00 m) con lote número dos (2). Occidente, en longitud de diez metros con lote número dieciséis (16).

Para este despacho es claro que existe relación entre el bien poseído por la demandada señora Antury desde el año 2011 y el reclamado por el demandante, bien inmueble que claramente cumple con el último elemento, el de ser una cosa singular, como se aprecia jurídicamente con la Escritura Pública 2095 del 17 de noviembre de 2015 y materialmente

con la identificación hecha por el *a quo* en la inspección judicial y el dictamen pericial. Léase en términos de la Sala de Casación Civil:

*“(...) atañe a que las pretensiones invocadas recaigan sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma, lo que significa, tratándose de bienes raíces, que por su descripción, ubicación y linderos estén individualizados de tal manera que no puedan ser confundidos; así, este atributo «hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados»”<sup>2</sup>*

Encontrándose así que se acreditan algunos de los supuestos normativos y doctrinarios exigidos para la prosperidad de la reivindicación, sin fuera porque al ser la posesión anterior al título se debe analizar un requisito axiológico que el actor hubiese demostrado la cadena de títulos, estudio que si es viable hacerlo en segunda instancia precisamente por ser inherente para la prosperidad de la acción y de hecho en la contestación refieren que la posesión data del año 2011 producto de la promesa de compraventa entre la señora Cielito Antury y Aleida Ortiz Gallego.

De entrada, se destaca que no es que el contrato de promesa de compraventa tenga la virtualidad de generar efectos traslaticios de dominio, habida cuenta que, como bien se sabe, surgen de dicho negocio jurídico obligaciones de hacer, lo que no se encuadraría en lo establecido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia 3 de febrero de 1981 M.P. German Giraldo Zuluaga como para concluir de tajo que no procede de la reivindicación y no sería, como lo afirma el apelante, un obstáculo para la reivindicación.

Lo que si configura tal situación es el no cumplimiento del requisito axiológico inherente de la acción reivindicatoria, es decir, prueba de la cadena de títulos por el actor, lo que procede a examinarse así:

Para empezar, se sabe que *“la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”* (Código Civil, A. 762). Se conoce además que la posesión reúne elementos esenciales conocidos como el *corpus* y el *animus domini*, por lo cual, sin que existan estos elementos y se acrediten debidamente, no se puede defender dicha posesión. Al respecto, *el primero es el poder asumido por una persona sobre un bien, que se refleja en los actos materiales de tenencia física, uso y goce de éste, al tiempo que el segundo es el elemento intelectual o volitivo,*

---

<sup>2</sup> CSJ SC 25 nov. 2002, exp. 7698, citada por la Corte en Sentencia de Casación Civil SC4649-2020 (26/11/2020) MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque

*consistente en la intención de obrar como señor y dueño sin reconocer dominio ajeno.*<sup>3</sup>

El Código Civil explica en el artículo 764 que: *La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular. Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición. La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.*

En este punto es necesario dejar por sentado que en el presente caso, como se puede leer en la norma, la señora Cielito Antury entró en posesión de buena fe, sobre el predio casa-lote de la Urbanización las Américas; esto deviene de la celebración de un contrato de promesa de venta suscrito entre la demandada Cielito Antury y la señora Aleida Ortiz. Fue ese momento a partir del cual ella entró en posesión del inmueble bajo el convencimiento de estarlo comprando, y en efecto, al entrar en posesión del inmueble se comportó como ama y señora del mismo. No cabe duda de que la señora demandada efectivamente ejerció verdaderos actos de dominio sobre el bien, realizando mejoras, y en ningún momento dejó de reconocerse a sí misma como propietaria de la casa-lote hoy en litigio, como se dejó examinado líneas arriba.

Al respecto, la postura de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, frente al debate que surge cuando en una acción de dominio se verifica que la posesión del bien pretendido en reivindicación la ejerce el demandado poseedor con anterioridad al título registrado que ostenta el demandante. Es decir, pese a la existencia del título de propiedad, que en principio avalaría la reivindicación, cuando el derecho de posesión que ejerce el demandado se verifica como previo al título de dominio, no puede salir avante la pretensión reivindicatoria. Al respecto, el precedente se ha sostenido en que:

*Así mismo, en la sentencia sustitutiva CSJ SC, 25 may. 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504, GJ tomo CCXIX, 2º sem. 1992, n°3458, págs. 583-585, se precisó:*

**«La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo**

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC1692-2019. MP. Luis Alonso Rico Puerta

*obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concedido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir» (negrilla fuera del texto)<sup>4</sup>*

Es evidente que para resolver el caso *sub iudice* no basta con la verificación de los elementos de la acción de dominio derivados de la prescripción normativa, pues ciertamente se deben aplicar las reglas de procedencia jurisprudencial, que resultan vinculantes para el operador judicial. De esta manera el despacho entra a considerar y valorar: i) que efectivamente la posesión ejercida por Cielito Antury sea previa al título de propiedad; ii) se verificará la cadena de títulos con base en el material probatorio. Esto en razón a que se trata de una regla inherente a la acción de dominio, que debe ser objeto de estudio y así mismo, por tratarse de uno de los reparos del apelante.

Al consultar el expediente y las pruebas documentales aportadas, especialmente las copias de las escrituras públicas y los certificados de tradición y libertad, en concordancia con las circunstancias fácticas, se llega a la siguiente apreciación de la prueba, frente a la temporalidad y la cadena de títulos:

Primero, la propiedad del inmueble en litigio, bastante identificado en esta providencia, fue adquirida por Aleida Ortiz Gallego en negocio jurídico que celebró con el Fideicomiso Las Americas FG-220-055-0195 Fidubancoop en Liquidación, representado por un agente oficioso del Municipio de Ibagué; acto que se efectuó en **Escritura Pública 2745** de la Notaría Sexta del Circulo de Ibagué el **siete (7) de diciembre de 2012**. (visto en la Escritura 3763 de 2012, que obra en el Cuaderno 1, pág. 21 y ss. Exp. Digital).

Segundo, siendo propietaria Aleida Ortiz Gallego le vendió el inmueble a AVC Promotora de Inversiones S.A.S, como consta en **Escritura Pública 3763** de la Notaría Primera de Ibagué, de **fecha 26 de diciembre de 2012**. (Cuaderno 1, pág. 21 del expediente digital).

Y finalmente, AVC Promotora de Inversiones S.A.S vendió la propiedad del inmueble de la Urbanización las Américas al señor Miguel Ángel Palacios Campuzano, en compraventa celebrada por **Escritura Pública 2095** de la Notaría Sexta de Ibagué, **de fecha 17 de noviembre de 2015**.

Resulta entonces notorio que la posesión ejercida por la señora Cielito Antury Correa resulta incluso anterior al derecho de propiedad de la misma señora Aleida Ortiz, quien vendiera al demandante originario y cedente AVC Promotora de Inversiones. Frente a este punto se conoce que la señora Cielito Antury inició su posesión entre los meses de junio y agosto de 2011, conforme se logró identificar con los testimonios practicados dentro del proceso, sin embargo, a efectos de establecer una

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Rad. **SC8702-2017 (26/04/2017)** MP. Luis Alonso Rico Puerta.

fecha cierta, se adoptará la afirmada en la contestación de la demanda, es decir el **10 de agosto de 2011**

Además, tomando pie en reiterada jurisprudencia de la Corte, *“...cuando el demandado en acción de dominio al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser poseedor del inmueble en litigio tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión y la identidad del bien que es materia del pleito. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre esos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión”*. (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de marzo de 1997. Expediente No. 3692, magistrado ponente Dr. José Fernando Ramírez Gómez).

Resulta claro que, una vez analizada la cadena de títulos que involucra a las partes en litigio, es evidente que el derecho de posesión que ostenta la señora Cielito Antury es anterior a los títulos de propiedad que acredita el demandante, hasta el punto en que inclusive la posesión es anterior al mismo derecho de propiedad de Aleida Ortiz, y por supuesto al de AVC Promotora de Inversiones S.A.S y el de Miguel Ángel Palacios.

Por lo anterior, se cumple con lo preceptuado por la Sala de Casación Civil, pues al analizar la cadena de títulos que respalda al reivindicante, se comprueba que le asiste razón a la demandada al alegar que su posesión (agosto de 2011) es previa a dichos títulos (diciembre de 2012), no pudiendo entonces triunfar la pretensión reivindicatoria. Y es que, en gracia de discusión, se puede advertir que para la época en que Aleida Ortiz Gallego cedió o entregó la posesión del inmueble a Cielito Antury, ella misma era poseedora del inmueble, pese a que se hiciera del título de propiedad en diciembre de 2012; fecha en que ya se contaba más de un año desde que Cielito Antury se encontrara poseyendo como dueña y señora el predio de la súper manzana 9, manzana 4, unidad 15 de la Urbanización Las Américas.

6.4. Como quedó establecido, en los juicios reivindicatorios el reivindicante tiene la carga de demostrar que tiene un título anterior a la posesión que predica la demandada, presunción legal que invierte la carga de la prueba correspondiéndole demostrar la cadena ininterrumpida de títulos y que sea previa a la posesión. En razón de ello, se concluye que no se logró probar esta condición. En efecto, en el plenario se acreditó la escritura pública de 17 de noviembre de 2015 por medio de la cual la entidad AVC Promotora de Inversiones S.A.S celebró contrato de compraventa con el señor, hoy cesionario en este proceso, Miguel Angel Palacios Campuzano (cuaderno 2 folio 11 digital). A su vez, se allegó la escritura pública de 26 de diciembre de 2012 que contiene el contrato de compraventa celebrado entre la señora Aleida Ortiz Gallego y la AVC Promotora de Inversiones S.A.S, sin embargo, la escritura pública por medio del cual la señora Aleida Ortiz Gallego adquirió el inmueble objeto de reivindicación no. Reitérese, un tema es la tradición de bien, que incluso se encuentra plasmada las diferentes

escrituras públicas, y otra, es el título de dominio y con ello la cadena de los mismos, que es imperioso encontrarse acreditado.

Por lo tanto, no puede declararse el derecho a favor de la pretensión reivindicatoria, por existir el deber de garantizar el derecho de posesión previo que ostenta Cielito Antury.

6.5. En lo tocante a la demanda de reconvención y que también el apelante se refiere en su escrito de sustentación, dichas pretensiones no tenían vocación de prosperidad, pese a haberse llevado a cabo la subsanación en la integración de la litis mediante la notificación de la señora Aleida Ortiz Gallego (C4, p. 83). En verdad, no se verifica que la accionante en reconvención tenga participación en dicho negocio jurídico, es decir no se acredita el interés que la legitima en la causa, y no se logran probar los vicios que puedan acarrear la nulidad de dicho negocio jurídico.

Y, lo que es más, en gracia de discusión se pensará en la relatividad de los contratos y mediará la posibilidad de un interés legítimo de la demandante en reconvención por la nulidad del contrato acá debatido, véase que se planteó por configurarse un vicio en el consentimiento por dolo, por intención de las partes, según se afirma, de perjudicar a la señora Cielito Antury, al no tener en cuenta que ya se había celebrado promesa de compraventa con ella. empero, tales planteamientos no los logró acreditar la parte demandante en reconvención, al punto que la mala fe e intención de engañar por parte de la AVC Promotora de Inversiones no se probó, carga que tenía en hombros la parte demandante en reconvención, según lo establece el artículo 179.

Nótese que el negocio jurídico celebrado entre el mandatario de Aleida Ortiz Galleo y AVC Promotora de Inversiones se celebró el 26 de diciembre de 2012 y en la investigación penal fue citada tiempo después, es decir, con certeza no se puede discernir que conocía de tal proceso penal antes del 26 de diciembre de 2012.

Aunado a ello, en el certificado de libertad y tradición del bien objeto de litigio no aparecía registrada medida cautelar por cuenta de un proceso penal o civil que hubiese iniciado la señora Cielito antes de la celebración del contrato de compraventa en el que es parte AVC Promotora de Inversiones S.A.S. y Adela Ortiz Gallego.

6.6. En ese orden, se dispondrá revocar la sentencia de primera instancia para denegar las pretensiones solicitadas en la reivindicación como en la demanda de reconvención. En cuanto a las excepciones, se advierte que la parte demandada principal únicamente excepcionó la temeridad y mala fe por parte de AVC Promotora de Inversiones S.A.S hoy Miguel Angel Palacios Campuzano, las que no logró demostrar en el proceso. Por su parte, se abre debate frente a las excepciones defensivas de la demandada en reconvención inexistencia de los presupuestos para declarar la nulidad del contrato de compraventa, buena fe por parte de

la demandada en reconvención y falta de legitimación en la causa por activa, por lo arriba argumentado.

## VII. DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Juez Sexto Civil del Circuito de Ibagué Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

7.1.: REVOCAR la sentencia del 31 de mayo de 2019 dictada por el Juzgado Doce Civil Municipal de Ibagué, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

7.2: En su lugar, Declarar no probadas las excepciones de temeridad y mala fe de la entidad AVC Promotora de Inversiones S.A.S hoy Miguel Angel Palacios Campuzano propuestas por la parte demandada en reivindicación.

7.3.- Denegar las pretensiones de la demanda de reivindicación instaurada por AVC Promotora de Inversiones S.A.S hoy Miguel Angel Palacios Campuzano.

7.4.- Condenar en costas a la parte demandante en reivindicación. Tásense e inclúyase como agencias en derecho la suma de \$1'000.000

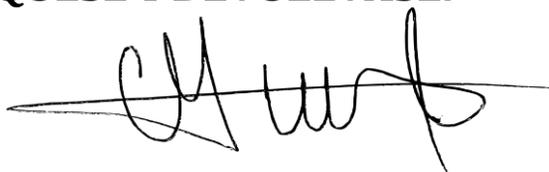
7.5.: Declarar probadas las excepciones de inexistencia de los presupuestos para declarar la nulidad del contrato de compraventa por vicios del consentimiento at título de dolo, falta de legitimación en la causa por activa y buena fe por parte de la demandada en reconvención, por lo estimado en la parte considerativa.

7.6.- En consecuencia, denegar las pretensiones solicitadas en la demanda de reconvención de nulidad por vicios en el consentimiento a título de dolo del contrato de compraventa celebrado entre Aleida Ortiz Gallego y AVC Promotora de Desarrollo S.A.S.

7.7.- Como quiera que la parte demandante en reconvención cuenta con amparo de pobreza no se condenará en costas.

7.8. Ejecutoriada esta providencia, remítase el expediente al Juzgado de origen, dejando las anotaciones del caso.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.**



(Artículo 2 Decreto 1287 de 2020)  
**ADRIANA LUCÍA LOMBO GONZÁLEZ**  
**Juez**

