



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

## **PROCESO REIVINDICATORIO – PRESUPUESTOS.**

**DEMANDA DE RECONVENCIÓN DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA - PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO: Requisitos.**

**PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – TÉRMINO:** Al presentarse tránsito de legislación, eligiéndose la última ley, la prescripción empezará a contarse desde la fecha en que ésta hubiere empezado a regir.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO – El cumplimiento de los requisitos para su prosperidad, apareja la declaratoria de prescripción extintiva del derecho de la contraparte.**

Procedencia de declarar probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada principal, denegando en consecuencia las pretensiones de la demanda reivindicatoria, y así mismo frente a la demanda de reconvencción de declaración de pertenencia, declarar que la demandante adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble objeto de litigio, en tanto acreditó los elementos, al ostentar la calidad de poseedora material de manera pública, pacífica e ininterrumpida, que nunca ha sido simple tenedora, incluso se determinó que tal calidad ha sido reconocida en diferentes instancias judiciales y que así lo manifestaron los actores en la demanda de reivindicación; y respecto del tiempo, al haber optado la demandante acogerse a la Ley 791 de 2002, desde la fecha en que ésta norma entró a regir, se ha superado el término de diez años para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; además se verifica que la demandante en reconvencción tiene mejor derecho que las demandantes en reivindicación, por cuanto la posesión ejercida por aquella es anterior al contrato de donación a través del cual estas adquirieron el dominio del bien.

---

## **SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

San Juan de Pasto, veintiséis (26) de julio de dos mil diecinueve (2019).

**Radicación:** 2016-00112-00 (850-02)  
**Asunto:** Apelación de sentencia en proceso verbal - Reivindicatorio.  
**Demandantes:** Edmundo José Mosquera y otros.  
**Demandada:** Sandra Patricia Narváez Cañizares.  
**Procedencia:** Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto.

Magistrada Ponente: **AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA**

Procede la Sala de Decisión a proferir sentencia escrita dentro del asunto de la referencia, tal y como se anunció en diligencia llevada a cabo el día 25 de julio de 2019. Se resuelve el recurso de apelación propuesto por la parte demandante principal y demandada en reconvencción.

### **I. ANTECEDENTES**



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

**DE LA DEMANDA.-** En demanda de reivindicación presentada el 25 de julio de 2016, se pidió: (i) Que se declare que el inmueble descrito con cabida y linderos en el escrito introductorio, les pertenece en dominio pleno y absoluto a los demandantes EDMUNDO JOSÉ MOSQUERA CHÁVEZ, DIANA ROCÍO MOSQUERA IBARRA y TATIANA MOSQUERA GALEANO. (ii) Que se condene a la demandada SANDRA PATRICIA NARVÁEZ CAÑIZARES a reivindicar la propiedad de dicho inmueble a sus verdaderos propietarios y a restituírseles una vez se encuentre en firme la sentencia. (iii) Que en caso de que no se restituya o entregue voluntariamente el bien, se decrete el lanzamiento de las personas y cosas que se encuentren en el predio a reivindicar. (iv) Que se le ordene a la demandada reconocer y pagar a los demandantes el valor de los frutos naturales y civiles producidos en el inmueble desde el comienzo de la posesión y hasta cuando se produzca la reivindicación de la propiedad, frutos que, bajo la gravedad de juramento calculan en la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$450'000.000) M/CTE; o en la que según la justa tasación efectúen los peritos en caso de oposición u objeción. (v) Que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria que lleva la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Pasto; y finalmente, (vi) Que se condene en costas y agencias de derecho a la demandada.

Los hechos en los que se fundamenta la acción, se resumen por la Sala como siguen:

Señaló la parte actora que mediante escritura pública 3861, protocolizada el 3 de diciembre de 1979 ante la Notaria Segunda del Circulo de Pasto, el señor Edmundo José Mosquera Chaves adquirió el inmueble objeto de la pretensión, el cual encuentra ubicado en la calle 17 No. 20-50 de esta ciudad y que ostenta los siguientes linderos: "POR EL FRENTE: Limita con la calle 17 de la ciudad de Pasto; COSTADO DERECHO: Entrando limita con las propiedades de Néstor Izandar, muros por medio; COSTADO IZQUIERDO: Entrando limita con las propiedades de José Coral, muros de por medio; y RESPALDO O FONDO: Limita con las propiedades de Álvaro Gaviria, muros de por medio.

Adujo que el referido inmueble cuenta con servicios públicos domiciliarios tales como: agua, energía eléctrica, alcantarillado; como también, se encuentra registrado en el Catastro Municipal con el número 01-02-0183-0003-000, e



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 240-22034 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.

Señaló que, en ejercicio de los atributos derivados del derecho de dominio, el propietario prometió transferirlo en venta al señor Luis Hernando Taquez Pantoja mediante promisorio celebrado el 17 de septiembre de 1993, promesa que se perfeccionaría con la tradición en el año de 1998, cuando se solucionara el saldo del precio convenido.

Manifestó que el incumplimiento del promitente comprador en el pago convenido, llevó al señor Mosquera a solicitar judicialmente la resolución del promisorio, trámite que se radicó bajo partida No. 1998-00187 en el Juzgado Segundo Civil de este Circuito, y resuelto mediante providencia del 12 de diciembre de 2001, que en efecto declaró la nulidad absoluta del prenombrado contrato, concediendo el derecho de retención a favor del demandando. Decisión ratificada el 9 de septiembre de 2002 por la Sala Civil Familia de este Tribunal.

Que con proveído de 11 de septiembre de 2009, el Juzgado de conocimiento libró mandamiento ejecutivo y ordenó la restitución del inmueble comprometido, como pago de sumas de dinero. Posteriormente se dio por terminado el proceso.

Afirmó que el día 3 de octubre de 2013, el apoderado del señor Taquez, manifestó que le era imposible cumplir con la restitución ordenada en la mentada providencia porque el inmueble ya no se encontraba en su poder, puesto que lo había transferido mediante un contrato de permuta celebrado con el señor Franco Gómez.

Que ante dicha manifestación, el Juzgado advirtió que ello no estaba dentro de los parámetros legales porque no podía transferirse el dominio por ningún modo, y en consecuencia, comisionó la entrega, la cual correspondió al Juzgado Civil Municipal de Descongestión de Mínima Cuantía de Pasto, mismo que se constituyó en audiencia pública el día 21 de enero de 2014, en aras de realizar la entrega del inmueble, diligencia en la que la señora Sandra Patricia Narváez formuló oposición, escenario que conllevó a que el Juzgado comisionado agotara la comisión en sesiones de audiencias de los días 3 de marzo, 4 de abril y 18 de julio del año 2014, resolviendo en esta última admitir la oposición, al considerar probada la posesión.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

Aseveró que el solicitante de la entrega insistió en la realización de la misma, y por ello, las diligencias fueron remitidas al Juzgado de conocimiento para lo de su cargo. Que en efecto, el 5 de marzo de 2015, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto, rechazó la oposición planteada con fundamento en que el derecho de retención concedido al señor Taquez le era oponible a la posesión alegada, por lo que el retenedor no podía permutar el inmueble y por ende, la opositora ingresó al inmueble sin indagar sobre su real propietario. Que inconforme con esa decisión, la opositora por intermedio de su apoderado, recurrió al rechazo de la misma.

Que tras considerar que la opositora cuenta con la aprehensión material del inmueble y con el convencimiento de pretenderse dueña, la Sala de Decisión Civil Familia de este Tribunal, a cargo de la H. Magistrada Marcela Adriana Castillo Silva, resolvió revocar el auto de 5 de marzo de 2015, y consecuentemente declaró probada la oposición.

Insistió en que la posesión material concedida a la demandada no enerva el dominio que el señor Edmundo Mosquera y las actuales propietarias ejercen sobre el inmueble objeto de reivindicación, pues afirma, que los propietarios inscritos en el inmueble jamás han renunciado al dominio sobre su propiedad.

Finalmente adujo que mediante Escritura Pública 1938 otorgada el 11 de junio de 2015 ante la Notaria Tercera de este círculo notarial, el señor Edmundo José Mosquera Chaves celebró acto de donación del terreno urbano materia de la presente acción, a favor de las otras demandantes.

**DE LO ACTUADO EN PRIMERA INSTANCIA.-**

1. El 2 de agosto de 2016, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto, a quien le correspondió por reparto asumir conocimiento del asunto, procedió a admitir la demanda y a ordenar la notificación de los llamados a juicio.

2. Actuando dentro de término y mediante apoderado judicial, la señora Sandra Patricia Narváez allegó contestación la demanda el día 9 de diciembre de 2016, oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones reclamadas por los demandantes y señalando, además, que para el presente caso, no se encuentran presentes los presupuestos estructurales de la acción reivindicatoria y por tanto,



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

las pretensiones están llamadas al fracaso, ello sin perjuicio de la prescripción adquisitiva alegada por la demandada.

Así, propuso las siguientes excepciones de mérito: *(i) Falta o ausencia de legitimación sustancial del señor José Edmundo Mosquera para desatar la acción reivindicatoria; (ii) Prescripción extintiva y extraordinaria del derecho de dominio alegado por los señores demandantes y prescripción de la acción reivindicatoria; (iii) Prescripción extraordinaria adquisitiva del derecho de dominio sobre el inmueble poseído por la demandada Sandra Patricia Narváez; (iii) Ausencia de los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria; (iv) Ineficacia del presupuesto del derecho de retención frente a la prescripción extraordinaria, tanto extintiva como adquisitiva alegada por la demandada; (v) Declaración Oficiosa de excepciones. Así mismo, realizó objeción al juramento estimatorio.*

Posteriormente, el día 12 de diciembre de 2016, presentó demanda de reconvenición, instaurando proceso verbal especial de declaración de pertenencia en contra de las demandantes en reivindicación Diana y Tatiana Mosquera, así como de las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el inmueble materia de declaración, a fin de que se le suministrara trámite por la misma senda procesal.

3. El Juzgado de conocimiento tuvo por contestada la demanda principal por parte de la señora Sandra Patricia Narváez<sup>1</sup>; admitió la demanda de reconvenición verbal de pertenencia, corrió traslado de la misma, ordenó notificar a las demandadas, emplazar a las personas indeterminadas, decretó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria e informó a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la UARIV y Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), sobre la existencia del proceso, para que realizaran las manifestaciones que consideraran pertinentes<sup>2</sup>.

4. A su turno, las reconvenidas, a través de apoderado judicial, contestaron la demanda el 5 de abril de 2017, oponiéndose a la declaración solicitada por carecer de fundamento legal y fáctico, ya que, en su sentir, no concurren los

---

<sup>1</sup> Folio 268 del cdno N° 1 (2)

<sup>2</sup> Folios 49 y 50 del cdno N°2 (1)



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

presupuestos exigidos en los artículos 2512 y 2531 del Código Civil para su adjudicación por vía de la prescripción adquisitiva de dominio con origen en una posesión carente de buena fe. Adicionalmente, solicitaron se imponga condena en costas y agencias en derecho a cargo de la demandante en pertenencia.

Como excepciones de mérito alegaron "*Existencia de derecho real de retención sobre el inmueble y su oponibilidad a la pretensión adquisitiva de dominio*" y "*Presunción de mala fe que impide la declaratoria de prescripción solicitada*".

5. Finalmente, el Curador Ad-litem para representación de las personas indeterminadas, notificado el 1º de noviembre de 2017, procedió a contestar la demanda de reconvención el 1º de diciembre del mismo año, manifestando que se circunscribía a lo que se demostrara y probara durante el desarrollo del proceso.

6. El 8 de agosto de 2018 se celebró audiencia inicial donde se agotó el interrogatorio a las partes y se procedió a decretar pruebas.

7. El día 4 de octubre de 2019 se celebró audiencia de instrucción y juzgamiento donde se practicaron las pruebas previamente decretadas, se recibieron los alegatos de las partes y se procedió a anunciar el sentido del fallo.

8. La sentencia de primera instancia se dictó por escrito el día 26 de octubre de 2018.

**DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** El señor Juez Cuarto Civil del Circuito de Pasto declaró probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada principal, denegando en consecuencia las pretensiones de la demanda reivindicatoria. Así mismo, declaró no probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada en reconvención y en consecuencia, declaró que la señora Sandra Patricia Narváez, adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble objeto de litigio, por lo que ordenó la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y la cancelación de las inscripciones de la demanda reivindicatoria y de pertenencia.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

**DEL RECURSO DE APELACIÓN.-** Dentro del término legal, la parte demandante en reivindicación, a través de su apoderado judicial, señaló que:

1. Uno de los errores jurídicos de la sentencia es que concluye que actos positivos y significativos del derecho de dominio realizados por la “despojadora”, acreditan en forma fehaciente la calidad de poseedora que ostenta la demandada en reivindicación.

2. El operador judicial faltó a su deber de declarar el derecho que le asiste a los demandantes principales y con ella la sentencia se erige como una evidente vía de hecho judicial por defectos sustanciales, adjetivos y fácticos, si se tiene en cuenta que la conclusión denegatoria de la reivindicación invocada no le procede ni objetiva ni subjetivamente. Indicó que las partes tienen derecho a conocer las razones judiciales por las que se consideró que no se daban las razones para la reivindicación, mismas que brillan por su ausencia, en la medida que no se observa ningún análisis sobre los aspectos jurídicos y fácticos que ponían en evidencia los inoponibles “actos espurios” realizados contra el legítimo derecho de los demandantes.

3. Existen circunstancias que no fueron consideradas por el Juzgado a la hora de resolver las pretensiones de la demanda y que sin dudarle impedían definitivamente el otorgamiento de la prescripción adquisitiva concedida; tales como:

— Se reconoció en el fallo que la señora Narváez ingresó al inmueble el 20 de marzo de 1998 y que lo hizo por haberlo recibido materialmente del promitente vendedor Franco Gómez en cumplimiento a la cláusula cuarta del promisorio de compraventa celebrado entre ellos, indicando que desde esa fecha ha detentado materialmente el inmueble; sin embargo, el Juzgador a más de ratificar la posesión de la reconveniente con base en los actos realizados en el inmueble, pasó por encima la forma cómo aquella accedió al predio, hecho que marca definitivamente el título bajo el cual permaneció y ha permanecido estos años al frente del objeto material de la reivindicación; por cuanto si bien la señora Narváez y el señor Gómez realizaron promisorio de compraventa, ambos aceptaron mutuo incumplimiento de los compromisos adquiridos por ambos, ya que ella no ha cumplido a satisfacción el pago total del precio de la venta prometida



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

y el señor Gómez ha incumplido con el otorgamiento del acto escritural que le garantice la inscripción de la tradición en el registro de la propiedad.

Que esa evidente situación coloca a la señora Narváez y al señor Gómez, en condición de "partes de un negocio jurídico" y la primera de ellas sería entonces promitente compradora con "tenencia material del inmueble que aspira usucapir".

Así considera que el Juzgador omitió que la detentación material del inmueble no la hacía ni la hace poseedora con vocación de prescribir, toda vez que su condición de compradora no ha sufrido modificación alguna al punto tal de que como lo aceptó ella en el interrogatorio de parte, como el vendedor en su declaración judicial, por lo menos hasta el año 2006, ambos estuvieron convencidos de su condición negocial o calidad con que actuaron en el precontrato o negocio jurídico que celebraron en 1998. Adicionalmente a que la demandada principal reconoció su imposibilidad de adelantar acciones judiciales dirigidas a resolver y/o cumplir el promisorio de compraventa al ser aconsejada por sus asesores abogados, de no poder hacerlo ante la falta de legitimación por pasiva de su contraparte el señor Gómez, dado que este no era el propietario inscrito del inmueble en disputa; mientras que el señor Gómez, realizó conversaciones con Edmundo Mosquera para un eventual acuerdo conciliatorio que le permitiera el cumplimiento de su compromiso de perfeccionar el promisorio celebrado con la señora Narváez.

Concluyó entonces que la señora Sandra Patricia Narváez recibió la tenencia del inmueble como efectos de la promesa de compraventa y no la posesión de que tampoco era titular quien ofreció transmitir, bajo promesas engañosas, la propiedad de un inmueble del que jamás ejerció dominio.

- Se pasó por alto que, si por lo menos hasta el año 2006, los negociantes tenían clara su calidad de promitentes vendedor y compradora dentro del contrato de promesa de compraventa celebrado en 1998, hasta cuando se produjo la orden judicial de entrega al señor Edmundo Mosquera en cumplimiento de la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito dentro de la causa 1998-00187, no alcanzaron a transcurrir los 10



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

años mínimos para acceder a la acción de adquisición por el modo de la prescripción, no alcanzando tampoco el tiempo si en cuenta se tiene el ejercicio de la acción reivindicatoria.

Advirtió que, en todo caso, si la prescripción extraordinaria de dominio pudiera contarse desde el 20 de marzo de 1998 a la fecha no han satisfecho los 20 años exigidos con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, razón por la cual para los cómputos correspondientes no es posible tener en cuenta los actos ocurridos con anterioridad al 27 de diciembre de 2002.

- Que la demandada en reivindicación y demandante en pertenencia, no demostró, como era su obligación, cuándo cambió su condición de tenedora material del inmueble derivada de la entrega que le fue hecha el 20 de marzo de 1998 en virtud del promisorio de compraventa, no habiendo entonces prueba de haber operado el fenómeno jurídico de la interversión del título que válidamente pudiera legitimarle la posesión que le sirvió de sustento al Juez de primer grado para otorgarle para otorgarle la propiedad a la señora Narváez; pues ciertamente la condición de “*despojadora o de detentora material del inmueble*” siempre permanecerá inmodificable hasta tanto dicha tenencia se traduzca en posesión, de lo cual no existe el menor indicio en el proceso.

En síntesis, afirmó que durante la actuación judicial no se desvirtuó el carácter de promitente compradora de la demandada principal y en ese transcurrir tampoco acreditó la ocurrencia de la interversión del título.

Los anteriores reparos fueron desarrollados en audiencia de sustentación y fallo adelantada el día 25 de julio del año que avanza.

## **CONSIDERACIONES**

Están reunidos los presupuestos procesales para emitir la decisión de fondo, en un trámite en el que por vía de la apelación no encuentra reparo a la sanidad de lo actuado ni a la legitimación de las partes. Cabe resaltar que la sentencia revisada se dictó a tiempo, es decir, dentro de los plazos que concede el artículo



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

121 del Código General del Proceso. Asistiéndole competencia funcional a esta Corporación para desatar la alzada propuesta, procederá de conformidad.

Frente a ese panorama, corresponde a esta Sala resolver los inconformismos planteados por la parte demandante principal y demandada en reconvención, contra el fallo proferido por el *a quo* el día 26 de octubre de 2018, en razón de haber declarado la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, no así la acción reivindicatoria propuesta por ellos.

En síntesis alegan los demandantes: (i) que la sentencia no indicó los motivos judiciales por los que no se daban las condiciones para la reivindicación cuando la misma debe estar en consonancia con los hechos y las pretensiones; pues en su sentir, en el fallo no se hizo un análisis sobre los aspectos jurídicos y fácticos que ponían en evidencia los inoponibles actos ejercidos en contra de su legítimo derecho. (ii) Que el Juez de primera instancia coligió que los actos desplegados por la señora Sandra Patricia Narvárez acreditan su calidad de poseedora, cuando lo cierto es que aquella apenas es mera tenedora, pues ingresó al bien en tal calidad, en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado en 1998 con el señor Franco Gómez, mismo que fue incumplido por ambas partes; estando ambos convencidos, hasta el año 2006, de su calidad de promitente compradora y promitente vendedor, respectivamente. (iii) Que ciertamente, conforme a lo anterior, la demandada principal no acreditó cuándo ocurrió la interversión del título para mutar su condición de tenedora y convertirse en poseedora; y (iv) que en caso de que se aceptara que la señora Narvárez es poseedora, que insiste, no lo es, no cumpliría con el tiempo necesario para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio.

Teniendo claro lo anterior, el Tribunal se ocupa de resolver cada uno de los referidos aspectos.

De entrada debe señalarse que no es cierto que el señor Juez de primera instancia haya omitido exponer los motivos y razones por los cuales no prosperó la acción reivindicatoria, de hecho, se observa que la estructura del fallo optó por resolver en primera medida las pretensiones principales, es decir, las de la demanda reivindicatoria, encontrando acreditados, en principio, los presupuestos de la acción; otra cosa es que haya encontrado probadas también las excepciones propuestas por la parte demandada principal denominadas "*falta de legitimación*



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

*sustancial del señor José Edmundo Mosquera para desatar la acción reivindicatoria”; "prescripción extintiva y extraordinaria del derecho de dominio alegado por los señores demandantes y prescripción de la acción reivindicatoria”, "prescripción extraordinaria adquisitiva del derecho de dominio sobre el inmueble poseído por la demandada Sandra Patricia Narváez” e "ineficacia del presupuesto del derecho de retención frente a la prescripción extraordinaria, tanto extintiva como adquisitiva alegada por la demandada”, con observancia de los medios de prueba acopiados al plenario.*

En ese orden de ideas, independientemente de que los recurrentes compartan o no las determinaciones adoptadas por el fallador *a quo*, de manera alguna puede afirmarse que aquel no expresó las razones jurídicas que lo llevaron a decidir de tal forma, porque de una simple lectura de la sentencia escrita se estima que ello en realidad no ocurrió, en tanto hizo un pronunciamiento expreso sobre cada uno de los tópicos referidos.

Ahora, tampoco es cierto que no se haya hecho un análisis sobre los actos ejercidos por la señora Sandra Patricia Narváez, ni de la forma como aquella ingresó al bien; circunstancias que, en todo caso, también serán objeto de pronunciamiento por parte de este Tribunal al ser puntos cardinales en este debate. Veamos:

Mediante Escritura Pública No. 8361 de 1979 del Círculo Segundo Notarial del Pasto, el señor Edmundo Mosquera Chávez adquirió el derecho de dominio y posesión sobre el lote de terreno ubicado en la Calle 17 No. 20-46 y 20-54 de la ciudad de Pasto. (Fl 16. Cuaderno No, 1)

Mediante contrato de compraventa suscrito el 17 de septiembre de 1993, el señor Mosquera prometió en venta el referido inmueble al señor Luis Hernando Táquez Pantoja, promesa que se perfeccionaría el 17 de septiembre de 1998, cuando se cancelara el saldo del pago del precio convenido; siendo importante destacar que en la cláusula cuarta se dejó establecido que la entrega real y material del bien estaba perfeccionada a favor del promitente comprador, con todas sus anexidades, usos y derechos, costumbres y servidumbres, sin reservas de ninguna naturaleza (Fl. 566 a 568, Cuaderno No. 5)



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

A su vez, el señor Luis Hernando Táquez celebró contrato de permuta con el señor Franco Gómez Gómez el día 22 de agosto de 1997 donde el primero le entregó al segundo el inmueble, comprometiéndose a firmar la escritura bien sea directamente por el señor Edmundo Mosquera Cháves o por él, cuando este último firmara al escritura a su nombre.(Fl. 228 y 229, Cuaderno No. 5)

Luego, el 20 de marzo de 1998, el señor Franco Gómez celebró contrato de promesa de compraventa con la demandada principal, señora Sandra Patricia Narváez Cañizares, sobre el bien inmueble en cuestión, donde se estableció en la cláusula cuarta del contrato que el promitente vendedor desde la fecha de la firma del contrato, hizo a favor de la compradora la entrega real y material del bien junto con todas sus anexidades, usos, costrumbres y servidumbres, transmitiéndole la posesión material y demás acciones consiguientes, sin reservas de ninguna especie (Fl. 144, Cuaderno No. 1-1).

Posteriormente, en el mes de junio de 1998 el señor Mosquera alegando incumplimiento de contrato por parte del señor Táquez, presentó demanda de resolución de contrato, misma que se tramitó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto, y que culminó en diciembre de 2001, donde se declaró la nulidad de la promesa de compraventa celebrada el 17 de septiembre de 1993, y en la cual se dispuso que el señor Luis Hernando Táquez debía restituir el inmueble al señor Edmundo Mosquera, otorgándose a favor del demandado, derecho de retención (Fl. 6 a 24, Cuaderno No. 5). Valga mencionar que esta decisión fue confirmada, en lo pertinente, por este Tribunal, con ponencia de la Dra. Ángela Osejo de Guerrero, mediante sentencia de 9 de septiembre de 2002.

Posteriormente se encuentra que en mayo de 2009, se promovió proceso ejecutivo a continuación del ordinario de resolución de contrato, donde surtidas las etapas procesales correspondientes, se dispuso la entrega del bien al señor Mosquera; no obstante, en la diligencia se presentó oposición por parte de la señora Sandra Patricia Narváez –demandada principal y demandante en reconvenición-, aduciendo ser poseedora del bien. En primera instancia, la oposición fue rechazada (Fl. 268-277, Cuaderno No. 5); sin embargo, con ocasión del recurso de apelación presentado contra dicha decisión, este Tribunal, mediante auto de 20 de abril de 2016, con ponencia de la Dra. Marcela Adriana Castillo Silva, revocó la decisión y declaró probada la oposición incoada por la señora Narváez, concluyendo de paso que la sentencia que decidió declarar la



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

nulidad del contrato de compraventa suscrito entre los señores Mosquera y Táquez, no produjo efecto alguno frente a la señora Narváez por no haber sido parte dentro del proceso y porque además la opositora arribó al predio con el convencimiento de que adquiriría el mismo de manos del señor Franco Gómez, sin que hubiere tenido la posibilidad de anticipar la suerte que correría el negocio celebrado (Fl. 259-266, Cuaderno No. 1-2)

Finalmente, se advierte en el plenario que también cursó en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto, el proceso ejecutivo No. 2004-000188, promovido en contra del señor Mosquera, donde se dispuso el embargo y secuestro del bien objeto de este proceso; sin embargo, la señora Sandra Patricia Narváez presentó incidente de desembargo, alegando ser poseedora del mismo, trámite en el que se declaró en primera instancia que aquella en efecto era poseedora del inmueble, disponiéndose levantar el secuestro respectivo (Fl. 998-1008, Cuaderno No. 5-2); decisión que fue confirmada por este Tribunal en el año 2006, con Ponencia del Dr. Gabriel Guillermo Ortiz Narváez (Fl. 1009-1015, Cuaderno No. 5-2).

Bajo ese contexto se concluye que la señora Sandra Patricia Narváez ingresó al bien en marzo de 1998 en calidad de poseedora material, trasferida por el señor Franco Gómez, quien a su vez recibió la posesión del señor Luis Hernández Táquez y quien inicialmente la recibió de manos del señor Edmundo Mosquera porque así quedó establecido en cada uno de los contratos que celebraron las referidas personas. De hecho, para la Sala, esa discusión quedó zanjada judicialmente en 2 oportunidades, pues tanto en el proceso ejecutivo seguido a continuación del de resolución de contrato, como en el ejecutivo singular propuesto en contra del señor Edmundo Mosquera, la hoy demandada en reivindicación y demandante en pertenencia, fue reconocida como poseedora del bien, justamente con ocasión de los hechos antes descritos. Inclusive, llegó a determinar el Tribunal en auto de 20 de abril de 2016, que la sentencia por medio de la cual se declaró la nulidad de la promesa de compraventa suscrita entre el señor Mosquera y el señor Táquez, no irrogaba efectos a la señora Narváez en la medida que nunca se hizo parte de dicho proceso, pero además, la causa por la cual entró en posesión del bien fue anterior a la presentación de la demanda de resolución de contrato.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

En ese sentido, llama preponderantemente la atención de la Sala que la parte demandante principal discuta en su recurso de alzada que la señora Narváez es apenas mera tenedora del bien, aduciendo que aquella nunca perdió su condición de promitente compradora, y que, inclusive, hasta el año 2006 entabló conversaciones con su promitente vendedor para lograr el cumplimiento del contrato, buscando hacerse dueña del bien. Tal postura resulta inadmisibles no sólo porque la demandada principal ya ha sido reconocida en anteriores oportunidades como poseedora del bien en instancias judiciales, sino porque así lo manifestaron los actores en la demanda de reivindicación y ello es tan trascendente, porque con sólo afirmar por parte de los actores que la señora Narváez es simple tenedora del bien, bastaría para que la acción reivindicatoria esté llamada al fracaso, en tanto la misma sólo puede dirigirse contra el actual poseedor del bien y no contra el mero tenedor, según la pacífica jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia.

Lo anterior encuentra explicación en que la mera tenencia, según lo dispuesto en el artículo 775 del Código Civil es la "*que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño...*" calidad en la que tipifica al acreedor prendario, al secuestre, al usufructuario, usuario, al habitador, etc; por tanto, es evidente que el mero tenedor no tiene ***animus domini*** el cual resulta esencial para la prosperidad y consolidación del fenómeno posesorio, pero también se ha constituido como presupuesto de la acción reivindicatoria.

Entonces, el caso bajo examen, contrario a lo expuesto por los apelantes, no hay duda que la señora Sandra Patricia Narváez es poseedora del bien y ostenta tal calidad desde marzo de 1998 cuando celebró promesa de contrato de compraventa con el señor Franco Gómez, pues apenas le fue entregado el bien materialmente, ella empezó a desprender actos de señorío como: construcción de locales comerciales, pago de impuestos, instalación de nuevos servicios públicos domiciliarios, explotación económica a través de celebración de contratos de arrendamiento, sumado a las intervenciones judiciales para defender su derecho que considera legítimo (pruebas documentales aportadas con la contestación de la demandada y la formulación de la demanda de reconvención); actos que dicho sea de paso no han sido desconocidos por los demandantes en reivindicación en los reparos planteados ante el juez de primera instancia, sino que aquellos insisten en que su proceder obedeció a su calidad de tenedora, lo que carece de total y absoluto respaldo si en cuenta se tiene que



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

aquella ingresó al inmueble con la única convicción de ser dueña del mismo, de no ser así no habría suscrito contrato de promesa de compraventa, aunado a que las actuaciones desplegadas por ella son de tal envergadura que se encuentran lejos de las que medianamente podría desplegar un simple tenedor del bien, sin ánimo de considerarse dueño.

Es por lo anterior que ningún objeto tiene estudiar la figura de la interversión del título en el presente asunto, comoquiera que está más que acreditado en el plenario que la señora Narváez es poseedora del bien y nunca ha sido simple tenedora del mismo como lo alegan los demandantes en reivindicación en esta instancia, postura que además –aceptar la condición de poseedora-, como se mencionó en precedencia, fue aceptada por ellos cuando formularon la demanda, por lo que alegar algo distinto es, cierta e indiscutiblemente, ir en contravía de la teoría del acto propio, máxime cuando al iniciar la intervención en la audiencia celebrada en esta instancia, el apoderado de la parte demandante manifestó ratificarse en todos los hechos y pretensiones del líbello introductor.

Ahora, lo que sí es admisible es que los demandantes aleguen que la demandada principal y demandante en reconvencción, a pesar de ser poseedora del bien, no cumple con el término exigido por la ley para adquirirlo por prescripción extraordinaria de dominio; por lo que se hace necesario estudiar ese presupuesto específico.

De conformidad con el del artículo 41 de la Ley 153 de 1887, *«la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir»*.<sup>3</sup>

En el presente asunto, conforme se indica en el hecho noveno de la demanda de pertenencia, su promotora expresamente eligió acogerse a la Ley 791 de 2002, de ahí que, aunque ciertamente entró en posesión del bien en el año 1998, la prescripción adquisitiva apenas pudo empezar a contabilizarse desde el 27 de diciembre de 2002, fecha en que entró en vigencia la referida ley modificatoria

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC10189 de 27 de julio de 2016. Mp. Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

del artículo 2532 del Código Civil, que estableció el término de diez (10) años para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio.

Entonces, presentada la demanda reivindicatoria el día 25 de julio de 2016, se puede concluir que para esta última fecha, la señora Narváez en efecto había poseído el bien por el término exigido por la ley, concretamente por el lapso de 13 años y 7 meses aproximadamente, contados a partir del 27 de diciembre de 2002, conforme se explicó en precedencia, ejerciendo actos de señora y dueña, lo que permite, sin duda alguna, dar por descontado tal presupuesto, máxime cuando no hay prueba dentro del plenario que permita evidenciar que la prescripción deprecada por la señora Narváez se haya interrumpido o ella haya renunciado expresamente a ese modo de adquirir el dominio, pues lo que se observa de sus actuaciones es que siempre ha defendido su posesión de manera pacífica, aún en los estrados judiciales, donde se le ha reconocido tal calidad en varios trámites precedentes a este asunto.

Por otra parte, resulta importante destacar que la señora Narváez tiene mejor derecho que las demandantes en reivindicación por cuanto la posesión ejercida por la primera es anterior al contrato de donación a través del cual las señoras Diana Rocío Mosquera Ibarra y Tatiana Mosquera Galeano adquirieron el dominio del bien, pues recuérdese que este último acto se hizo mediante Escritura Pública No. 1938 otorgada el 11 de junio de 2015 y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 240-22034 el 5 de agosto del mismo año. Así es preciso traer a colación una clara y simple explicación que en tal sentido hace la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC-21822 de 2017:

*"En la acción consagrada por el art. 950 del C.C pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1º Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2º **Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan.**"*

Así las cosas, habiendo la señora Narváez entrado en posesión del predio en 1998 aunque contabilizándose ésta para efectos de la acción de pertenencia desde el año 2002 por el tránsito de legislación como quedó expuesto líneas arriba y las señoras Mosquera haber adquirido el dominio apenas en 2015, no cabe duda que la acción reivindicatoria está llamada al fracaso.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

En adición, es importante resaltar que ocasión del tiempo que la demandada principal y demandante en reconvención ha usucapido el bien de manera pública, pacífica e ininterrumpida, no sólo es factible acceder libremente a la prescripción adquisitiva de dominio, sino que también tal circunstancia admite que, en efecto, se declare la prescripción extintiva del derecho de los demandantes en reivindicación, pues aquellos permitieron que transcurrieran más de 10 años sin ejercer su derecho de dominio, ni ejercer acciones oportunas y apropiadas para ponerlo a salvo de los actos posesorios iniciados por la demandada principal, sin que sea de recibo que se aduzca que el señor Edmundo José Mosquera lo hizo por respetar el derecho de retención otorgado al señor Táquez con ocasión del proceso de resolución de contrato por él promovido, pues era de su conocimiento que el bien ya no se encontraba en posesión de este último sino que ya había sido entregado materialmente a la señora Teresa Narváez, desde el año 1998.

En ese sentido, lo que concluye el Tribunal es que ninguna razón les asiste a los apelantes al insistir en que ostentan el derecho de dominio y que la señora Sandra Patricia Narváez no lo ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria. De hecho, el señor Edmundo José Mosquera como bien lo coligió el Juzgador de primera instancia, ni siquiera está legitimado para actuar dentro del presente litigio, comoquiera que en el año 2015, como quedó visto, transfirió a través de donación a las señoras Diana Rocío Mosquera Ibarra y Tatiana Mosquera Galeano, un derecho de dominio, sobre el cual, real y materialmente, ya no era titular, en virtud del fenómeno de la prescripción tanto adquisitiva como extintiva.

Por lo anteriormente expuesto se considera que los reparos presentados frente a la sentencia de primera instancia no están llamados a prosperar, por lo que se procederá a confirmar el fallo.

En virtud del resultado de la alzada, se impondrá condena en costas a cargo de la parte vencida.

## **DECISIÓN**



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO**, en SALA CIVIL – FAMILIA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** la sentencia de primera instancia, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto al interior del presente asunto.

**SEGUNDO.- CONDENAR** en costas de segunda instancia a los demandantes principales y demandados en reconvención. Téngase como agencias en derecho el valor equivalente a 1 SMLMV.

**TERCERO.- ORDENAR**, una vez culminada la actuación procesal, el envío del expediente al Juzgado de origen dejando las anotaciones correspondientes.

**AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA**

Magistrada

**AÍDA VICTORIA LOZANO RICO**

Magistrada

**GABRIEL GUILLERMO ORTIZ NARVÁEZ**

Magistrado