

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



Magistrada Ponente:  
**SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA**

Aprobado por acta No. 150  
Manizales, treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Decide la Corporación el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 25 de noviembre de 2022 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal reivindicatorio instaurado por el señor Libardo Naranjo Vásquez contra las señoras Zoé Novoa García y Viviana Grisales Osorio, y la sociedad Servicios Integrales de Construcción S.A.S. en Liquidación.

**II. ANTECEDENTES**

**2.1. Demanda.**

La parte actora deprecó que se condene a los sujetos pasivos a restituir el Local 2D del Edificio Villa Sarita, ubicado en la Calle 48D # 19-05 de la ciudad de Manizales, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-202666 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales<sup>1</sup>, y en consecuencia se ordene: (i) a Viviana Grisales y/o a Servicios Integrales de Construcción S.A.S. en Liquidación, entregar un área de 58.01 M2 más los frutos naturales o civiles percibidos y los que se hubieren podido obtener desde el momento en que inició la posesión, incluida la suma de \$57.600.000 m.cte.<sup>2</sup> por concepto de cánones de arrendamiento generados desde el 20 de febrero de 2017, fecha en la que debió recibir el 100% del inmueble; y (ii) a Zoé Novoa García, reintegrar 19.00 M2 pertenecientes al mismo local. Además, pidió ser exonerado del pago de las expensas necesarias contempladas en el artículo 965 del Código Civil por tratarse de poseedores de mala fe, y la condena en costas a cargo de las demandadas.

Respecto de las pretensiones frente a Viviana Grisales y Servicios Integrales de Construcción S.A.S. en Liquidación, expuso:

---

<sup>1</sup> Los linderos se especifican en la demanda. PDF. 03Demanda / C01Principal.

<sup>2</sup> Esta suma la obtiene el demandante al multiplicar los cánones de arrendamiento de cuatro apartaestudios por valor de \$400.000 mensuales cada uno durante 36 meses.

- El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales le adjudicó por remate<sup>3</sup> el derecho de dominio sobre el 100% del Local 2D, cuya área es de 77.01 M2, según reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. 2507 del 29 de junio de 2010 de la Notaría Cuarta de Manizales. La adjudicación fue debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-202666.

- El 20 de febrero de 2017 el secuestre realizó la entrega del inmueble, pero solo en una extensión de 19.00 M2, faltando 58.01 M2; por lo que en el acta se dejó anotada la disconformidad del adjudicatario respecto de la discrepancia en el área<sup>4</sup>; aspecto sobre el cual se pronunció de forma adversa el juzgado, a través de auto del 23 de febrero de 2017<sup>5</sup>.

- En inspección judicial extraprocesal<sup>6</sup> se constató que el área total del inmueble es 77.01 M2, de los cuales 58.01 M2 están divididos en cuatro apartaestudios de 14.05 M2, incluyendo paredes y corredor, identificados con los números 114, 115, 116 y 117, que fueron construidos sin licencia de construcción y sin modificación del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Villa Sarita<sup>7</sup>.

- La señora Viviana Grisales Osorio es la persona que entrega los apartaestudios en arrendamiento y recauda los cánones, desconociéndose si lo hace título personal o en calidad de representante legal de Servicios Integrales de Construcción S.A.S. en liquidación, persona jurídica que construyó el edificio.

En torno a la demanda contra Zoé Novoa García, indicó:

- Mediante Escritura Pública No. 178 del 6 de febrero de 2018 de la Notaría Primera del Circuito de Manizales, el demandante enajenó a la señora Zoé Novoa García el Local 1D del Bloque D del Edificio Villa Sarita, distinguido con matrícula inmobiliaria 100-202665 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y en la misma fecha, por error, le entregó el Local 2D hasta un área de 19.00 M2.

- A la compradora se le ha requerido para que restituya el Local 2D y reciba el 1D, empero, se niega a hacerlo.

## 2.2. Intervención de las demandadas.

La señora **Zoé Novoa García** se opuso a las pretensiones y propuso como excepción de mérito 'Ausencia de los elementos jurídicos para iniciar la acción reivindicatoria'.

---

<sup>3</sup> Dentro del proceso ejecutivo con garantía hipotecaria de Jairo Ferney Parra Orozco contra Servicios Integrales de Construcción S.A.S., radicado 17001-31-03-002-2014-00040-00.

<sup>4</sup> Según el hecho 6 de la demanda, la nota fue del siguiente tenor: "No conforme con la entrega ya que en certificado de tradición con 77.01 m2 y me entregaron 14m2".

<sup>5</sup> En el hecho 7 se transcribió la providencia, que en lo sustancial indica: "... el Juzgado califica de improcedente la solicitud de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1908 del Código Civil, donde se establece que en las ventas forzadas, hechas por autoridad de la justicia, el vendedor no es obligado, por causa de la evicción que sufre la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta. Se advierte en este punto, que en igual sentido a lo dicho en el numeral anterior, la finalidad de dicha solicitud escapa del objeto del proceso y por tanto la órbita del juez."

<sup>6</sup> Solicitud de prueba anticipada, radicado 17001-40-03-001-2017-00967-00, tramitada ante el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales.

<sup>7</sup> Según dictamen pericial elaborado por el señor José David Pastrana Salazar.

La señora Viviana Grisales Osorio y sociedad Servicios Integrales de Construcción S.A.S. guardaron silencio<sup>8</sup>.

### **2.3. Sentencia.**

El A quo profirió sentencia en audiencia pública del 25 de noviembre de 2022, negando las pretensiones de la demanda, tras considerar que no se cumplen los requisitos de la acción reivindicatoria, porque la ocupación de la señora Zoé Novoa García respecto del espacio correspondiente a 19.00 M2, se deriva del contrato de compraventa, *“(...) por lo que no se trata de una posesión, posesión oculta o clandestina sino de un aparente error en la entrega del mismo pues lo que se le estaba vendiendo era un local totalmente diferente por lo que se trataría de una discusión de tipo contractual y por ende la acción que debería haber invocado es la acción bien sea de cumplimiento o la resolución, o finalmente la nulidad si hubo errores en el consentimiento (...)”*; y en cuanto a la posesión que ostenta Viviana Grisales o Servicios Integrales de Construcción S.A.S. en Liquidación del área de 58.01 M2, *“(...) es una circunstancia que está íntimamente relacionada con la diligencia de entrega y aprobación del remate que se adelantó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales y es por lo tanto el deber del señor juez que conoció de ese asunto sanear, salir al saneamiento de dicha venta, bien sea tomando las medidas necesarias para tal efecto o en su defecto proponer las acciones pertinentes los demandantes ante la jurisdicción contencioso administrativa por no haber tenido, tenido cuidado en el momento de hacer y aprobar la diligencia de remate, es una circunstancia contractual y por ende esa discusión debe dirimirse a través de las vías judiciales pertinentes (...)”*.

No condenó en costas al impulsor por falta de causación.

### **2.4. Apelación.**

La parte demandante apeló la decisión aduciendo que el a quo no realizó un análisis concienzudo de las pruebas obrantes en el plenario. Argumentó que, (i) el expediente del proceso ejecutivo con garantía hipotecaria instaurado contra Servicios Integrales de Construcción S.A.S., debió ser valorado en su integridad, ya que da cuenta de *“(...) cómo llegó la sociedad demandada a tener en su poder el área que se reclama sea reivindicada y además el conocimiento que tiene la sociedad y su representante legal de que esa área fue debidamente rematada, esto es, que tiene un dueño inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria”*; amén, que el juzgado cognoscente de ese trámite se abstuvo de sanear la irregularidad presentada en la entrega del predio; (ii) la inspección judicial que se practicó como prueba extrajudicial anticipada, aunque en ella no fue posible realizar el interrogatorio de parte de la señora Grisales Osorio y el representante de Servicios Integrales de Construcción S.A.S. y establecer las circunstancias de su posesión, sí demuestra que *“(...) en el área restante no entregada al adquirente en remate existen 4 apartamentos o apartaestudios que fueron adecuados en material liviano y que estos son arrendados por la señora VIVIANA GRISALES OSORIO quien es la que se beneficia de la renta que esta área produce, lo que se pudo determinar porque el perito JOSE (sic) DAVID PASTRANA fue informado por los inquilinos que pagaban el arriendo de esta situación; situación que fue incluida por este perito dentro de su peritaje y también lo dijo ante el despacho judicial en*

---

<sup>8</sup> Ambas demandadas fueron notificadas por aviso enviado a través de correo certificado a la dirección física. La notificación se tuvo por surtida el 10 de septiembre de 2021.

*la exposición del mismo de manera verbal; dijo que la señora VIVIANA GRISALES OSORIO es quien percibe los cánones de arrendamiento que producen los apartamentos.”; (iii) en la inspección judicial practicada en este trámite, el despacho constató que la señora Grisales Osorio es quien autoriza el ingreso al inmueble y proporciona la información de los apartaestudios; y (iv) la sustentación del perito José David Pastrana confirma las condiciones en las que se encuentra el área restante y que los cánones de arrendamiento de los apartaestudios son percibidos por la codemandada Viviana Grisales, según la información brindada por los inquilinos.*

Reprochó la conducta silenciosa de Viviana Grisales Osorio y Servicios Integrales de Construcción S.A.S. en Liquidación, tanto en la prueba extraprocesal como en la acción de dominio, haciendo que sus esfuerzos por recuperar el inmueble sean infructuosos; advirtiendo que los medios probatorios adosados son los únicos que tiene a su alcance, debiéndose por tanto aplicar las consecuencias jurídicas establecidas en la ley para tener por ciertos los hechos de la demanda (art. 97 C.G.P.), especialmente el hecho 18, porque de lo contrario resultaría premiada su renuencia; en ese orden, ha de presumirse la posesión de las demandadas sobre la porción del inmueble, elemento que sumado a los demás requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria que están demostrados, conllevan a la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

Lo mismo acontece con los hechos relacionados con los frutos naturales o civiles percibidos por esos demandados, o los que el dueño hubiere dejado de percibir, y esa medida, deben tenerse por ciertos ante la conducta contumaz de los susodichos, siendo prueba de su monto, el juramento estimatorio que no fue objetado (art. 206 C.G.P.)

En relación al área que posee la señora Zoé Novoa García, afirmó que también se encuentran acreditados los presupuestos para ordenar su reivindicación, porque el demandante es el titular del derecho de dominio y la convocada, como lo declaró, se considera dueña del inmueble, ejerciendo actos de señorío; no obstante, el a quo equivocadamente consideró que cuenta con una acción judicial relacionada con el contrato de compraventa celebrado con la demandada para reclamar la restitución del bien, a pesar que de la escritura pública de compraventa se desprende que el inmueble vendido es el Local comercial 1D y no el 2D.

**2.5.** Las demandadas guardaron silencio durante el traslado de la sustentación de la alzada.

### **III. CONSIDERACIONES**

Se encuentran satisfechos los presupuestos procesales en esta acción y realizado el control de legalidad que ordenan los artículos 42 numeral 12 y 132 del Código General del Proceso, no se avizora causal de nulidad o irregularidad que invalide lo actuado u obligue a retrotraer el trámite a etapa anterior.

#### **3.1. Cuestión por decidir.**

El demandante refutó la valoración probatoria realizada por el A quo, porque considera que están demostrados los presupuestos de la acción reivindicatoria; en

ese orden, empezará la Sala por analizar el material suasorio para establecer si esos requisitos se reúnen respecto de cada una de las áreas que se reclaman del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-202666 -58.01 y 19.00 M2-, y en consecuencia, debe ordenarse la reivindicación en su favor.

De resultar favorable el ejercicio, se examinará el reconocimiento de los frutos naturales o civiles percibidos y los que se hubieren podido obtener desde el momento que inició la posesión de las codemandadas Viviana Grisales y Servicios Integrales de Construcción S.A.S. en Liquidación, respecto del área de 58.01 M2 del predio.

### **3.2. De la acción reivindicatoria.**

La acción reivindicatoria se deriva del carácter de persecución propio de los derechos reales, siendo definida por el artículo 946 del Código Civil como aquella que “tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”, de ahí que aquel que quiera acudir a este mecanismo para recuperar su bien o una cuota determinada proindiviso<sup>9</sup>, debe sumergirse en un debate en el que se confrontan los derechos de dominio de quien demanda y los de posesión de quien funge como demandado, ambos consagrados y protegidos por la normativa civil<sup>10</sup>.

En tal sentido, hace parte de su estructura natural: (i) la existencia del derecho de dominio del demandante; elemento que está dirigido a desvirtuar la presunción que ampara al poseedor y a partir de la cual se tiene por dueño mientras otra persona no justifique serlo; (ii) la posesión actual del demandado; requisito fáctico cuya carga probatoria es de resorte exclusivo de la parte actora, a efectos de establecer la legitimación en cabeza de su contradictor; (iii) que se trate de un bien singular que a la luz de la legislación civil sea reivindicable; y (iv) que haya identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, que no es otra cosa que la coincidencia que debe existir entre el título de propiedad que exhibe el reivindicante y el bien que el opositor posee<sup>11</sup>.

En relación con el primer elemento y para lo que interesa al particular, el artículo 673 del Código Civil establece como modos de adquirir el dominio: la tradición, la ocupación, la accesión, la prescripción y la sucesión por causa de muerte; siendo el primero de ellos, aquel en el que, en ejercicio de la voluntad, se transfiere el derecho de dominio por parte del dueño en favor de un tercero, quien también goza de capacidad e intención de adquirirlo<sup>12</sup>.

Dentro de este modo se ubica el ‘remate’ considerado como un fenómeno híbrido, de naturaleza sustancial y procesal que, en los términos del artículo 741 del Código Civil, consiste en la venta forzada que se hace por decreto judicial a petición de un acreedor en pública subasta, donde la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal; la cual se consolida con la inscripción de

---

<sup>9</sup> Art. 949 del C.C.: “Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular.”

<sup>10</sup> Arts. 669 y 762 del C.C.

<sup>11</sup> Arts. 946, 947, 950 y 952 del C.C. Estos requisitos han sido reiterados por la Corte Suprema de Justicia en sólida línea jurisprudencia que se remonta a 1938, y que fue replicada en sentencia SC211-2017 del 20 de enero de 2017, rad. 76001-31-03-005-2005-00124-01, MP Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>12</sup> Art. 740 del C.C.

la decisión que aprueba el remate en el folio inmobiliario, como lo impone el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012<sup>13</sup>.

Atinente al presupuesto de la posesión que, a juicio del apelante constituye el punto de quiebre de la sentencia de primera instancia, se concibe por la ley como “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”<sup>14</sup>; significa que la posesión es una situación de hecho en la que debe concurrir tanto el *animus* o voluntad de dueño como el *corpus* o aprehensión material de la cosa.

El elemento objetivo de la posesión hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, que puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella; y el elemento subjetivo implica comportarse como señor y dueño del bien cuya propiedad se pretende<sup>15</sup>.

Los últimos requisitos se circunscriben a que el bien a reivindicar esté plenamente identificado y singularizado, de tal manera que permita establecer una coincidencia entre aquel y el bien perseguido por la parte demandante.

### **3.3. Examen concreto de los requisitos para reivindicar.**

#### **3.3.1. Respecto del área de 58.01 M2 cuya reivindicación se reclama a Viviana Grisales Osorio y/o a Servicios Integrales de Construcción S.A.S. en Liquidación.**

Sobre esta fracción de bien estimó el A quo que no resultaba procedente la reivindicación, por cuanto al derivarse el derecho de dominio del demandante del remate practicado al interior del proceso ejecutivo radicado 17001400300220140004000, tramitado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, cualquier discrepancia respecto del bien adjudicado debe ser desentrañada por esa autoridad judicial; raciocinio que tiene sentido a raíz de lo discurrido en este trámite, pero más allá de eso, la Sala observa que la improcedencia se levanta en la ausencia de los dos primeros elementos de la acción de dominio, como pasará a explicarse.

Como prueba de su derecho real sobre el área reclamada el demandante aportó copia del auto proferido el 18 de enero de 2017<sup>16</sup> por el juzgado cognoscente del trámite ejecutivo, por el cual aprobó el remate en su favor del bien con folio de matrícula inmobiliaria 100-202666 que también fue adosado con la demanda<sup>17</sup>, aseverando que las medidas de su predio son las consignadas en este último, por

---

<sup>13</sup> Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones. “ARTÍCULO 4o. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro: a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley; c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.”

<sup>14</sup> Art. 762 del C.C.

<sup>15</sup> Sentencia T-518 del 24 de junio de 2003, Magistrado Ponente Jaime Araújo Rentería.

<sup>16</sup> Fls. 713 a 724 PDF. 04AportaAnexosDemanda.

<sup>17</sup> Fls. 19 a 21, 132 a 134, 880 a 881 PDF. 04AportaAnexosDemanda.

ende, las que tomó en cuenta el judicial al momento de rematar y adjudicar, demostrándose con ello que la entrega material realizada por el secuestre fue parcial -19.00 M2-, quedando despojado de la posesión sobre el área restante -58-01 M2-.

Sin embargo, al revisar el avalúo que sirvió de base para la venta en pública subasta, pareciera que el objeto del remate no fue la totalidad del inmueble, así ello fuera lo perseguido por el ejecutante, sino que se circunscribió a un área de 15.00 M2 -19.00 M2 según esta demanda-.

En efecto, la experticia elaborada por el perito José Nicolás Gómez Patiño<sup>18</sup> y que no fue objeto de controversia<sup>19</sup>, señala que el Local 2D, aunque en el certificado de tradición figura con un área construida de 77.01 M2, consta tan solo de 15.00 M2 aproximadamente, de acuerdo a las medidas tomadas de forma personal en la visita realizada al lugar el 19 de agosto de 2016; con base en ese metraje el evaluador hizo la estimación monetaria del bien, asignándole un valor de \$30.000.000 m.cte., a razón de \$2.000.000 m.cte. metro cuadrado.

Si bien el señor Libardo Naranjo Vásquez figura como adquirente por remate del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-202666 y este aparece con un área de 77.01 M2 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en el reglamento de la propiedad horizontal; incluso sus medidas pudieron constatarse en prueba judicial anticipada practicada por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales; no pasa desapercibido que el valor que sirvió de base para el remate se calculó sobre 15.00 M2 y fue esa el área entregada por el secuestre.

Lo anterior implica no solo que el rematante nunca entró en posesión de los 58.01 M2 que pretende reivindicar, sino que su derecho real de dominio sobre esa porción no es claro.

El artículo 450 del Código General del Proceso señala que el remate se anunciará al público, informándose entre otras cosas, los bienes materia de venta forzosa con indicación de su clase, especie y cantidad, la matrícula de su registro y la dirección o el lugar de ubicación, el avalúo correspondiente a cada bien o grupo de bienes y la base de la licitación, y el nombre, la dirección y el número de teléfono del secuestre que mostrará los bienes objeto del remate; dicho acto procesal busca salvaguardar las garantías de los terceros con intención de hacer postura en la subasta, a fin de que tengan a su alcance elementos suficientes para formarse un conocimiento completo de la cosa a rematar; de ahí que en principio pueda suponerse que el aquí demandante presentó su postura a sabiendas de la discrepancia en el área del bien a rematar.

Por consiguiente, a pesar de que en el auto que aprobó el remate se transcribieron la cabida y descripción del predio contenidas en el folio inmobiliario, es innegable su disconformidad con el avalúo acogido por el juzgado para llevar a cabo la venta en pública subasta y que se restringió a una porción del Local 2D equivalente a 15.00 M2, hecho que claramente incide en el derecho de dominio del reivindicante.

---

<sup>18</sup> Fls. 283 a 303 PDF. 10DemandanteAportaAnexosDemanda.

<sup>19</sup> Según constancia secretarial visible a folio 308 PDF. 10DemandanteAportaAnexosDemanda.

Ni la inspección judicial practicada el 19 de junio de 2018 como prueba extraprocesal por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales<sup>20</sup>, ni el dictamen pericial rendido el 11 de julio de 2018 por el profesional José David Pastrana<sup>21</sup> ante el mismo despacho, poseen suficiente aptitud suasoria para demostrar que el derecho de dominio que adquirió el señor Naranjo Vásquez no solo comprendió el área debidamente avaluada, sino también los 58.01 M2 restantes, pues estuvieron encaminados únicamente a cotejar de manera física las medidas contenidas en el título de dominio del demandante y el folio de matrícula inmobiliaria; verificación que debe valorarse de manera conjunta con los demás elementos de juicio que antecedieron al remate judicial y no de forma aislada como aspira la parte actora.

Ahora, si el convocante tiene reparos respecto al avalúo presentado por el perito José Nicolás Gómez Patiño y el remate celebrado, como bien lo precisó el a quo, deberá acudir a los mecanismos diseñados por la ley para depurar su título de dominio ante el juez competente, labor que va mucho más allá del cotejo físico de las medidas incorporadas en el auto que aprobó la venta forzosa y en el folio inmobiliario.

Por lo discurrido no es dable tener por acreditado el derecho de dominio exclusivo en cabeza del señor Libardo Naranjo Vásquez sobre el área 58.01 M2 reclamada, sin que pueda aceptarse como suficientes para demostrar el derecho real y poder reclamar la reivindicación de la porción, la descripción y linderos visibles en el certificado de tradición.

En torno al segundo elemento axiológico de la acción sucede algo similar, como quiera que a lo largo del trámite no se logró establecer con exactitud quién se encuentra ejerciendo la posesión del área en cuestión con ánimo de señor y dueño.

La incertidumbre en ese aspecto anunciada desde la etapa primigenia<sup>22</sup> no fue diluida con la actividad probatoria desplegada, de tal manera que se despejara cualquier duda sobre quién recaía tal calidad y por ende la legitimación por pasiva.

Al respecto, nótese que aunque el perito José David Pastrana Salazar en la sustentación de su experticia afirmó que los habitantes de los apartaestudios le indicaron que la señora Viviana Grisales era la única encargada de los arriendos de esos inmuebles, en cuanto al costo del canon y demás requisitos; al complementar su dictamen frente al cuestionamiento sobre “[q]uien lo usufructúa, a que título y en nombre de quien?”, adujo: “[l]a señora Viviana Grisales Osorio esposa del señor Héctor Fabio Fejoo Ramírez es la persona que entrega en arrendamiento los inmuebles y quien recauda los cánones que estos producen mensualmente, según información del vigilante señor Fabio”<sup>23</sup>; coligiéndose de ello que no existe claridad acerca de la identidad del poseedor, pues tales elucubraciones permiten arribar a varias conjeturas contrapuestas que no se depuraron, quedando en el tintero si la señora Grisales Osorio es poseedora con ánimo de señora y dueña o si está actuando como

---

<sup>20</sup> Fls. 104 a 106 PDF. 04AportaAnexosDemanda.

<sup>21</sup> Experticia que fue complementada el 14 de junio de 2019. Fls. 109 a 112, 128 a 131 PDF. 04AportaAnexosDemanda.

<sup>22</sup> En la demanda se indicó que no se sabía a ciencia cierta si la señora Viviana Grisales Osorio se encontraba ejerciendo actos de señora y dueña a título propio o en su condición de representante legal de Servicios Integrales de Construcción S.A.S. en Liquidación.

<sup>23</sup> Fls. 109 a 112, 128 a 131 PDF. 04AportaAnexosDemanda.

representante legal de la sociedad demandada, quien en tal caso ostentaría dicha condición<sup>24</sup>; o si tal calidad se reúne en ambas; cuestión que no logró ser esclarecida con la inspección judicial practicada el pasado 17 de noviembre por el a quo.

La información brindada por una de las ocupantes de los apartaestudios durante esa diligencia, la señora Laura Cristina Morales, en el sentido de que el pago del canon de arrendamiento debía hacerlo a *“Miguel, que es el administrador de acá pero ahora lo debo de hacer a una cuenta Bancolombia, a la cuenta directa de la... como de la... que lo debía enviar a nombre de Norbelia”*<sup>25</sup>, antes de ofrecer claridad terminó generando más dudas alrededor de tema, pues hace mención de una tercera persona que está percibiendo los dineros producto del contrato de renta, de la cual no da ninguna razón la parte demandante.

En ese escenario, así se recurriera a la confesión ficta en contra de la demandada Viviana Grisales Osorio como lo pretende el recurrente, la presunción cede ante las dubitaciones enunciadas y en consecuencia, no basta para tener por satisfecho el presupuesto de la posesión en cabeza del extremo demandado.

La confesión ficta contemplada en el artículo 205 del Código General del Proceso, *“constituye una herramienta, definida en la forma de una presunción legal o de indicio grave, para que los operadores judiciales puedan establecer la verdad de los hechos presentados en un litigio y, asimismo, pueda dictar la sentencia respectiva”*<sup>26</sup>, en esa línea, *“(...) la mera circunstancia de que no se conteste la demanda o no se acuda a los interrogatorios decretados como prueba en el proceso, no implica ipso facto, que la presunción o el indicio que esta conducta implica, según la ley, conduzca a que el juez se vea impelido a dictar sentencia desfavorable a los intereses de quien actuó de esa manera, porque llevan consigo una confesión obtenida en violación del principio de no autoincriminación. (...) Además, la ley es clara en cuanto establecer que toda confesión admite prueba en contrario – art. 201 del Código”*<sup>27</sup>.

En coherencia, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha apuntalado que la confesión ficta no afecta la independencia y autonomía judicial porque el juez está en el deber de valorar todas las pruebas en conjunto, *“[a]sí, en el caso de la confesión ficta, se reitera, ella es apenas una presunción legal que como tal admite prueba en contrario, y que deberá ser desvirtuada si en el proceso reposa o a él se allega, previo el cumplimiento de las formalidades legales, prueba o indicio que así lo determine; en cuanto a los indicios, éstos son pruebas indirectas por excelencia, esto es, “...que a partir de algo conocido y por virtud de una operación apoyada en las reglas de la lógica y en las máximas de la experiencia, se establece la existencia de una cosa desconocida”*<sup>28</sup>.

Quiere decir que, para que pueda aplicarse la sanción procesal que prevé la norma, lo mínimo es que exista claridad sobre a quién se le imputa la calidad de poseedor y en todo caso, de considerarse que si la hay, cualquier presunción levantada en la conducta silente y pasiva de la señora Viviana Grisales Osorio y la Sociedad

---

<sup>24</sup> Fls. 7 a 11 PDF. 04AportaAnexosDemanda.

<sup>25</sup> MP4. 58InspeccionJudicial.

<sup>26</sup> Desarrollo jurisprudencial en vigencia del Código de Procedimiento Civil, extensible a la nueva normatividad procesal civil, por guardar similitud con el precepto 210 C.P.C. Sentencia T-513 de 2011.

<sup>27</sup> Sentencia C-102 de 2005.

<sup>28</sup> Sentencia del 12 de marzo de 1992, citada por la Corte Constitucional en Sentencia T-513 de 2011.

Integrales de Construcción S.A.S. en Liquidación, a la luz del artículo 205 del Estatuto procesal civil, queda derrumbada ante las pesquisas obrantes en el plenario que colmaron de dudas la calidad atribuida indistintamente a las susodichas.

Corolario, la ausencia de los dos primeros elementos de la acción de reivindicación da al traste con la pretensión, sin que sea necesario adentrarse en la verificación de los restantes.

### **3.3.2. Respecto del área de 19.00 M2 cuya reivindicación se reclama a Zoé Novoa García.**

El restablecimiento que se implora sobre esa área encuentra su origen en el derecho de dominio del señor Libardo Naranjo Vásquez -que ya se estudió con antelación- y la posesión endilgada a la señora Zoé Novoa García, bajo el argumento de que el contrato de compraventa celebrado entre ellos, a través de Escritura Pública No. 178 del 6 de febrero de 2019<sup>29</sup>, no tuvo por objeto el Local 2D, sino el distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 100-202665 (Local 1D), no obstante, por un error en la entrega material la demandada comenzó a poseerlo.

El instrumento público en cuestión da cuenta del contrato de compraventa celebrado entre el señor Libardo Naranjo Vásquez, como vendedor, y la señora Zoé Novoa García, como compradora, sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 100-202665<sup>30</sup> por un valor de \$10.000.000 m.cte., donde quedó estipulado que el vendedor recibió la totalidad del dinero acordado y la compradora recibió a entera satisfacción el predio.

Bajo ese contorno fáctico, en principio se descarta una posesión susceptible de ser reclamada vía reivindicación, por la potísima razón que su inicio se dio a raíz de la entrega material formal realizada por el vendedor, bajo la creencia de que estaba recibiendo el predio adquirido.

La señora Novoa García no es una simple poseedora que se comporta como dueña, sino que es la titular del derecho de dominio del inmueble 100-202665 que, si bien no es el predio sobre el que está ejerciendo su derecho real, su situación deriva de su calidad de propietaria y en tal circunstancia no puede el demandante pretender despojarla de su derecho o impedirle su ejercicio pleno, al menos no por conducto de una acción de dominio.

Auscultados los interrogatorios de parte de los litigantes, se puede colegir que la controversia gira en torno a la identidad del bien ofertado, vendido y finalmente entregado; según el demandante, ofreció y vendió el inmueble con matrícula 100-202665 pero por error entregó el que se identifica con el folio 100-202666; entre tanto, la demandada aseveró que desde las etapas iniciales de la negociación le fue ofertado el mismo local que le fue entregado, indicó: *“(...) después ya yo hablé con don Libardo y fue cuando ya pues se hizo la, el proceso de venta, me mostró el local, me gustó, me dijo que eran tantos metros, que la medida así y pues yo lo vi me gustó y dije bueno se lo compro, y lo compré y al cabo del tiempo pues me llama Doña Lina y me dice*

<sup>29</sup> Fls. 887 a 893 PDF. 04AportaAnexosDemanda.

<sup>30</sup> Fls. 882 a 885 PDF. 04AportaAnexosDemanda.

*que había habido un error, que si podíamos negociar o que hablamos después de abogados y yo dije pues lo lógico, pues yo compré de buena fe yo no le veo por qué yo, si yo le compré algo me enamoré de ese lugar y fue así pues yo no le vi, le compré de buena fe y pues ya después se vino todo este proceso de, cierto, en que estamos. Y eso es pues todo lo que puedo decir, he comprado de buena fe y por lo que vi que me gustó, se negoció y lo compré.”*

Se le suman las declaraciones hechas por la testigo Lina Marcela Arias Martínez, pareja del demandante, cuando explica lo acontecido en la negociación, que dejan sin lugar a dudas que la contienda se reduce a una discrepancia entre el bien vendido y el entregado: *“pues nosotros iniciamos pues la venta porque necesitábamos un dinero, entonces pusimos a la venta uno de los dos locales, los locales son uno al lado del otro, cierto, yo puse en venta uno de ellos, el 1D, porque pues yo sabía desde que me hicieron entrega de local, yo sabía que el 2D tenía pues un problema de metros, cierto, eso mismo le ofrecí yo a Zoé y, perdón, y le ofrecí el 1D, le enseñé las escrituras del 1D y todo se hizo la venta sobre el 1D, pues después yo me di cuenta, yo le entregué el 1D en base a lo que me entregó el secuestre inicialmente, cierto, cuando ya nos dimos cuenta con el peritaje, pues porque ya estábamos en el proceso de reclamar pues los otros metros del 2D, entonces nos dimos cuenta de que había un error, yo llamé a la señora Zoé pues para decirle que había una confusión, que pues iba que, yo le dije incluso pues que arregláramos pues con dinero, que no era culpa mía porque pues fue error del secuestre haber hecho la entrega incorrecta y pues eso básicamente fue lo que pasó.”*

Así las cosas, lo que se presenta no es el enfrentamiento de un propietario frente a un poseedor, sino de un vendedor respecto del comprador, contexto en el que no procede la reivindicación, como que ambas partes ostentan derechos de igual categoría.

No se quiere significar que no exista un conflicto entre los negociantes, en menoscabo de los derechos reales que le asisten a cada uno, empero, tales desavenencias deben solventarse a través de los mecanismos idóneos que garanticen la protección de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones contraídas por cada uno, en el marco del contrato de compraventa que celebraron, que se rige por las estipulaciones convenidas entre ellos<sup>31</sup> y las reglas consagradas en los artículos 1849 y siguientes del Código Civil, como a bien lo tuvo el a quo.

El artículo 952 del Código Civil dispone que la acción de dominio debe dirigirse contra el actual poseedor, esto es, aquel que sin serlo se reputa dueño de la cosa que materialmente ostenta; de donde emerge que en este caso resulta improcedente, debido a que la posesión que viene ejerciendo la señora Zoé sobre el área 19.00 M2 encuentra origen en negocio jurídico que celebró con el demandante; de ahí que cualquier desacuerdo que se suscite en la ejecución del acto negocial deberá ser solventado a través de los medios establecidos por la ley para ese tipo de asuntos.

**3.4.** En conclusión, la sentencia objeto de apelación será confirmada en su integridad, advirtiendo que el escrutinio probatorio realizado por el Juez fue amplio, sistémico y coherente, con sujeción a la sana crítica, resultando exiguos y ambiguos de los medios de convicción recaudados para demostrar los elementos esenciales de la acción de dominio.

---

<sup>31</sup> Art. 1602 del C.C. El contrato es ley para las partes.

No se condenará en costas en segunda instancia al apelante por no encontrarse causadas en esta etapa, en atención a la conducta silente que adoptó la parte demandada (art. 365 num. 8 C.G.P.).

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala de Decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida el 25 de noviembre de 2022 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal reivindicatorio instaurado por Libardo Naranjo Vásquez contra las señoras Zoé Novoa García y Viviana Grisales Osorio, y la sociedad Servicios Integrales de Construcción S.A.S. en Liquidación.

**SEGUNDO:** sin condenas en costas en esta instancia.

**TERCERO:** Por Secretaría, **DEVUÉLVASE** oportunamente el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA**  
Magistrada Ponente

**FABIOLA RICO CONTRERAS**  
Magistrada

**ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO**  
Magistrado

Firmado Por:

Sofy Soraya Mosquera Motoa  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala Despacho 004 Civil Familia  
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Alvaro Jose Trejos Bueno

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 9 Civil Familia  
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Fabiola Rico Contreras  
Magistrada  
Sala 06 Civil Familia  
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **42d764230c7883c3544fc068028ff3e1a18cc38859812a8b2e87423da26dde06**

Documento generado en 31/05/2023 02:08:01 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**