

PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO  
RADICACIÓN: 19001 31 03 001 2019 00045 01  
DEMANDANTE: SOCIEDAD ACGM LTDA  
DEMANDADO: CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS  
APELACIÓN SENTENCIA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN  
SALA CIVIL - FAMILIA**

**MAGISTRADO PONENTE: MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES**

Popayán, cinco (05) de octubre del año dos mil veintidós (2022).

**ASUNTO**

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 27 de agosto de 2021, por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, dentro del asunto de la referencia. Lo anterior, una vez agotado el trámite previsto en el Decreto 806 de 2020 (vigente para cuando se interpuso el recurso)<sup>1</sup>, y, emitido el auto del 11 de agosto de 2022, mediante el cual se ordenó dar aplicación al 5 del artículo 10 del Acuerdo No. PCSJA17-10715 de Julio 25 de 2017, remitiendo el expediente a este despacho judicial, al considerarse derrotado el proyecto de fallo presentado por la H. Magistrada Doris Yolanda Rodríguez Chacón.

**ANTECEDENTES**

**La demanda<sup>2</sup>:**

La sociedad ACGM LTDA, formuló demanda verbal reivindicatoria contra CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS, solicitando declarar que le pertenece en dominio pleno y absoluto "el inmueble urbano consistente en un lote

---

<sup>1</sup> Por auto del 22 de septiembre de 2021, se corrió traslado a la parte apelante (demandante), para sustentar el recurso de apelación por escrito, y mediante proveído del 04 de octubre de 2021, se corrió traslado a la parte demandada del escrito de sustentación del recurso de apelación, en ejercicio del derecho de contradicción.

<sup>2</sup> Admitida mediante auto del 29 de abril de 2019.

*de terreno y la construcción sobre él existente, es decir, una casa ubicada en la carrera 8 No. 5- 41 de la actual nomenclatura de Popayán, inmueble inscrito en el catastro bajo el No. 010301230053000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 120-118365 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán", y como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado a restituir el bien inmueble, con el valor de los frutos civiles del inmueble, no sólo los percibidos, sino los que los dueños hubieran podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, y se declare que la demandante no se encuentra obligada a indemnizar las mejoras y expensas necesarias a las que se refiere el art. 965 del C. Civil por ser el demandado poseedor de mala fe, condenando a la parte demandada a pagar las costas del proceso.*

**Las pretensiones se apoyan en los siguientes hechos:**

Que la sociedad ACGM LTDA., es la actual propietaria del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 120-118365 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, predio adquirido mediante compraventa realizada a la sociedad SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA., mediante Escritura Pública No. 4989 del 15 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría 23 de Cali, debidamente inscrita; sociedad que, a su vez, adquirió la propiedad por Escritura Pública No. 3077 del 21 de septiembre de 2005, otorgada en la Notaría Segunda de Popayán.

Que en virtud a promesa de compraventa celebrada el 25 de agosto de 2011, el bien que se pretende reivindicar, se entregó al señor CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS, habiéndose pactado el otorgamiento de la escritura de compraventa el 30 de mayo de 2012 en la Notaria 23 de Cali, y suscrito otro si el 23 de mayo de 2012, modificando la forma de pago del precio de venta; promesa de compraventa que fue incumplida, pues nunca se otorgó la escritura pública de

compraventa del inmueble, sin que haya restituido el bien, convirtiéndose en un poseedor de mala fe.

Que, además, el contrato de promesa de compraventa fue celebrado por HUMBERTO PAVA CAMELO, en nombre propio, quien no era propietario del predio, y la promesa se encuentra terminada por vencimiento del plazo; aunado, que en el contrato se alude al bien inmueble ubicado en la nomenclatura (8-15), siendo correcta la que aparece en el respectivo certificado de libertad y tradición, es decir, carrera 8 No. 5-41.

Agrega, que la SOCIEDAD SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA., tuvo título de dominio en el año 2005, y una posesión pacífica anterior a la posesión del demandado CARLOS FELIPE MUÑOZ, por lo que si bien la sociedad demandante tiene un título posterior (2015), *"alega y acoge la cadena ininterrumpida de títulos anteriores a la compra que realizó, precisando que además en los títulos traslaticios del dominio ha existido buena fe"*.

Que actualmente, el señor CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS se encuentra ocupando el inmueble, desconociendo los derechos de su propietaria, hoy despojada de su posesión, pero es quien ha venido pagando el impuesto predial del inmueble a reivindicar.

#### **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS, por conducto de apoderado, se opone a las pretensiones de la demanda, advirtiéndolo, que carecen de sustento jurídico y probatorio.

En relación con los hechos, señaló: Que debe ser objeto de investigación y análisis el modo de adquirir la propiedad por la parte demandante, pues pudo haber sido víctima del delito de estafa o presunto cómplice del mismo, cometido en detrimento del demandado, lo que es objeto de investigación ante la Fiscalía General de la Nación, dado el conocimiento que tiene la entidad del negocio celebrado el 25 de agosto de 2011 (promesa de compraventa), y en virtud al cual,

recibió el inmueble del señor HUMBERTO PAVA CAMELO, en calidad de representante legal de la sociedad SUPER ESTEROS DE OCCIDENTE S.A.S., antes LTDA, según consta en Acta No. 033 del 4 de marzo de 2019 de la Asamblea de Accionistas, y es que en el inmueble prometido en venta funcionaba la Emisora Radio Súper Popayán, incluida en el respectivo contrato, celebrado por un valor de \$800'000.000 m/cte, siendo objeto de modificación mediante "Otro Sí" firmado el 23 de mayo de 2012, en cuanto a la forma de pago de una parte del precio, y ante el cumplimiento de las obligaciones contractuales se emitió un paz y salvo el 28 de agosto de 2012, por concepto de compra de la Emisora Radio Super, pero no se otorgó la escritura de compraventa del inmueble, razón por la cual, interpuso denuncia penal contra el vendedor. Además, la persona que suscribe la escritura de venta, señora MARIA DEL PILAR HUNG DUQUE no podía desconocer la existencia del negocio celebrado con CARLOS FELIPE, siendo aquélla la cónyuge de HUMBERTO PAVA. Que resulta extraño, que en la escritura de venta nada se haya indicado sobre la entrega del inmueble, y pese la obligación de la vendedora de salir al saneamiento, no se ha iniciado ninguna acción contra la misma.

Finalmente, señala que el demandado pagó el impuesto predial del inmueble hasta cuando le fue posible, pues no se le permitió por parte de la Administración Municipal continuar efectuándolo.

Como excepciones de mérito formuló las siguientes:

(i) *"Buena fe del demandado y validez de sus derechos derivados de la promesa de compraventa primigenia"*, por cuanto se suscribió promesa de compraventa el 25 de agosto de 2011 entre el demandado y el señor HUMBERTO PAVA CAMELO, comprometiéndose éste último a transferir la propiedad del inmueble, en el cual funcionaba la EMISORA RADIO SUPER POPAYÁN, que también fue objeto del negocio, de propiedad de la Sociedad SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA., en la que aquél ostentaba la calidad de socio, siendo el precio de

venta de los bienes muebles e inmuebles la suma de \$ 800.000.000; contrato que cumplió el demandado, al punto, que el 28 de agosto de 2012, se le emitió un paz y salvo por la compra de la emisora, pero el señor HUMBERTO PAVA no ha cumplido con la escritura pública, ni tampoco la Sociedad SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA., siendo éste socio de la misma.

(ii) "*Culpa exclusiva del demandante / nadie puede obtener provecho de su propia culpa*", dado que la sociedad demandante faltó a su deber de diligencia y cuidado al celebrar el contrato de compraventa suscrito con la sociedad SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA; resultaba sencillo constatar con una visita al inmueble donde se conoce funciona la emisora, para indagar por sus ocupantes y garantizar la obligación de entrega del vendedor; resultando extraño que en la Escritura Pública de compraventa no se mencionara la entrega del inmueble, y pese la obligación de la vendedora de salir al saneamiento, no se haya iniciado ninguna acción contra la misma.

(iii) "*Presunta simulación del contrato de compraventa*", remitiéndose a los argumentos del anterior medio exceptivo, agregando, que el valor de la compraventa celebrada entre la demandante y SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA., es irrisorio, y no se aporta prueba del pago efectivo del bien.

(iv) "*La genérica*", solicitando se declare cualquier otra excepción no alegada que resulte probada dentro del proceso.

#### **DEMANDA DE LLAMAMIENTO EN GARANTÍA:**

En escrito separado, el apoderado del señor CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS, presentó demanda de llamamiento en garantía contra HUMBERTO PAVA CAMELO, siendo admitido mediante providencia del 4 de julio de 2019<sup>3</sup>, y declarado ineficaz con auto del 5 de febrero de 2020<sup>4</sup>, habida cuenta que transcurridos más de seis

---

<sup>3</sup> Documento 009 del expediente electrónico

<sup>4</sup> Documento 15 del expediente electrónico

meses no fue notificado el llamado en garantía; providencia que fue objeto de recurso de reposición y en subsidio apelación, siendo resuelto el recurso de reposición por auto 1 de julio de 2020, manteniendo incólume la providencia censurada, negando por improcedente el recurso de alzada<sup>5</sup>.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

El JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, mediante sentencia proferida el 27 de agosto de 2021<sup>6</sup>, resolvió negar las pretensiones de la demanda formulada por la SOCIEDAD ACGM LTDA., condenando en costas a la parte actora.

Lo anterior, luego de considerar, que en el *sub-examine*, las pruebas allegadas y practicadas, esto es, la documental y declaraciones, no fueron suficientes para demostrar la totalidad de elementos estructurales de la acción de dominio: Derecho de dominio en el demandante, la prueba de la posesión ejercida por el demandado, que el bien cuya restitución se pretende sea el mismo poseído por el demandado, y, por último, cuota determinada de la cosa singular.

Para establecer el primer requisito, argumentó que se allegó copia de la escritura pública No. 3077 del 21 de septiembre de 2005 y de la escritura No. 4989 del 15 de diciembre de 2015, acompañado del certificado de registro de instrumentos públicos, dando cuenta de la inscripción de los actos, amparándose el demandante en el título de su tradente o cadena de títulos, para enfrentar la posesión del demandado. En este orden, no acogió el argumento del demandado relacionado con la simulación del contrato de compraventa, no estando legitimado para alegarla frente a la Sociedad Super Estéreos de Occidente Ltda, al no ser la sociedad parte del negocio celebrado el 25 de agosto de 2011, añadiendo que tal relación comercial no está llamada a ser resuelta en el presente asunto.

---

<sup>5</sup> Documento 20 del expediente electrónico

<sup>6</sup> Documentos 30 y 31 del expediente electrónico.

Encontró demostrada la posesión en cabeza del demandado, pues en la demanda se afirmó que en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa se le entregó el bien inmueble objeto de reivindicación al señor CARLOS FELIPE MUÑOZ. Adicionalmente al contestar la demanda, este aseguró que como consecuencia de la promesa se le entregó el bien, y así lo declaró en su interrogatorio, al manifestar que desde la fecha del precontrato pasó a ocupar el inmueble poseyéndolo totalmente, y realizando una serie de mejoras.

No obstante, esgrimió que no se lograba corroborar la identidad del bien inmueble objeto de reivindicación con el poseído por el demandado, *"pues brilla por su ausencia la prueba idónea que se requiere practicar para comprobar no sólo la posesión, que se acreditó con otros elementos del juicio, sino primordialmente, la aludida identidad entre el bien que se pretende reivindicar y el poseído por el demandado"*, ya que la parte demandante *"siendo la interesada, no se preocupó por solicitar al menos la inspección judicial al lugar, prueba que si bien no es el único medio admisible, si se resalta su prevalencia para establecer dicho presupuesto"*.

Subrayó que si bien, fue allegada la Escritura Pública donde se determina el bien inmueble por su ubicación y linderos, e incluso, el mismo demandado en interrogatorio confirma que el número de matrícula inmobiliaria y la dirección del bien, corresponden a las de aquella propiedad que negoció en el contrato de promesa compraventa, ratificando que el inmueble a reivindicar es el mismo que posee; *"tales elementos de juicio no llevan al pleno convencimiento y certeza sobre la identidad del bien cuya reivindicación se pretende"*; identidad cuya demostración es imprescindible no sólo para acreditar la alinderación y ubicación del predio, sino también para la comprobación de la real extensión métrica lineal de sus colindancias, aunado a que revisadas las que aparecen en los títulos y se señalan en la demanda,

existe una extensión por el lado sur llama la atención, al estar al parecer equivocada, puesto que allí se indica que linda en línea recta "quebrada en extensión de 8.15 metros lineales, 1,83 metros lineales, 10,97 metros lineales, 2,63 metros lineales y pasando a 278 metros lineales, con propiedad de JORGE AURELIO IRAGORRI HORMAZA y DIANA VALENCIA DE IRAGORRI", medida ésta última que riñe con la extensión o área total del inmueble de aproximadamente 212 metros<sup>2</sup>, lo cual se hubiera esclarecido con la prueba que se echa de menos. Que, en este orden, no se pudo identificar el predio a reivindicar con el inmueble poseído con el demandado, y, por lo tanto, no se satisfizo dicho elemento estructural de la acción de dominio.

Resalta que tampoco se verificó que se trate de una cosa singular o cuota determinada de ella, pues aun cuando aparezca el bien descrito en el título, dada la falencia encontrada en el costado sur, se infiere, que tampoco se establece la singularidad del bien reclamado. Que, en tales condiciones, no estando plenamente establecida la concurrencia de tales presupuestos, se impone negar las pretensiones, y, en consecuencia, absolver al demandado, por lo que por sustracción de materia no hace ningún pronunciamiento adicional a las excepciones propuestas por este.

**Fundamentos del recurso:**

Inconforme con el anterior pronunciamiento, el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de apelación, sustentando sus reparos concretos en los siguientes términos:

1) Que en el proceso sí se demostró la identidad entre el predio pretendido y el poseído por el demandado, habiéndose admitido por el demandado que está en posesión del inmueble a reivindicar, no siendo posible para el juzgador fijar una tarifa legal, al indicar que sólo la inspección judicial podría demostrar la identidad del bien, pues en el caso concreto, está probado que el señor CARLOS FELIPE MUÑOZ tiene la

posesión del inmueble, al confesar estar en posesión del inmueble en el escrito de contestación de la demanda y objetar el juramento estimatorio, y en la audiencia inicial al ser interrogado, cuando precisó la dirección del inmueble que corresponde con la de aquél que se pretende reivindicar, y en la audiencia de instrucción al absolver el interrogatorio realizado por el apoderado de la parte demandante, posesión que según dijo ostenta desde el 25 de agosto de 2011. Aunado a ello, el predio a reivindicar está ubicado en la misma dirección que se menciona en el certificado de tradición y libertad y en las escrituras públicas de compraventa, realizadas a favor de ACGM en el año 2015, y en el año 2005 a favor de SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA., y también concuerda con la señalada por CARLOS FELIPE MUÑOZ al ser interrogado, precisando que es el mismo bien donde funciona la EMISORA RADIO SUPER; predio que según la matrícula inmobiliaria No. 120-118365 se ubica en la carrera 8 No. 5-41 de Popayán, lo cual corresponde con lo indicado en las pretensiones y hechos de la demanda; que pese a todo lo anterior, el juez consideró que no hay identidad con base en un aparente error en un lindero, existente en los títulos (278 metros).

2) Que contrario a lo sostenido por el juez de instancia, no se trata aquí de un proceso declarativo de pertenencia en el cual pueda resultar forzosa la inspección judicial para verificar la identidad, pues en este caso se persigue es la reivindicación del inmueble.

3) Que la propiedad de la sociedad demandante fue demostrada mediante el certificado de tradición y libertad, el bien que se pretende reivindicar es singular, el demandado confesó tener la posesión sobre el inmueble, existiendo identidad entre el bien que se pretende reivindicar y el poseído materialmente por el demandado; razón por la que solicita se revoque el fallo de primera instancia, y en su lugar, se acceda a las pretensiones de la demanda *"en el cual se admitió que el poseedor es de mala fe"*.

**Agotado el trámite del Decreto 806 de 2020**, el apoderado de la demandante, reitera lo expuesto en los reparos concretos, y adicionalmente aduce:

(i) Que el juez de instancia tuvo como probada la posesión del demandando sobre el inmueble que se pretende reivindicar, siendo admitida por el demandado al contestar la demanda y al absolver el interrogatorio de parte, sin que se haya planteado en ningún momento que el bien que se pretende reivindicar sea diferente al que el demandado posee actualmente, por lo que se debió tener acreditada la identidad del inmueble y por ende su singularidad, relevándose al juez de buscar medios de prueba adicionales "*como un error mecanográfico o de transcripción en un lindero*". Así, trae a colación la sentencia de la Sala de Casación Civil del 30 de septiembre de 2019, Rad. 11001 31 03 010 2005 11012 01, reiterada en sentencia del 15 de marzo de 2021 Rad. 11001 -31-03-004-1993-0001-02.

(ii) Que el Juzgador, pese a la confesión del demandado, y no habiéndose cuestionado la identidad del inmueble, a partir de un error de transcripción de un lindero el cual consta en los títulos antecedentes [278 metros mencionados en lindero SUR], y que no es imputable al demandante [quien lo adquirió como cuerpo cierto], infirió apresuradamente que no se trataba del mismo inmueble, desconociendo las demás pruebas que obran en el expediente, y dejando de aplicar la lógica como regla de la sana crítica, dándole prevalencia a "*un defecto formal de los títulos traslaticios del dominio, sobre el derecho sustancial del demandante*"; error que no tiene la potencialidad de desvirtuar la identidad del inmueble.

(iii) Que el juez al aplicar las reglas de la sana crítica, debió considerar que "*se pudo cometer un error mecanográfico*" desde los títulos de hace más de 20 años, y que los 278 metros lineales, "*corresponden claramente a 2,78 ml*", siendo el error el no haber digitado u omitir "*un punto*" en la transcripción,

siendo lógico que un inmueble urbano en el centro de Popayán no puede tener casi 300 metros lineales sobre un costado (aproximadamente 3 cuadras). Que se encuentra probado que se pretende reivindicar el bien sobre el cual ejerce posesión el demandado, esto es, el ubicado do la carrera 8 No. 5-41 de Popayán. Que, para efectos de la verificación del bien, no se puede imponer un sistema de tarifa legal, fijándose como obligatoria la inspección, cuando el demandado se pronunció claramente en la diligencia de interrogatorio de parte.

(iv) Que el funcionario no realizó operación lógica alguna en la medición del lindero sur, *"que le permitiera desechar el argumento central de su decisión"*: Error en el lindero sur que lo llevó a sostener que no hay identidad del predio, pasando por alto, comparar los dos linderos paralelos de conformidad con el título de adquisición: SUR Y NORTE, se evidencia que la colindancia con AURELIO IRAGORRI Y DIANA VALENCIA no podría ser de 278 metros lineales sino 2.78 ml, *"pues mientras que el lindero norte (que la escritura no indica que sea una línea quebrada) es de 22,30 metros lineales, el lindero sur arrojaría una longitud de 26,3 ml, un poco más largo, lo cual es totalmente posible desde las reglas de la lógica que sea más largo"*, ello por cuanto *"el lindero oriental (parte trasera) es de 12 metros lineales, el occidental (sobre la carrera 8) es de 8,05 metros lineales, se trata además (el lindero SUR), según los títulos traslaticios del dominio, de una línea quebrada, por ende debe ser más larga, permitiendo afirmar que el lote es irregular, es totalmente sustentable su correspondencia, teniendo en cuenta el área aproximada del inmueble (212 m<sup>2</sup>)"*, y en todo caso, el inmueble está suficientemente determinado por su nomenclatura, linderos y área, todo lo cual fue admitido por el demandado. Que, en este orden, es claro, que el juez dejó de valorar las pruebas en su conjunto, conforme a las reglas de la sana crítica, como lo exige el art. 176 del C.G.P.

(v) Que el derecho de propiedad del bien objeto de reivindicación, se prueba exclusivamente con el certificado de tradición y libertad y el título traslativo de dominio, documentos que constituyen la prueba *ad sustanciam actus*, y, por lo tanto, no pueden ser suplidas por una inspección judicial u otro medio de prueba. Que, en este orden, estando probados todos los requisitos para la prosperidad de acción de dominio, deberá accederse a las pretensiones de la demanda<sup>7</sup>.

Del anterior escrito **se corrió traslado a la contraparte**, replicando el apoderado del demandado, que la sentencia apelada se encuentra ajustada a derecho, fundada en un estudio juicioso de la normatividad y jurisprudencia aplicable al caso, y en análisis del material probatorio se ciñe a las reglas de la sana crítica, por lo que no puede ser refutado por interpretaciones personales o subjetivas de las partes. Y aunque quedó demostrado que el demandado es poseedor de un inmueble, el juez motu proprio encontró elementos que lo llevaron a cuestionar la identidad del bien inmueble, y es que, en la sentencia traída a colación por el demandante, también se aduce: *"... salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elemento de convicción que lo lleve a cuestionar dicho presupuesto"*. Que el juez a-quo encontró una diferencia en el lindero sur, no superada con los demás medios suasorios; razón por la que solicita se confirme la sentencia apelada, y en caso de que adopte una decisión diferente, deberán abonarse las mejoras efectuadas y las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, conforme a las reglas que para el efecto contempla la ley y la jurisprudencia<sup>8</sup>.

#### CONSIDERACIONES

---

<sup>7</sup> Folios 12 a 17, del cuaderno del Tribunal

<sup>8</sup> Folio 33, del cuaderno del Tribunal

**1. SANIDAD PROCESAL.** En la actuación adelantada no se observa vicio o irregularidad que invalide lo actuado y que deba oficiosamente declararse.

**2. PRESUPUESTOS PROCESALES.** Las exigencias necesarias para que se estructure la relación jurídico-procesal, se cumplen cabalmente y ello permite adoptar decisión de fondo. Basta con señalar que el Juzgado de primera instancia era el competente para proferir Sentencia, en razón de la cuantía (num. 3 artículo 26) y lugar de ubicación del inmueble a reivindicar (numeral 7 artículo 28); las partes actúan por conducto de sus voceros judiciales y se observa que el escrito que contiene la demanda instaurada cumple con las exigencias básicas señaladas en los artículos 82 y 84 del CGP. Paralelamente, concurre legitimación en la causa por activa y por pasiva, en razón a que la demandante en calidad de propietaria adelanta la acción reivindicatoria del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-118365, señalando como demandado a quien dice, ejerce la posesión sobre el mismo y estaría llamado a restituirlo.

### **3. PROBLEMA JURÍDICO:**

Se plantea en esta oportunidad: (i) Si debe revocarse la decisión proferida en primera instancia que negó la reivindicación suplicada por la parte demandante, y, en caso positivo, ii) Determinar si hay lugar al reconocimiento de restituciones mutuas a favor de las partes.

### **TESIS DE LA SALA:**

Debe revocarse la decisión de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda interpuesta por la Sociedad ACGM LTDA, contra el demandado Carlos Felipe Muñoz Bolaños, y, en consecuencia, ordenar la reivindicación suplicada, al concurrir los requisitos exigidos legalmente para tal efecto, sin restituciones mutuas para las partes (frutos y mejoras) al no existir prueba alguna de su causación.

#### **4. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:**

En forma primigenia, la Sala cita lo explicado por la H. Sala de Casación Civil, sobre la acción reivindicatoria y sus requisitos o presupuestos estructurales, en los siguientes términos:

*"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.*

*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<sup>9</sup> 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" (Sentencia SC1692-2019)*

En ese orden, procede a examinar la concurrencia de los elementos estructurales enunciados, de la siguiente manera:

**1. Derecho de dominio del demandante:** La sociedad ACGM LTDA., allegó al plenario copia de la **escritura pública No. 4989 del 15 de diciembre de 2015** otorgada en la Notaría Veintitrés del Círculo de Cali<sup>10</sup>, mediante la cual, la sociedad SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA., transfiere a título de compraventa a la sociedad ACGM LTDA., el derecho de dominio y

---

<sup>9</sup> CSJ SC, 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01, entre muchas otras.

<sup>10</sup> Folios 19 a 24 del documento 002, expediente digital

posesión sobre el lote de terreno y la construcción sobre él existente, es decir, "una casa ubicada en la carrera 8 No. 5-41, de la actual nomenclatura de la ciudad de Popayán", dirección que corresponde con la expresada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-118365, cuyos linderos y características según la Escritura Pública son: "Por el norte en extensión de 22.30 metros lineales con predio No. 4681 que es o fue propiedad de MANUEL S. ORDOÑEZ y CIA LTDA.; por el Sur en línea quebrada en extensión de 8.15 metros lineales, 1.83 metros lineales, 10.97 metros lineales, 2.63 metros lineales y 278 metros lineales, con propiedad de JORGE AURELIO IRAGORRI HORMAZA y DIANA VALENCIA DE IRAGORRI; por el Occidente en extensión de 8.05 con la carrera 8ª, y por el Oriente en extensión de 12 metros lineales con propiedad de GUILLERMO LÓPEZ", lote con un área aproximada de 212 metros cuadrados. Así mismo, se aportó al expediente, copia de la **escritura pública No. 3077 del 21 de septiembre de 2005** otorgada en la Notaría Segunda de Popayán<sup>11</sup>, por la cual, GERMAN ADOLFO ROJAS LUNA, actuando en nombre y representación de ARY ALFREDO BRAVO ESPADA transfiere a título de compraventa a la sociedad SUPER STEREO DE OCCIDENTE LTDA., el bien inmueble antes descrito. También, se allegó el certificado de tradición con M.I. No. 120-118365<sup>12</sup>, acreditándose de esta manera el derecho de dominio de la demandante sobre el predio en comento, **y la cadena ininterrumpida de títulos, debidamente registrados, que ampara a la demandante como propietaria del bien.**

**2. Posesión actual del demandado:** La demandante Sociedad ACGM LTDA, asegura, que el señor CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS, se encuentra en posesión de un inmueble que le fue entregado en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrada el 25 de agosto de 2011<sup>13</sup>, sin que se haya otorgado la correspondiente escritura pública, convirtiéndose el demandado en poseedor de "mala fe", y en tal virtud, solicita se

---

<sup>11</sup> Folios 13 a 18 del documento 002, expediente digital

<sup>12</sup> Folios 9 a 12 del documento 002, expediente digital

<sup>13</sup> Folios 30 a 35 del documento 002, expediente digital

declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a la Sociedad ACGM LTDA, el inmueble ubicado en la carrera 8 # 5-41 de Popayán, identificado con la M.I. No. 120-118365, y como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado a restituir el predio en comento.

El demandado CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS, en la diligencia de interrogatorio de parte, dice haber ejercido *"posesión total"* del predio *"con sus construcciones y demás"* ubicado en la carrera 8 # 5-41 de Popayán, desde *"hace 10 años"*, cuando lo negoció en el año 2011 con el señor HUMBERTO PAVA CAMELO y la señora MARIA DEL PILAR HUNG, por lo que reconoce que en el contrato de promesa *"hay una equivocación"* en cuanto a la fecha de entrega, que no corresponde al 25 de agosto de 2010, sino al 25 de agosto de 2011, fecha en la que se le hizo entrega material del bien inmueble, advirtiéndole, que ha realizado *"una remodelación total de la casa, prácticamente la casa se tumbó y se hizo nueva"*, siendo el demandado *"reconocido como dueño de la emisora y de la propiedad"*, y aunque el señor HUMBERTO PAVA le entregó un paz y salvo del pago total del dinero producto del negocio, nunca le firmó la escritura pública, y después se dio cuenta que lo vendió a la demandante.

Agrega, que SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA era una empresa de HUMBERTO PAVA y PILAR HUNG, en la que aquél fungía como representante legal y socio; que, aunque hace 4 años el apoderado del demandante pretendió entrar arbitrariamente a su propiedad, fue sacado por la policía, pues CARLOS FELIPE es reconocido como dueño de la propiedad, y no ha sido objeto de ninguna otra perturbación.

Seguidamente, informa que si bien existe una diferencia en la nomenclatura expresada en el contrato de promesa de compraventa [carrera 8 # 8-15] y la señalada en la Escritura Pública [carrera 8 # 5-41], la matrícula inmobiliaria es la misma, ***"es la misma propiedad, la que ellos dicen, y la que yo poseo"***,

pues la posesión *"que yo tengo desde hace 10 años es la carrera 8 # 5-41,... y nunca se ha cambiado"*, y de esta manera, reitera, *"que hace 10 años"* ejerce *"posesión de dicha propiedad"*, en virtud del negocio celebrado con el señor HUMBERTO PAVA CAMELO, *"y es que a nivel nacional es sabido que las emisoras RADIO SUPER son de los PAVA CAMELO, razón por la que celebró el contrato con plena tranquilidad, máxime cuando la señora PILAR HUNC era concedora del negocio"*, y finalmente aduce, que pagó el impuesto predial del inmueble durante los años *"2011, 2012, 2013, 2014 hasta que el señor HUMBERTO PAVA volvió a vender la propiedad"*<sup>14</sup>.

La representante legal de la Sociedad ACGM LTDA, señora MELISSA CASTAÑO JIMENEZ<sup>15</sup>, informa, que la demandante adquirió la propiedad del bien inmueble con M.I. No. 120-118365 mediante la escritura pública No. 4989 del 15 de diciembre de 2015, sin tener conocimiento qué funcionario de la Sociedad hizo la verificación de la ubicación, linderos y demás características del inmueble, pues sólo se conocía que era RADIO SUPER la que ocupaba el inmueble, teniendo conocimiento en el año 2016, de la existencia del contrato suscrito entre CARLOS FELIPE y el señor HUMBERTO PAVA por un derecho de petición allegado por el primero, informando del negocio celebrado y solicitando no continuar con el trámite de concesión ante el Ministerio de las TIC. Que pese estar a nombre de la Sociedad ACGM LTDA, ésta no ha podido acceder a la propiedad de los bienes, y aun cuando se advierte una diferencia en la nomenclatura del bien, en el contrato de promesa como en la escritura de compraventa, *"efectivamente es el mismo inmueble"*, pues el bien a reivindicar se ubica en la carrera 8 No. 5-41, *"y es donde se encuentra el señor CARLOS FELIPE"*.

---

<sup>14</sup> Se aportó con la demanda recibos de pago de impuesto predial efectuado por Sociedad ACGM LTDA., correspondiente a 2015, 2017, 2018 y 2019, y una paz y salvo por concepto de pago de impuesto predial hasta el año 2015, visibles a folios 25 a 29 del documento 002, del expediente digital

<sup>15</sup> Dejó ver una actitud evasiva frente al interrogatorio formulado por el funcionario judicial, siendo objeto de algunos requerimientos por el juez a quo.

De otro lado, los declarantes citados a instancia de la parte demandada, LENIN ERNESTO PATIÑO ECHEVERRY, ALBERTO JOSÉ COBO LORA, y la señora ILDA FANERY URBANO ORDOÑEZ, aseguran al unísono, que CARLOS FELIPE MUÑOZ suscribió en el año 2011 un contrato de promesa de compraventa del bien inmueble [donde funciona la emisora RADIO SUPER POPAYÁN], por lo que viene ejerciendo posesión sobre el mismo. Así, LENIN ERNESTO PATIÑO ECHEVERRY [abogado y asesor del demandado, suscribe el contrato de promesa de compraventa como testigo], manifiesta que entre HUMBERTO PAVA CAMELO y CARLOS FELIPE MUÑOZ *"se efectuó una promesa de compraventa el 25 de agosto de 2011, en donde él hizo la entrega material al señor CARLOS FELIPE MUÑOZ, tanto de la casa como de la emisora"*, advirtiéndole, que el inmueble está ubicado en Popayán, pero *"la dirección exacta"* no la tiene, y que *"cuando se hizo la promesa de compraventa pues se ... hizo la entrega material y él empezó a ejercer como señor y dueño"*, por lo en la comunidad Caucana *"se lo conoce como señor y dueño de la EMISORA RADIO SUPER DE POPAYAN"*, siendo él, quien ha hecho el *"embellecimiento"* de la casa y el mantenimiento y renovación de los equipos. Agrega, que el contrato fue cumplido a cabalidad por CARLOS FELIPE, a quien incluso, se le entregó una paz y salvo, mientras el señor HUMBERTO PAVA CAMELO incumplió las obligaciones a su cargo.

Finalmente aduce, le consta, que CARLOS FELIPE ha ejercido actos de posesión *"sobre los bienes muebles e inmuebles prometidos en venta"*, de manera pública, prolongada en el tiempo, y pacífica, poseyendo *"con ánimo de señor y dueño, y desconociendo dominio ajeno"*. Por su parte, el señor ALBERTO JOSE COBO LORA [abogado, amigo de HUMBERTO PAVA CAMELO, y quien suscribe como testigo el contrato de promesa de compraventa], señala, que *"en 2011 el doctor HUMBERTO le vendió la emisora al doctor FELIPE...[al día siguiente de la firma del contrato] yo acompañé al doctor HUMBERTO en el carro de él a la ciudad de Popayán, a hacerle entrega física de la emisora, o sea*

*de una casa vieja...”, pues “esa casa estaba desbaratada y hasta el techo estaba caído, o sea la casa era una casa vieja en el centro de Popayán, y estaba fea, estaba caída”, advirtiéndole, que no tiene presente si todo “o casi todo se pagó, no sé si haya quedado algo pendiente”<sup>16</sup>, y finalmente afirma, que aun cuando vive en Cali, no en Popayán, “para mí desde el 2012 el dueño y poseedor era el doctor FELIPE”. Por último, la señora ILDA FANERY URBANO ORDOÑEZ [secretaria de CARLOS FELIPE MUÑOZ desde hace 25 años], señala, que CARLOS FELIPE MUÑOZ y HUMBERTO PAVA CAMELO “hicieron un contrato el 2 de agosto de 2011 ... se hizo en mi oficina, después se hizo “otro sí” el 23 de mayo del 2012, y se firmó un paz y salvo el 28 de agosto de 2012”, contrato que comprendía “la venta de la emisora y de la casa donde está ubicada la emisora”, cuya dirección es la “carrera 8 # 5-41”, por un valor de \$800´000.000, pero “en el Otro sí, se hizo una adición de \$90´000.000, para un total de \$890´000.000”, y los pagos se efectuaron en efectivo y otros por transferencia electrónica. Asegura, que estuvo presente en la firma del contrato, y que CARLOS FELIPE tomó posesión del inmueble “desde el 25 de agosto de 2011, que le hicieron la entrega formal en el establecimiento”, fecha desde la cual ha venido pagando impuestos y servicios públicos, e incluso, realizó algunas mejoras: “se cambió la fachada, arreglos internos, se cambiaron los equipos por mejores adecuaciones”, no habiendo visto perturbada su posesión el señor CARLOS FELIPE.*

En este orden, se encuentra acreditado que el señor CARLOS FELIPE MUÑOZ tiene la posesión del bien inmueble identificado con la M.I. No. 120-118365, según lo confesado por el demandado, e informado por los deponentes.

---

<sup>16</sup> En el curso de la audiencia aporta copia de un paz y salvo suscrito por HUMBERTO PAVA CAMELO, y como testigo “HUMBERTO COBO” [siendo su nombre correcto ALBERTO COBO], en el que se declara a CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS a paz y salvo frente al pago de \$890.000.000, por la compra de la Emisora RADIO SUPER POPAYÁN; documento que el juez de instancia decidió no tener como prueba, por haberse allegado de manera extemporánea. Documento 27 del expediente electrónico.

**3.** Cosa singular reivindicable o cuota determinada de ella: Conforme lo indica la Jurisprudencia, la singularidad de la cosa reivindicable, *"se traduce en la determinación objetiva del bien materia de reivindicación, lo que permite individualizarlo y distinguirlo de los demás, requisito éste que, tratándose de un inmueble, se concreta en el señalamiento de su ubicación, linderos, nomenclatura y demás circunstancias que lo identifiquen, sin que a su identidad se opongan las variaciones ni los cambios de nombres de los dueños de los predios colindantes, ni los cambios en la nomenclatura de vías"*<sup>17</sup>.

La Sala estima, que el señor CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS claramente indicó que en virtud del negocio celebrado el 25 de agosto de 2011 con HUMBERTO PAVA CAMELO, reconocido como propietario de la emisora RADIO SUPER, recibió en la misma fecha, la posesión del bien inmueble identificado con la M.I. No. 120-118365, y aunque existe una diferencia en la nomenclatura expresada en el contrato de promesa de compraventa [carrera 8 # 8-15] y la señalada en la Escritura Pública de compraventa del demandante [carrera 8 # 5-41], *"es la misma propiedad, la que ellos dicen, y la que yo poseo"*, pues desde *"hace 10 años yo hago posesión de dicha propiedad"*.

No obstante, el A Quo advirtió de oficio, una inconsistencia en relación con la extensión del lindero SUR del predio, siendo ese, en esencia, el argumento, el fundamento, para negar la reivindicación rogada por el demandante, y, aspecto sobre el que se volverá en los siguientes apartes, al no compartir la Sala Mayoritaria, dicho análisis.

**4.** Identidad entre el bien pretendido por el actor y el poseído por el demandado: Se ha decantado por la jurisprudencia, que cuando el demandado confiesa *"ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias: a) el*

---

<sup>17</sup> CSJ SC 20 jun.2001, Exp. 6069 MP. Carlos Ignacio Jaramillo

*demandante queda exonerado de demostrar la posesión **y la identidad del bien**, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión”<sup>18</sup>.*

En ese contexto, y, contrario a lo señalado por el A Quo, en el sub examine, el demandado confesó ser el poseedor del inmueble pretendido reivindicar por la parte demandante, confesión que ha dicho la jurisprudencia, **“tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito”<sup>19</sup>**, sin que aquí se avizore que la discusión introducida a motu proprio por el Juzgador de primera instancia sobre el elemento de la identidad, sea de la trascendencia estimada por este y menos que se cuenten con elementos de juicio que permitan afirmar que existe realmente una duda respecto del bien cuyo dominio invoca la Sociedad y aquél de cuya posesión está privada a cuenta del demandado, existiendo certeza sobre la citada identidad pues se itera, se determinó y se verifican con precisión la ubicación y los linderos del predio, sin que existan las aparentes dudas o confusiones presentadas por el A Quo, máxime cuando en la diligencia de interrogatorio de parte la representante legal de la demandante asegura que el señor CARLOS FELIPE MUÑOZ tiene la posesión del bien a reivindicar, adquirido por la Sociedad ACGM LTDA., mediante la escritura No. 4989 del 15 de diciembre de 2015, y en el escrito de contestación de la demanda, CARLOS FELIPE MUÑOZ aduce que recibió el bien inmueble con M.I. No. 120-118365 de manos del señor HUMBERTO PAVA CAMELO, en virtud de contrato de promesa de compraventa suscrito el 25 de agosto de 2011, y en la misma fecha, entró posesión del bien inmueble, siendo reconocido como señor y dueño del mismo, como lo reitera en la diligencia de

---

<sup>18</sup> CSJ SC del 16 de diciembre de 2011, Referencia: 05001-3103-001-2000-00018-01, M.P. Dr. William Namén Vargas.

<sup>19</sup> Ibidem.

interrogatorio de parte, asegurando como se recalcó con anterioridad que el bien pedido en reivindicación y el poseído **es el mismo**.

Aceptar que ante la aparente inconsistencia vista por el A Quo en cuanto a la extensión del lindero sur, se falta al requisito de la citada identidad, es desconocer los restantes elementos suasorios que, con certeza, muestran lo contrario, y de tajo, omitir la prueba que, por confesión, aportó el propio demandado.

En realidad, se visualiza que en la Escritura No. 4989 del 15 de diciembre de 2015 [por medio de la cual, la Sociedad SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA transfiere a título de compraventa a ACGM LTDA el inmueble ubicado en la carrera 8 # 5-41 de Popayán], y la escritura No. 3077 del 21 de septiembre de 2005 [mediante la cual, ARY ALFREDO BRAVO ESPADA transfiere a título de venta a la Sociedad SÚPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA., el inmueble ubicado en la carrera 8 #5-41 de Popayán], se lee la identificación y los linderos del inmueble así como su extensión, estableciendo frente al lindero sur lo siguiente: *"Por el SUR, en línea quebrada en extensión de 8,15 metros lineales, 1,83 metros lineales, 10,97 metros lineales, 2,63 metros lineales y 278 metros lineales, con propiedad de JORGE AURELIO IRAGORRI HORMAZA y DIANA VALENCIA DE IRRAGORRI"*, lo que permite establecer que el bien existe realmente y que esta individualizado, siendo que, al parecer, tal como lo aduce el apelante, lo que existe es un simple error mecanográfico al omitir señalar que se trata de 2.78 metros lineales y no 278 metros lineales, en el lindero sur; faltando un punto que indique la separación de la cifra numérica, lo que en realidad en nada afecta la identidad del bien y su conformidad con el título de dominio exhibido con la demanda, insistiendo la Sala que al admitir el demandado ser el poseedor, su confesión comporta, de un lado, la *"singularización de la cosa pretendida"* y, de otro, ***"la identidad del inmueble que es materia del pleito"*** máxime cuando nadie discutió la extensión de su área, del lindero

sur, o de la denominación lineal de este, siendo precedente tal como lo indica el precedente jurisprudencial, que cumplidos los requisitos estudiados, y, "una vez acreditado el dominium, por medio de un título inscrito", se proceda a "ordenar la restitución **sin más formalidades**"<sup>20</sup>.

Clarificado lo anterior, la Sala entra a estudiar los medios exceptivos formulados por la parte demandada, denominados: "Buena fe del demandado y validez de sus derechos derivados de la promesa de compraventa primigenia", "Culpa exclusiva del demandante / nadie puede obtener provecho de su propia culpa" "Presunta simulación del contrato de compraventa", y, "genérica", las que, en resumen, se concretan en señalar que el demandado entró al inmueble que se pide reivindicar en virtud a un contrato de promesa de compraventa no cumplido por quien fungió como prometiende vendedor, resultando extraño que en la Escritura Pública de compraventa de quien ahora funge como reivindicante, no se mencionara la entrega del inmueble, y pese a la obligación de la vendedora de salir al saneamiento, no se haya iniciado ninguna acción contra la misma, aliviando que el valor de la compraventa celebrada entre la demandante y SUPER STEREOS DE OCCIDENTE LTDA., es irrisorio, y no se aporta prueba del pago efectivo del bien.

Al respecto, la Sala considera importante destacar que no es este el mecanismo para entrar a determinar la eficacia, validez, del contrato de compraventa celebrado por la parte demandante con un tercero ajeno a este litigio, ni tampoco las acciones que tenga a su favor en contra del mismo, o, si el pago pactado fue irrisorio y/o efectivamente pagado, sin que ello, en todo caso, signifique avalar, la conducta desplegada por quien recibiendo el precio, finalmente no cumplió con lo pactado en la promesa de compraventa, aspecto también extraño a la acción reivindicatoria que

---

<sup>20</sup> Sentencia SC1833-2022

determina la competencia funcional de esta Corporación.

Sobre el punto, la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia ha expresado:

... "La circunstancia que viabiliza la reivindicación cuando el reclamante aduce "título" demostrativo del derecho de dominio con suficiencia para destruir la posesión del accionado tiene efectos meramente relativos, esto es, entre las partes enfrentadas en el respectivo litigio, que **no se extienden a terceras personas no intervinientes en el proceso** y que tampoco atribuyen de manera absoluta la propiedad a la parte actora vencedora. En esta clase de acciones no se trata de establecer la suficiencia de los "títulos" de propiedad del actor mediante la verificación de la **existencia, validez y eficacia de las diferentes transferencias de la propiedad** referidas al inmueble cuya restitución se deprecia, sino simplemente de poner en contradicción o enfrentar la posesión del accionado con la calidad de dueño que ostenta el demandante, produciendo protección y prevalencia el que logre comprobar mayor antigüedad<sup>21</sup>. (Negritillas y Subrayas fuera de texto).

En ese orden, no procede aquí atender las inquisiciones que pretende el demandado, sobre aspectos concernientes a la compraventa efectuada por el demandante, o si ella fue simulada, pues los títulos presentados gozan de presunción de legalidad y exhiben una cadena ininterrumpida anterior a su posesión, tal como ampliamente se ha explicado, lo que, en conjunto, no permite la prosperidad de las excepciones aquí alegadas.

Resta, determinar lo concerniente a las restituciones mutuas que instrumentan "prestaciones y pagos recíprocos de **frutos y mejoras**, unas a favor del propietario victorioso y otras en pro del poseedor frustrado" [SC10825-2016], y, de obligatoria

---

<sup>21</sup> Sentencia STC 483 de 2015.

definición acorde con las reglas del Capítulo IV del Título XII del Libro Segundo del Código Civil.

Enseña el artículo 964 del C.C. que el poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

También define el artículo en mención que el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas ya citadas.

Ahora, en punto de las mejoras, consagra el canon 965 del C.C. que "el poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución. / Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía".

A su turno, el canon 966 ídem determina que "el poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de

*contestarse la demanda". Siempre y cuando las mismas haya aumentado el valor venal de la cosa.*

Aquello de la contestación de la demanda, ha explicado la jurisprudencia, refiere a "la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda", conforme la sindéresis acogida por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de Casación Civil de 3 de junio de 1954<sup>22</sup>, reiterada en fallos SC5060-2016, SC11786-2016 y SC3966-2019.

Siendo cardinal la calificación de la buena o mala fe en los poseedores, repara la Sala en que el artículo 769 del Código Civil determina que "la buena fe **se presume**, excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria ... en todos los otros, la mala fe deberá probarse".

Así, al no estar el presente asunto en los postulados del inciso final del artículo 768, ni en la regla tercera del artículo 2531, ambos del Código Civil<sup>23</sup>, y además, al no haberse acreditado la mala fe en la posesión del señor CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS, se le dispensará el trato como poseedor de buena fe, máxime cuando, como aquí se ha reconocido, no entró al inmueble a través de actos violentos ni clandestinos (Artículos 771, 773 y 774), o, por la fuerza (Artículo 772), contrario a ello, lo hizo de manera pacífica, en virtud de un contrato preparatorio, con el pago de un precio, viéndose finalmente avocado a la acción reivindicatoria ante el incumplimiento de lo prometido y la venta que el dueño hizo a quien ahora solicita la reivindicación.

No obstante, **no habrá reconocimiento para el demandado de mejoras las que ni siquiera fueron peticionadas en la contestación de la demanda**, refiriendo algunos testigos sobre las modificaciones realizadas al

---

<sup>22</sup> M.P. Manuel Barrera Parra, G.J. LXXVII, pág. 772

<sup>23</sup> CSJ, SC17181-2016

inmueble, sin tener la Sala ningún elemento de juicio para determinar si ellas fueron realizadas efectivamente, en qué consistieron, tiempo de colocación, valor, o si fueron necesarias para la conservación del mismo.

**Tampoco se accederá al reconocimiento de frutos a favor de la parte demandante.** Se precisa normativamente y conforme a lo explicado, que el demandado tendría la obligación de pagar los que su contraparte debió percibir con mediana inteligencia y actividad, después de su notificación en este asunto. Sin embargo, se evidencia que, al respecto, sólo obra una estimación jurada sobre ellos, objetada por la parte contraria, recordando la Sala, que el aludido juramento es prueba del monto, mas no del concepto estimado (artículo 206 del Código General del Proceso) siempre que no obre la aludida objeción, sin que en el *sub examine* tampoco pueda al menos inferirse, de cuáles frutos civiles estuvo supuestamente privada la parte actora por su desposesión, no siendo posible solo suponer como esta lo hace, que pudo generar un canon mensual de arrendamiento (calculado sobre el 1% de lo que dijo era el valor comercial del inmueble), porque su cálculo no es factible sobre la hipótesis de esos valores y conceptos, siendo huérfana la prueba de ellos en el infolio.

#### **LA DECISIÓN:**

Como corolario de las consideraciones anteriores se revocará en su integridad la decisión apelada y se condenará en costas de ambas instancias a la parte demandada, en aplicación a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 365 del C.G.P.

Por lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYAN, SALA CIVIL-FAMILIA,**

*"Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley",*

**RESUELVE:**

**Revocar** la Sentencia número 080, proferida el 27 de agosto de 2021, por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, dentro del proceso reivindicatorio instaurado por la sociedad ACGM LTDA, en contra de CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS y, en consecuencia:

**PRIMERO: Desestimar** las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

**SEGUNDO: Ordenar** al señor CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS, que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, restituya a la Sociedad demandante ACGM LTDA, el bien inmueble consistente en un lote de terreno y la construcción sobre él existente, es decir, una casa ubicada en la carrera 8 No. 5- 41 de la actual nomenclatura de Popayán, inmueble inscrito en el catastro bajo el No. 010301230053000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 120-118365, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

**TERCERO: No imponer** condena por concepto de mejoras a favor del señor CARLOS FELIPE MUÑOZ BOLAÑOS, ni de frutos a cargo de este y a favor de la Sociedad demandante ACGM LTDA, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**CUARTO: Condenar** a la parte demandada, al pago de costas en ambas instancias, las que se liquidarán conforme lo establece el artículo 366 del CGP. Como agencias en derecho en esta instancia, se fija la suma equivalente a UN SMLMV.

PROCESO DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL  
RADICACIÓN: 19001 31 03 001 2019 00045 01  
MABG

**QUINTO:** Comunicar lo dispuesto en esta providencia al  
Juzgado de origen.

Los Magistrados,



**MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES**



**JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA**



**DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN**  
(Con salvamento de voto)