

San Andrés, Isla, dieciocho (18) de julio de dos mil veintitrés (2023).

**Magistrado Sustanciador: Javier de Jesús Ayo Batista**

**Proceso : Verbal Reivindicatorio**  
**Demandante : Hugo Vélez Lynton**  
**Demandados : Rosario Vélez Lynton, Shelly Ann Tobar Velez y Otros.**  
**Radicación : 88-001-31-03-002-2020-00013-02**

**Aprobado en Acta N°: 9616**

## **I. OBJETO A DECIDIR**

Procede la Sala de decisión a resolver el recurso de apelación interpuesto, por el apoderado judicial de los demandados contra la sentencia de fecha veintiséis (26) de agosto de 2021, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Andrés, Islas, dentro del asunto de la referencia.

## **II. ANTECEDENTES.**

El señor **Hugo Vélez Lynton**, por conducto de apoderado judicial promovió proceso verbal reivindicatorio contra los señores **Rosario Vélez Fernández, Shelly Ann Tobar Vélez y Luis Milcíades Tobar Velez**, con el propósito de que se declarara que el inmueble con matrícula inmobiliaria **450-12900** sobre el cual ejercen posesión los demandados, pertenece en dominio pleno y absoluto a su poderdante. Consecuentemente, pidió que se accediera a la totalidad de pretensiones condenatorias manifestadas en el libelo demandatorio<sup>1</sup>.

### **2.1 HECHOS.**

Relata el vocero judicial del demandante, que su representado es propietario del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 450-12900<sup>2</sup> ubicado, en el sector conocido como (Joe **Wood Point**), cuyas descripciones se encuentran consignadas en el acápite de hechos de la demanda.

<sup>1</sup> Ver pdf 01 "expediente físico" pag.02- cuaderno principal – 01 instancia

<sup>2</sup> Ver Pdf 01 "expediente físico" pag 8 a 11 – cuaderno principal – instancia

Afirma que el demandante, tiene vigente su título escrito, no obstante, se encuentra privado de la posesión material del predio desde junio de 2019, toda vez que, los demandados ejercen continuos actos posesorios sobre el mismo y han efectuado modificaciones a las construcciones sin previa autorización del señor Lynton Vélez, quien es el titular del derecho de dominio, además han convertido el inmueble en un sitio de venta de comidas inclusive, con la instalación de mesas, sillas y reproducción de contenido musical.

## **2.1 Trámite Procesal y Contestación de la Demanda**

En auto N°. 0055-20 adiado 05 de marzo de 2020<sup>3</sup>, el Juzgado de conocimiento, admitió la demanda y ordenó correr el respectivo traslado a los demandados, para que se pronunciaran respecto de las manifestaciones hechas por el demandante y alleguen con la contestación, las pruebas documentales que se encuentren en su poder, tanto las indicadas en la demanda, como en sus contestaciones.

### **2.2.1 Contestación**

A través de mandatario judicial dieron contestación, resistiéndose parcialmente al éxito de las pretensiones, en cuanto a los supuestos facticos admitieron como parcialmente cierto los hechos 1 y 3, como cierto el hecho 2 y no cierto el hecho 4, propusieron excepciones de fondo que llamaron; *posesión de buena fe con ánimo de señor y dueño y existencia de derecho de retención sobre el inmueble objeto del litigio; mejor derecho de los demandados; mala fe del demandante; hecho notorio y todas aquellas que se encuentren probadas dentro del proceso.*

En memorial separado, formuló demanda de reconvención contra el demandante, teniendo como causa petendi de que en el fallo que cause ejecutoria se declare que sus representados Rosario Vélez Fernández, Shelly Ann Tobar Vélez y Luis Tobar Vélez, adquirieron por Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio el inmueble urbano, ubicado en el sector JOE WOOD POINT de San Andrés Isla, con numero de matrícula inmobiliaria 450-12900, y como consecuencia, que se disponga la inscripción del fallo en la matrícula inmobiliaria correspondiente, demanda que fue rechazada por no haber sido subsanadas las irregularidades que presentó el escrito introductor, en los términos ordenados en el auto N°. 104- 2021 calendado 04 de mayo de 2021, que en su momento la inadmitió<sup>4</sup>.

---

3 Pag 20 del Pdf 01 “Expediente Físico”.

4 Ver Pdf 42 “ auto inadmite” – carp digital - 01 instancia

### **III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

El Juzgado Segundo Civil del Circuito, en audiencia celebrada el 26 de agosto de 2021, profirió sentencia, indicó que conforme al acervo probatorio allegado al plenario se configuran los presupuestos axiológicos para la procedencia de la acción reivindicatoria promovida por el señor Hugo Vélez Lynton contra Rosario Vélez Fernández, Shelly Ann Tobar Velez y Luis Milcíades Tobar Vélez. Consideró que indiscutiblemente se acreditó el derecho de dominio en el demandante; la posesión material en los demandados; una cosa singular reivindicable o cuota determinada de cuota singular; la identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado y la anterioridad del título de dominio frente a la posesión de los demandados, que son los requisitos contemplados en la ley y la jurisprudencia para la prosperidad de la mentada acción reivindicatoria. Señaló que, del mentado certificado inmobiliario, así como de las testimoniales recabadas, el interrogatorio de parte de los actores, las facturas de servicios públicos, y de mejoras allegados por la demandada, la inspección judicial ordenada por el despacho y la copia de la sentencia de pertenencia del 04 de abril de 2016, es viable asentir que Hugo Vélez Lynton, tiene el derecho de dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble. Adujo que el título del actor es anterior y superior al tiempo de posesión de los convocados, en la medida que estos últimos empezaron a ejercer la posesión a mediados de 2019 – 2020 y anteriormente eran meros tenedores del bien. Denegó las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, ordenó a los co-demandados, restituir al Señor Hugo Vélez Lynton el bien inmueble que poseen, identificado con la matrícula inmobiliaria N°. 450-12900, ubicado en el Sector denominado JOE WOOD POINT de esta Isla (hoy Av. 20 de Julio al costado Oeste del Colegio Cajasai, dentro de un plazo de veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la providencia, hizo la salvedad que la poseedora vencida, señora Rosario Velez Fernández podrá retirar las mejoras levantadas sobre el bien inmueble objeto de disputa, siempre y cuando no deterioren o causen detrimento al bien raíz y sean removibles, en los términos del Artículo 968 del Código Civil. Se abstuvo de reconocerle a los demandados el derecho al pago de las expensas a que alude el Artículo 965 del Código Civil y de las mejoras útiles previstas en el Artículo 966 ibidem, al dilucidar que la posesión que ostentaban los co-demandados era de mala fe y por consiguiente el derecho de retención de que trata el Artículo 970 <sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Escúchese audiencias contenidas en los arch 79, 80 y 82 del cuaderno principal de 01 instancia

## **RECURSO DE APELACIÓN**

El apoderado judicial de los demandados incoó recurso de apelación, a su juicio el fallo no cumplió de manera estricta con las exigencias consagradas en el artículo 280 del C.G.P., en el sentido, que no valoró correctamente las pruebas decretadas, puesto que realizó una suposición probatoria y dio una valoración irrazonable a las mismas. Aduce que esta omisión conllevó a una decisión que perjudicó a los codemandados porque desconoció que estos ostentaban la posesión antes que el señor Hugo Velez Lynton adquiriese el título del bien, elemento estructural que debe cumplirse para que prospere la acción reivindicatoria. En discrepancia con el despacho, en cuanto arguyó que se acreditó el presupuesto de la anterioridad del título de dominio frente a la posesión, adujo que no se tuvo en cuenta las declaraciones del demandante, en las que de manera fehaciente manifiesta que Rosario Vélez Fernández ejercía actos constitutivos de la posesión antes del 2019<sup>6</sup>. Considera que el despacho le imprimió una exigencia probatoria bastante estricta a la parte demandada en cuanto a que le restó valor a las facturas y registros fotográficos que dan cuenta de las mejoras efectuadas y que fueron oportunamente aportadas como prueba documental, pero a todas luces esa carga probatoria no fue tan estricta a la parte demandante, dado que, solo atendió el decir del señor Hugo Vélez Lynton para dar por probado que este sufragó gastos de servicios públicos y realizó el mantenimiento del inmueble sin que aportara algún recibo o factura del mismo. Señala que nada se dijo de la observación que se puso de presente en el contradictorio, atinente a que el abogado de la parte demandante en su memorial de subsanación de la demanda por el mismo motivo de no aportar las direcciones electrónicas de los demandados cuando afirmó bajo la gravedad de juramento desconocer las direcciones electrónicas de los demandados, considera que esta situación, corrobora que el demandante de mala fe no suministró el correo electrónico de la señora Rosario Vélez Fernández, faltando a la verdad haciendo incurrir en un error a su propio abogado y de igual manera, el despacho desatendió este acervo probatorio en su decisión de fondo.

### **IV. DEL TRAMITE EN SEGUNDA INSTANCIA**

En auto de fecha 13 de septiembre de 2021, se admitió el recurso de apelación de la referida sentencia y se ordenó correr traslado al apelante a efectos de que sustentara el recurso conforme lo preceptuado en el inciso tercero del art 14 del Decreto 806 de 2020

---

<sup>6</sup> Ver PDF 085 del cuaderno principal – 01 instancia

(vigente para la época), lapso de tiempo que comprendía del 21 hasta el 27 de septiembre del año 2021, posteriormente el 28 de septiembre el apoderado judicial de la parte demandada allegó memorial de sustentación del recurso.<sup>7</sup>

A su turno, el apoderado judicial de la parte activa solicita darle aplicabilidad a lo establecido en Decreto 806 de 2020, artículo 14 inciso segundo, declarando desierto el recurso de apelación incoado por la parte demandada por presentarse fuera del término establecido.

De acuerdo con lo anterior, se declaró desierto el recurso de apelación por no haberse presentado dentro del término de traslado la sustentación del recurso<sup>8</sup>. Disconforme con la decisión, los demandados presentaron acción de tutela contra la providencia que declaró desierto el recurso de apelación, por ser vulnerable al derecho fundamental al debido proceso. En obediencia a la sentencia adiada 13 de junio del 2022, de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, esta Corporación le corresponde resolver el recurso de alzada antes referido.<sup>9</sup>

## **5.1 CUESTIÓN PREVIA**

De acuerdo con el informe secretarial que antecede<sup>10</sup>, a través de memorial fechado 08 de agosto de 2021, el Dr. José Manuel Gnecco Valencia en su calidad de apoderado judicial de la parte demandante le sustituyó poder al Dr. Fernando Correa Echeverri, realizado el examen preliminar, se observa que se encuentra ajustada a derecho, por tanto, se aceptará la sustitución, y en consecuencia se reconocerá personería jurídica al togado Dr. Fernando Correera Echeverri, en los términos y para los efectos contemplados en el referido poder.

## **VI.- CONSIDERACIONES**

### **6.1 Generalidades.**

#### **6.1.1. Competencia y presupuestos procesales.**

Hasta el momento no se advierte ningún vicio en las instancias que invaliden, lo actuado hasta esta etapa procesal, de igual manera se observa que esta corporación es

---

7 Ver expediente electrónico de segunda instancia

8 Pdf 029- cuaderno principal 02 instancia

9 Ver carp “Tutela Rosario Velez y Otros vs Tribunal Superior / expediente digital – Pdf 02

10 Ver Pdf 10 y 10.1 – expediente digital / segunda instancia

competente para abordar el estudio de este asunto de conformidad con el Numeral 1° del art 31 del CGP<sup>11</sup>

### 6.1.2 Problema Jurídico.

Corresponderá a la sala resolver los siguientes problemas jurídicos: I. Determinar si la posesión ejercida por los demandados data de tiempo anterior al título de dominio que ostenta el demandante. II. Establecer si hubo o no mala fe por parte de los demandados al efectuar mejoras al nombrado bien inmueble, III. Determinar si fueron valoradas correctamente las pruebas allegadas por los demandados.

### 6.1.3 Fundamentos Legales y Jurisprudenciales

#### LA ACCIÓN DE DOMINIO O REIVINDICATORIA Y LOS REQUISITOS PARA SU PROCEDENCIA

El artículo 946 del Código Civil define la reivindicación o acción de dominio como *“la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*.

Partiendo de la anterior definición, en forma reiterada e invariable han predicado al unísono la jurisprudencia y la doctrina, que son presupuestos estructurales de dicha acción que: **i) el bien objeto de la misma sea de propiedad del actor; ii) que esté siendo poseído por el demandado; iii) que corresponda a aquel sobre el que el primero demostró dominio y el segundo su aprehensión material con ánimo de señor y dueño; y, finalmente, iv) que se trate de una cosa determinada o de cuota singular de ella.**<sup>12</sup>

Frente al **primero** de los citados presupuestos, ha dicho la jurisprudencia que corresponde al reivindicante, desvirtuar, en primer lugar, la presunción legal contenida en el canon 762 ibidem, según la cual “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, para cuyo efecto debe acreditar que es el dueño de la cosa objeto de la litis y que, por tanto, tiene un mejor derecho frente al demandado poseedor.

En cuanto toca con la prueba de la calidad de dueño del reivindicante, la Corte ha reafirmado desde tiempo atrás que, *“el derecho de dominio sobre bienes raíces se*

---

**Artículo 31. Competencia de las salas civiles de los tribunales superiores:** Los tribunales superiores de distrito judicial conocen, en sala civil: 1. De la segunda instancia de los procesos que conocen en primera los jueces civiles de circuito.

12 Corte Suprema de Justicia SC710-2022 Magistrado ponente: Álvaro Fernando García Restrepo

*demuestra en principio con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública, ya que en esta clase de litigio la prueba del dominio es relativa, pues la pretensión no tiene como objeto declaraciones de la existencia de tal derecho con efectos **erga omnes**, sino apenas desvirtuar la presunción de dominio que ampara al poseedor demandado (art. 762 del C. Civil), para lo cual le basta, frente a un poseedor sin títulos, aducir unos que superen el tiempo de la situación de facto que ostenta el demandado” (CSJ SC, 8 sep. 2000, Expediente No. 5328, reiterada en SC15644).*

En relación con el **segundo**, debe decirse que la posesión es la detentación que se ejerce sobre una cosa determinada con el ánimo de dueño. De ahí que, sus elementos característicos son **el corpus (material o corpóreo) y el animus (psíquico o intelectual)**, primero de ellos que hace alusión al control físico que se ejerce sobre la cosa (sujeto - objeto), y el segundo, a la voluntad de tenerla y gozarla como señor y dueño, sin reconocer propiedad ajena (psiquis – objeto).

La prueba de dicha condición, tratándose de un proceso reivindicatorio, le corresponde al demandante (propietario), por lo que debe demostrar que aquel contra quien dirige sus pretensiones realmente es el poseedor del bien del cual fue desposeído o nunca ha tenido la posesión, sin embargo, se ha admitido que, cuando el demandado acepta o confiesa ser el poseedor del inmueble objeto de restitución, ello es suficiente para tener por establecido el requisito, máxime si con fundamento en ese reconocimiento propone la excepción de prescripción extintiva o adquisitiva.

Sobre el particular, la corte expuso lo siguiente: *“Cuando el demandado en la acción de dominio, dice la Corte, ‘confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito’, salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho supuesto. Conclusión que igualmente se predica en el caso de que el demandante afirme ‘tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada...como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule’, porque esto ‘constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión’”(sentencia de 22 de julio de 1993, G.J. CCXXV, Pág. 176, citada en SC, 12 dic. 2001, Rad. 5328, y recientemente en SC4046-2019).*

El **tercero** de los mentados requisitos, es **la singularidad de la cosa**, *“hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto, inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados” (CSJ SC, 25 nov. 2002, Rad. 7698, reiterada en SC, 13 oct. 2011, Rad. 2002-00530-01)*. Al igual que el anterior, la demostración de tal circunstancia corresponde al reivindicante, y se constata con la información vertida en la demanda, la prueba del dominio adosada por el interesado y la inspección judicial que se haga al bien objeto de controversia.

El **cuarto** requisito se refiere a *“la coincidencia que debe existir entre la heredad cuya reivindicación se reclama y la de propiedad del demandante, y a la correspondencia de la cosa poseída por el accionado con la reclamada por aquél” (CSJ, SC211-2017)*, y su acreditación, *“se obtiene de cotejar objetivamente la prueba de la propiedad en cabeza del actor, la demanda y los medios de persuasión útiles para el efecto. Ese ejercicio permite determinar si el terreno detentado por el accionado, en realidad corresponde al reclamado por aquél”*.

Así las cosas, la acreditación de todos los referidos elementos axiológicos patentiza la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, mientras que la ausencia de la demostración de uno de ellos frustra dicho propósito, así los demás se hallen probados. Además, de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige **la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado**. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual *“el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

De tiempo atrás, sobre este punto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente: *“La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo*

*cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión, si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir”<sup>13</sup>.*

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.

En síntesis, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado, y para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda

### **CASO CONCRETO**

Pasaremos pues a revisar si se reúnen los presupuestos de la acción reivindicatoria, ya que en la sentencia motivo de apelación se encontró estructurados los elementos de la acción reivindicatoria y por ello se ordenó la restitución del inmueble.

En primer lugar, abordaremos el estudio de propiedad de la parte actora teniéndose que la calidad con la que actúa el demandante es la de dueño del bien objeto de este asunto, vale decir, el máximo derecho real que puede detentarse sobre una cosa, traducido en la facultad de gozar y disponer de ella, no siendo contraria a la ley, o contra derecho ajeno. Adquirido este derecho real por alguno de los modos propios señalados por el legislador, de conformidad con el art. 673 del código civil.

---

13 Sentencia SC8702-2017 MP Luis Alfonso Rico Puerta.

Al proceso se allegó como prueba de la propiedad que se invoca el certificado de tradición del inmueble objeto del litigio del que se desprende la historia registral del referido bien; en efecto, se encuentra debidamente inscrita en el folio inmobiliaria N°.450-12900, que mediante sentencia del 04 de abril de 2016, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ínsula, dentro del proceso de pertenencia con radicado **88-001-31-84-001-2012-0067**, el actor adquirió el derecho de dominio por prescripción adquisitiva el predio N°. **450-12900**, ubicado en el Sector denominado **JOE WOOD POINT** de esta Isla (hoy Av. XX de Julio).

Para esta Sala se encuentra satisfecho el primer requisito probado el derecho de dominio por el demandante en la acción reivindicatoria, es decir, que sea este quien tenga la titularidad del bien, la que en tratándose de bienes inmuebles, constituye como el justo título al estar debidamente registrado.

Al respecto de la posesión sobre el predio por parte de los codemandados Rosario Velez Fernández, Shelly Ann Tobar Velez y Luis Milciades Tobar Velez, todos ellos al descorrer el traslado aceptaron que se encuentran poseyendo el lote, y así quedó acreditado con la inspección judicial, los testimonios de los señores Esther Davis Archbold, Cecilia Lever Bantul, Ethel Corpus Jay y Walter Enrique Contreras de Arco, y las pruebas documentales traídas al plenario. Así mismo se extrae de manera inequívoca que en la actualidad los demandados, detentan el bien inmueble materia de este contencioso, en calidad de poseedores, al haber mutado la condición precaria de meros tenedores con la que ingresaron al Inmueble, en tanto que se han revelado contra quien, desde el 05 de mayo de 2016, figura inscrito en el registro inmobiliario como titular del Derecho, rechazando el ejercicio de parte de este último de las prerrogativas que emanan del derecho de dominio, como lo son usar, gozar y disponer de él, en efecto, según las voces del artículo 762 del C.C, disposición de la que emerge de forma diáfana que para que se pueda hablar de posesión es menester que concurren dos elementos que son el: **Corpus, esto es, la tenencia física o material de la cosa y el animus domine, que es la intención o voluntad de tenerla como señor y dueño.**

De tiempo atrás, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sido enfática en señalar que *“la posesión es un hecho integrado por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa, **Corpus** y por uno intrínseco o psicológico, que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño **Animus**, dominio de conseguir esa calidad que por escapar a la percepción directa de los sentidos*

*expresión, se hizo presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de los hechos externos que les sirvan de indicio.* <sup>14</sup>

Corolario con lo anterior, vale decir que de lo evidenciado durante la diligencia de inspección judicial practicada en conjunto con las declaraciones rendidas por las partes y por los testigos, salta a la vista que los demandados detentan física y materialmente la bien inmueble materia de este litigio, en la medida que residen junto con su núcleo familiar integrado por el cónyuge de la demandante, Vélez Fernández, Walter Enrique Contreras de Arco, su hijo menor, y el hijo mayor de la co-demandada Shelly Ann Tobar Velez. Se acoge entonces los precedentes judiciales arriba citados en torno a que se cumple con este presupuesto para la reivindicación, por cuanto quedo demostrada con el título y modo ya referidos, el predio se individualizó por la ubicación, extensión y linderos en la inspección judicial, como el bien descrito en el título del que se deriva el derecho de dominio invocado.

Precisado lo anterior, debe decirse que el punto de la alzada se centra en determinar si se cumple con el quinto requisito para la procedencia de la acción reivindicatoria, esto es, que la titularidad de dominio de quien pretende ser reivindicado sea anterior a la posesión del demandado, además, dilucidar si la juez realizó una acertada valoración probatoria, de los EMP aducidos al dossier que evidencian a criterio de los demandados que la posesión data de tiempo anterior al título de dominio y que las mejoras realizadas durante años al aludido bien inmueble, fueron de buena fe.

**TESIS:** De entrada, la sala advierte que la decisión tomada en instancia habrá de ser confirmada en su integridad, por ser acertada y estar provista de sustento jurídico, por cuanto se apoyó en un adecuado análisis de la situación fáctica y jurídica, fundamentado en las pruebas obrantes en el plenario y las regulaciones normativas relacionadas con el tema debatido en el caso de marras.

- **TÍTULO DE DOMINIO ANTERIOR A LA POSESIÓN DE LOS DEMANDADOS**

Dada la realidad que emerge del expediente, es claro que la inconformidad esbozada por la antagonista resulta irrelevante, comoquiera que de las pruebas recabadas en conjunto con las reglas de la sana crítica es ostensible para la sala inferir que la posesión aludida por los demandados, solo se dio a partir del año 2019 cuando mutaron

---

<sup>14</sup> Sentencia 016 del 98 reiterada por la alta Corporación en la Sentencia del 13 de abril del 2009 Magistrada ponente Ruth Marina Díaz Rueda.

su condición de meros tenedores a poseedores, al empezar a ejercer actos de señor y dueño sobre el bien, más no desde antes como se pregona, puesto que al contrastarse los aludidos medios de convicción, rápido se advierte que los demandados no pudieron entrar en posesión del bien desde los años 70's cuando comenzaron a habitar la casa, pues analizadas las atestiguaciones de los señores Esther Davis Archbold, Cecilia Lever Bantul, Ethel Corpus Jay y Walter Enrique Contreras de Arco<sup>15</sup>, si bien todos coincidieron en afirmar que desde su infancia la demandada Rosario Vélez Fernández reside en dicho inmueble por haber sido criada por su abuela Casilda Lynton de Vélez (Q.E.P.D) y que los dos hijos codemandados en este asunto, nacieron en el bien y siempre han habitado en dicho lugar de forma ininterrumpida, como también hicieron referencia a ciertas mejoras o refacciones que presuntamente hizo la codemandada Vélez Fernández en el primer nivel de la vivienda, en aras de ampliar la misma y mejorar sus condiciones por su estado de deterioro, lo cierto es que estas manifestaciones, actos y obras, no pueden tomarse como actos positivos que den cuenta de una posesión en cabeza de la citada codemandada sobre el inmueble, porque para la época en la que fueron realizadas las supuestas reparaciones de las que dieron cuenta estos testigos, la demandada reconocía como dueña y señora a su finada abuela, inclusive, durante el periodo en el que por decisión judicial, el demandante venía ejerciendo posesión. En tal sentido, al tenor de lo preceptuado en el artículo 762 del Código Civil, lo relatado por los testigos en mención no convierte *ipso facto* en poseedores a los demandados, pues las reglas de la experiencia nos enseñan que no solo quienes residen en un inmueble o hacen reparaciones locativas en el mismo, tienen la calidad de poseedores, y en el presente asunto para la sala las actuaciones adelantadas por la codemandada fueron de un arrendatario, quienes a luces del artículo 786 del Código Civil son meros tenedores<sup>16</sup>.

De igual manera, pertinente resulta indicar que examinado el material probatorio incorporado por ambas partes, solo se extrae una posesión en cabeza de los demandados, aproximadamente desde 2019 a 2020, pues todos coincidieron en indicar que de tiempo atrás el bien *“era de propiedad de la señora Casilda Velez de Linton, que luego de su muerte su hija Elena Vélez Clinton se mudó al predio con su familia y que desde los últimos años de vida de esta, el demandante asumió el mantenimiento y pago de los servicios del bien, ante la decisión familiar de los hermanos Vélez Lynton de que el prescribiera o quedará a cargo del inmueble”*.

---

15 Escúchese Record 09:15 en adelante de la audiencia celebrada el 04 de agosto de 2021 contenida en el pdf 76

16 **Artículo 786. Conservación de la posesión:** El poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda\*, depósito, usufructo, o cualquiera otro título no traslativo de dominio.

Contrario a lo esbozado por el apoderado de los demandados, en que *“la funcionaria judicial de primer grado le dio un valor probatorio al decir de la testigo **Jeanette Friedly Vélez**, en la lectura de fallo con fecha de registro del 26 de agosto de la presente anualidad a la altura del minuto 45:24, en cuanto a que esta señora asegura que su padre sufragó unos gastos de mejoras del inmueble con sus cesantías, afirmación que no tiene respaldo documental y, por ende, así como el despacho desestimó el decir y las facturas de las mejoras de la parte pasiva debió desestimar el decir de la mencionada testigo “*. Al respecto debe decirse que la decisión adoptada sobre este punto, no estuvo cimentada solo en las manifestaciones de Friedly Vélez, se tuvo en cuenta también lo expuesto por los deponentes Ángela Trujillo<sup>17</sup> Camacho, Maximiliano Belén González, Jeannette Vélez, Álvaro Hernández Vélez y Eliecer Gómez Vélez<sup>18</sup>, ya que sus relatos coinciden en términos generales con lo señalado por los otros terceros, cuyas declaraciones fueron recabadas a instancias de la parte accionada, en lo referente a quienes ocupan el bien materia de la litis y desde que fecha. Así mismo, en la sentencia de pertenencia<sup>19</sup> emitida en favor del señor Velez Lynton se dejó sentado que *“Hugo Vélez ejecuta actos inequívocos de dominio tales como el mantenimiento de la casa ahí construida. Es quien ejecuta las reparaciones locativas como pintura, reparación de techos, pagos de impuestos”* en el período comprendido entre el año 2003 – 2004 a abril del año 2016.

Con todo, si en gracia a la discusión se asumiera que la convocada ejerció actos de señora y dueña de manera exclusiva desde los años 70's, es factible deducir que esa detentación se diluyó con la sentencia de pertenencia que funge como título de recaudo del demandante en este contencioso, pues de ella, emana que el 14 de marzo de 2016, cuando se practicó la diligencia de inspección judicial en el juicio de pertenencia sobre el bien materia de la litis, dentro de la acción verbal de pertenencia promovida por el demandante<sup>20</sup> y en la que se profirió la aludida posesión, la demandada Vélez Fernández le manifestó al juez de conocimiento que residía en el primer nivel de la mejora construida en el predio por autorización del demandante, a quien reconocía como su propietario. Así pues, es claro que en marzo de 2016 esto es un poco más de 7 años, los accionados reconocían, el dominio al actor y en 2019, según las pruebas existentes, se revelaron contra él, igualmente, se observa en la aludida sentencia que la

---

17 Escúchese minuto 1:30 00 en adelante de la audiencia contenida en el pdf 68

18 Escúchese la totalidad de la primera parte de la audiencia celebrada el 04 de agosto de 2021 contenida en el pdf 75

19 Pag 11,12, y 13 del Pdf 01 “ Expediente electrónico”.

20 Ver Pdf 38” Prueba Traslada P. Pertenecía”.

demandada hizo parte del proceso de pertenencia, lo cual da a entender que no hubo oposición a lo resuelto, o si la hubo, no prosperó, y, por ende, existió de parte de la presunta poseedora reconocimiento del dominio ajeno, por tal razón, venir tiempo después a reputarse como dueños del bien, a sabiendas de que no lo son, constituye un acto de mala fe.

Bajo este panorama factico y jurídico, es claro que en el *sub-lite* se encuentran cabalmente acreditados los 5 requisitos exigidos por la legislación y la jurisprudencia para la procedencia de la acción de dominio instaurada.

Por consiguiente, razón le asistió a la juez *a quo* al argumentar que la posesión de los demandados, no data de una fecha anterior al título del demandante, puesto que de la totalidad de las probanzas allegadas al plenario, se colige que la posesión comenzó alrededor del año 2019 y si se computa la fecha de mutación del carácter de los demandados a poseedores, a simple vista no ha transcurrido el lapso previsto en el artículo 2532 del Código Civil para que pudieran derrubir el título de dominio del actor a través del modo de la usucapión, o al menos a través del modo de la prescripción extintiva, en el hipotético evento que lo hubiesen alegado, lo cual no acaeció en este asunto.

### **DE LAS MEJORAS EFECTUADAS POR LA DEMANDADA ROSARIO VÉLEZ FERNÁNDEZ**

En lo atinente a las mejoras realizadas por los demandados al inmueble objeto de reivindicación, es oportuno señalar que, en nuestro medio, por mandato constitucional y legal, la buena fe se presume<sup>21</sup> y así lo estatuye la norma sustancial: **“la buena fe, se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria en todos los otros, la mala fe deberá probarse.”**

Igualmente, el artículo 768 *ibidem* enseña: **“buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la Facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato, un justo error en materia. De hecho, no se opone a la buena fe, pero el error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe que no admite prueba en contrario.”**

---

<sup>21</sup> artículo 83 constitucional y 769 del Código

Por su parte, el numeral tercero del artículo 2531 Ibidem prevé **“la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir Mala fe y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias, primero que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos 10 años se haya reconocido, expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción. Segundo, que el que alegue la prescripción. Pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”** A su vez, el artículo 761 juzdem, Indica que **“son posesiones viciosas, la violenta y la clandestina.** En igual sentido el artículo 772, enseña **“posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza”** Adicionalmente, el artículo 773 de la obra citada Preceptúa **“El que en ausencia del dueño se apodera de la cosa y volviendo el dueño, le repele. Es también poseedor violento”**. El inciso final del artículo 774 ib, establece **“posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella”**.

En síntesis, un poseedor de buena fe es quien detenta el bien como si fuese un propietario, creyendo recibirlo de su dueño en virtud de un justo título cuyos vicios ignora, vale decir, se trata de una convicción formada de que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre el terreno. De otro lado, la mala fe posesoria en términos generales es *“el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasi delictuoso, de suato o de los vicios de su título”*<sup>22</sup>.

Es claro para esta sala, que los demandados efectuaron mejoras al inmueble, prueba de ellos son las facturas de materiales comprados (FL 24, 25), el registro fotográfico obrante a (Pdf 23), y el pago del impuesto predial del bien inmueble (folio 85 del paginario), sin embargo, no es posible reconocer las mismas a los demandados, en vista de que la posesión se ejercida fue de mala fe, sin que la parte afectada haya desvirtuado tal presunción legal contenida en el numeral 3 del art 2531 del C.C<sup>23</sup>.

Comparte la sala, el razonamiento expuesto en el fallo primigenio, pues se encuentra debidamente acreditado que la inicial relación de los demandados con el bien materia de la litis ha sido a título de mera tenencia, gravita sobre estos una presunción de mala fe, sin que se hayan arrojado al expediente elementos de juicio que cuenten con la virtualidad de desvirtuar dicha presunción, pues se itera, los demandados tenían pleno

---

22 sentencia C 544 de 1990

23 ART 2531 C.C: Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias

conocimiento de quien era el propietario de la cosa y siempre reconocieron el dominio ajeno de la misma. Memórese que al tenor del artículo 966 del Código Civil, las mejoras le son reconocidas al poseedor de buena fe que resulte vencido, siempre y cuando se consideren útiles y se hubieren realizado antes de la presentación de la demanda; pero esta pretensión no está llamada a su prosperidad, considerando que en autos viene probado que la señora Rosario Velez Lynton tuvo conocimiento, que la propiedad de la vivienda pasó a manos del señor Hugo Velez Lynton como consecuencia de la sentencia de pertenencia proferida el 04 de abril de 2016 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta localidad, al cumplir con los requisitos para su adjudicación por prescripción adquisitiva de dominio. En ese orden, se desvanece completamente en la poseedora cualquier asomo de buen actuar, toda vez que el apoderamiento del bien ya no responde al modo de actuar honesto de la persona, ni a una creencia equivocada, sino que refleja la mezquina intención de aprovecharse de las circunstancias, porque era plenamente consciente de que no le asistía ningún derecho de permanecer en el bien.

- **DE LA VALORACIÓN PROBATORIA REALIZADA POR LA JUZGADORA**

De las varias irregularidades advertidas en el recurso de alzada al momento de apreciar las pruebas aportadas al asunto, y cuando se integró el contradictorio, indicó que el error de hecho, que constituye el fundamento de la acusación, se presenta en la apreciación del contenido material de las pruebas, dependiendo su prosperidad de que sea manifiesto u ostensible, como también de su demostración y trascendencia o incidencia en la decisión adoptada, de tal manera que, de no haberse cometido, el sentido del fallo no hubiera sido adverso a los intereses del impugnante extraordinario.

*Al respecto, ha dicho de manera reiterada la Jurisprudencia Patria, que surge cuando el juzgador ha fundado la decisión impugnada, en inferencias producto de una interpretación arbitraria, que contradicen de manera evidente el sentido lógico del medio de prueba, la demanda o su contestación, o cuando ha fijado el entendimiento de alguno de tales elementos de juicio alterando su contenido material, ya sea por pretermisión o adición de palabras o frases, o en el caso de apoyarse en una prueba inexistente en el plenario, o por omitirla a pesar de su incorporación legal y oportuna<sup>24</sup>.*

Los recurrentes manifiestan, que la Juez cometió *error de hecho*, al imprimirle una mayor exigencia probatoria frente al demandante, pues no examino en conjunto las

---

24 Corte Suprema de Justicia SC702-2017 MP. Luis Alfonso Rico Puerta

pruebas documentales, los testimonios e interrogatorios rendidos que dan cuenta de las reparaciones que por años se han venido realizando a la cosa objeto de reivindicación. De igual modo, tuvo por cierto lo dicho por los deponentes traídos por la parte actora, sin parangonarlo con las demás pruebas indicativas de que la posesión es ejercida con anterioridad al título de dominio del demandante.

Pues bien, cotejando lo expresado en el fallo de primera instancia, con lo señalado por los apelantes, se deduce, que el despacho de instancia no cercenó los EMP, traídos por la parte demandada, ni profirió una decisión contraria a derecho, basada en valoraciones irrazonables u suposiciones. Lo que realmente aconteció fue que, precisamente con base en todos los elementos probatorios allegados al plenario, estimó satisfechos los requisitos para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, igualmente advirtió la ausencia de probanzas que desvirtuaran el derecho del actor, pues los convocados no pudieron desmerecer la presunción de buena fe que, gravita en cabeza del actor, quien al decir de una providencia judicial en firme y que hace tránsito a cosa juzgada, demostró haber cumplido a cabalidad los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico para adquirir, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble objeto de este contencioso.

En lo atinente, al reparo de que *el despacho no se pronunció sobre las pruebas documentales en la que se pone de presente que el demandante faltó a la verdad en cuanto al mal proceder de éste al aseverar que desconocía la dirección de correo electrónico de la señora ROSARIO VÉLEZ FERNANDEZ, una de las aquí demandadas, cuando ésta fungió varios años como empleada de la compañía PANAMERICANA DE VIAJES, la cual es de propiedad del señor HUGO VÉLEZ LYNTON. Por ello, se enviaban comunicaciones mediante correos electrónicos y por ende era obligación del demandado entregárselo a su abogado para que lo incorporara en el libelo petitorio tal como lo obliga el numeral 10 del artículo 82 del Código General del Proceso*, se indica que aun cuando en el expediente reposa prueba de las comunicaciones previas entre las partes, demostrativa de que el demandante si tenía cierto grado de conocimiento de la dirección de notificaciones de la co-demandada, y bajo gravedad de juramento juró desconocerlo, lo cual constituye un indicio grave, considera la sala que dicha anomalía no tiene la virtualidad de restarle efectos a la decisión judicial que resolverá esta Litis, en la medida que los demandados pudieron ejercer su derecho de defensa, y

contradicción, así que de pensarse en una eventual nulidad, la misma se encuentra saneada en los términos reglados en el numeral 4 del art 136 del CGP.<sup>25</sup>

Para cerrar, los recurrentes alegan que la juez de primera instancia se equivocó al darle veracidad a los testimonios traídos por el demandante, tildados de sospechosos, particularmente, el testigo Maximiliano Vélez González, que en la diligencia tildó a la co-demandada Rosario Vélez Fernández de *“oportunista”*, Y el de Jeannette Friedly Vélez que dijo que la citada poseedora *“se quedó con el marido de otra mujer”*.

Sin hacer mayores elucubraciones, dicho cuestionamiento deviene intrascendente, en la medida que así se admitiera que esa narrativa no corresponde a la realidad, en nada cambia la conclusión de que el señor Hugo Velez Lynton, tiene mejor derecho sobre la cosa reivindicable, al ostentar un título de dominio anterior a la posesión de los co-demandados que, en todo caso, como ya se dijo fue detentada de mala fe.

## VII. CONCLUSIÓN

Como ninguno de los reproches efectuados por los apelantes salió avante, la reivindicación dispuesta por la Jueza de primer grado debe confirmarse, así como las demás resoluciones que quedaron por fuera del ataque propuesto con el remedio vertical. Anotándose, por lo demás, que todos los presupuestos de la acción reivindicatoria están cumplidos.

En consecuencia, con arreglo al artículo 365 numeral 1 del CGP, se condenará en costas a la parte censora, fijando las agencias en derecho de esta instancia en el equivalente a tres (03) SMLMV según dispone el acuerdo 10554 de 2016 Art. 5o núm. 1o, del Consejo Superior de la Judicatura.

## VIII. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Andrés Islas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

## RESUELVE:

---

<sup>25</sup> ART 136 CGP: *La nulidad se considerará saneada en los siguientes casos: 4. Cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa.*

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia del 26 de agosto de 2021, proferida por el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO** de esta ciudad, dentro del proceso verbal reivindicatorio instaurado por el señor **HUGO VELEZ LYNTON** contra **ROSARIO VELEZ FERNANDEZ, SHELLY ANN TOBAR VELEZ Y LUIS MILCIDADES VELEZ TOBAR**, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a las partes demandadas, en el equivalente a TRES (03) SMLMV, a favor de la parte demandante según dispone el acuerdo 10554 de 2016 Art. 5o núm. 1o, del Consejo Superior de la Judicatura

**TERCERO: ACEPTAR** la sustitución del poder que realiza el abogado José Manuel Gnneco Valencia, en favor del abogado Fernando Correa Echeverri, identificado con cedula de ciudadanía 71631548 de Medellín y T.P. 48.753 del Consejo Superior de la Judicatura, en consecuencia, se le **RECONOCE PERSONERIA** para actuar, de conformidad con los artículos 73 y s.s. del C.G.P, en los términos, y para los efectos del poder sustituido

**CUARTO:** Remítase el expediente oportunamente al Juzgado de origen.

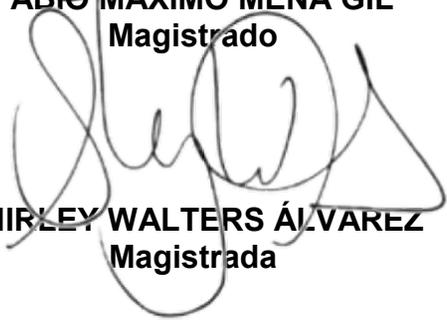
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JAVIER DE JESÚS AYOS BATISTA**  
Magistrado Ponente



**FABIO MÁXIMO MENA GIL**  
Magistrado



**SHIRLEY WALTERS ÁLVAREZ**  
Magistrada