



OCHO (08) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022)  
ESTADO No. 012

<b>No.</b>	<b>PROCESO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>FECHA AUTO</b>	<b>RADICADO</b>
<b>1</b>	EJECUTIVO	LINA FERNANDA MONTAÑO BRIÑAS y MARIO GERMAN MONTAÑO GALLARDO	*****	07/02/2022	76-113-40-89-001-2021-00579-00
<b>2</b>	EJECUTIVO	LINA FERNANDA MONTAÑO BRIÑAS y MARIO GERMAN MONTAÑO GALLARDO	*****	07/02/2022	76-113-40-89-001-2021-00578-00
<b>3</b>	EJECUTIVO	LABORATORIO CLÍNICO LÓPEZ OCUPACIONAL IPS S.A.S.	*****	07/02/2022	76-113-40-89-001-2021-00571-00
<b>4</b>	CANCELACIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	BLANCA OLIVIA SÁNCHEZ ZULUAGA	*****	07/02/2022	76-113-40-89-001-2021-00558-00
<b>5</b>	EJECUTIVO – OBLIGACIÓN DE HACER	YADIRA GONZÁLEZ	*****	07/02/2022	76-113-40-89-001-2021-00557-00



<b>6</b>	PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO y REIVINDICATORIO (Demanda de Reconvención)	MAURICIO MAZUERA RÍOS	HEREDEROS INDETERMINADOS DE MANUEL DE JESÚS ROLDAN Y OTROS	07/02/2022	76-113-40-89-001-2019-00429-00
<b>7</b>	EJECUTIVO	ELIZABETH PUERTA BOTERO	YEISON FERNANDO GÓMEZ ARAQUE	07/02/2022	76-113-40-89-001-2012-00064-00

**Firmado Por:**

**YESSICA FERNANDA ESPINOSA MARÍN**  
Secretaria

Les recordamos que todas las solicitudes, consultas y trámites que se pretendan radicar deberán ser enviados exclusivamente a través de este correo institucional el cual corresponde a la dirección: [jprmpalbugalagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jprmpalbugalagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co)



*República de Colombia*



*Rama Judicial del Poder Público*

*Juzgado Promiscuo Municipal*

*Bugalagrande - Valle del Cauca*

## **SENTENCIA CIVIL No. 002**

**PROCESO: PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE  
DOMINIO y REIVINDICATORIO (demanda de  
reconvencción)**

**DEMANDANTE: MAURICIO MAZUERA RÍOS**

**DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE  
MANUEL DE JESUS ROLDAN Y OTROS**

**RADICACIÓN: 76-113-40-89-001-2019-00429-00**

Bugalagrande, Valle del Cauca, febrero siete (07) de dos mil veintidós  
(2022)

### **I. OBJETO DEL PROVEÍDO**

Proferir la sentencia que en derecho corresponda en el proceso ordinario de prescripción ordinaria de dominio, tramitado por **MAURICIO MAZUERA RÍOS** contra **HEREDEROS INDETERMINADOS DE MANUEL DE JESÚS ROLDAN Y OTRAS** personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el inmueble objeto de usucapión, y de igual forma debe resolverse la demanda de reconvencción presentada contra el demandado inicial.

### **II. ANTECEDENTES**

#### **La demanda**

Mediante apoderado judicial, el señor **MAURICIO MAZUERA RÍOS**, presentó demanda para que, previo el trámite correspondiente, se declare que ha adquirido por prescripción ordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 1B-59 Barrio la María (según certificado de tradición y certificado especial) de Bugalagrande Valle, predio con matrícula inmobiliaria número 384- 53137 de la oficina registro de instrumentos públicos de Tuluá (V), con una extensión superficial aproximada de 148 mts<sup>2</sup>, comprendido dentro de los



siguientes linderos: **Norte:** con predio del señor **JOSÉ ANTONIO VARELA** y que ocupan hoy sus herederos; **SUR:** con predio de **JESÚS CÁRDENAS** y que ocupan hoy sus herederos; **ORIENTE:** su frente, con la carretera central antes carrera 5 barrio la María, hoy carrera 10. OCCIDENTE: con los herederos de **Santos González**.

### Hechos

Mediante escritura pública No. 41 de fecha 22 de febrero de 1966, otorgada en la notaría única de Bugalagrande (V), el señor **MANUEL DE JESÚS ROLDÁN (Q.E.P.D.)**, adquirió una casa de habitación con su correspondiente lote de terreno ubicado en esta misma municipalidad y que corresponde al bien objeto de usucapión ya descrito.

A través de escrituras Públicas Nos. 47 del 13 de febrero de 1991 y 168 del 6 de mayo de 1993, de la Notaría Única de esta Localidad, los hermanos **LUIS FELIPE, JAIME, JOSÉ DE JESÚS Y LUIS NAPOLEÓN (MAZUERA)**, en su calidad de hijos del causante **MANUEL DE JESÚS ROLDÁN**, sin levantar la sucesión de su padre, le vendieron a la señora **OFIR MAZUERA MARULANDA**, el 100% de los derechos que les pudieran corresponder sobre el referido inmueble. Derechos que mediante escritura pública número 350 de fecha 9 de febrero de 2007 de la Notaría Segunda de Tuluá Valle, ella vende al señor **JOSÉ DE JESÚS MAZUERA**.

**JOSÉ DE JESÚS MAZUERA**, a través de escritura pública No 595 del 23 de diciembre de 2009, otorgada en la Notaría Única de Bugalagrande Valle, constituyó obligación hipotecaria a favor del señor **MAURICIO MAZUERA RÍOS**, por la suma de \$20.000.000,00, con un plazo de un (1) Año, sobre todos los derechos y acciones ilíquidos radicados sobre el predio antes aludido.

**JOSÉ DE JESÚS MAZUERA**, falleció en Bugalagrande Valle, el día 25 de diciembre de 2009, razón por la cual se presentó al proceso de sucesión intestada radicado al 2010-00222, tramitado en el **Juzgado Promiscuo Municipal de Andalucía Valle**, como único heredero el señor **MAURICIO MAZUERA RÍOS**, en su calidad de acreedor hipotecario, y mediante sentencia número No 085 del 12 de diciembre del 2011, se aprobó el trabajo de partición realizado, en el cual se le adjudicó el 100% de los derechos que les pudieran corresponder sobre el inmueble ya aludido.

Sostiene que no se ha adelantado proceso de sucesión por notaría o por juzgado del fallecido **Manuel Jesús Roldán**.



El demandante desde el momento en que le fue adjudicado el derecho relacionado con el hecho anterior (diciembre 12 de 2012), entró en posesión total del mencionado inmueble, y lo viene poseyendo de forma, quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño.

El demandante ha poseído dicho inmueble ejerciendo sobre el mismo actos constantes de disposición, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y se ha usufructuado del mismo hasta la actualidad, lo tiene dado en arrendamiento a través de contratos desde el 12 de diciembre de 2011, ha pagado el impuesto predial desde la fecha en que le fue adjudicado el derecho y hasta la fecha, y ha realizado diversas mejoras para el mantenimiento del bien inmueble, sin reconocer dominio ajeno.

Refiere que su representado ha ejercido la posesión (animus y corpus) hace más de 10 años y solicita, además **se sume a la posesión** que tiene su poderdante a la que heredaron por la muerte de su padre, los señores LUIS FELIPE, JAIME, JOSÉ DE JESÚS Y LUIS NAPOLEÓN, la que seguidamente a través de su compraventa en un 100% fue transferida a la señora OFIR MAZUERA MARULANDA y la que posteriormente, en el mismo porcentaje, adquirió el señor JOSÉ DE JESÚS MAZUERA (q.e.p.d).

Solicitó varios medios de prueba que se enumerarán más adelante al referirnos de la reforma de la demanda.

### III. Actuación procesal y defensa

Presentada la demanda, es inadmitida mediante auto 909 del 02 de septiembre de 2019. Una vez subsanada, se admite por auto 0944 de fecha septiembre 12 de 2019, ordenándose el emplazamiento de los herederos indeterminados del señor MANUEL DE JESUS ROLDAN y demás personas indeterminadas o desconocidas y la inscripción de la demanda en el libro correspondiente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, así como los demás ordenamientos de ley.

#### Contestación de la demanda.

Notificados los demandados de la admisión de la demanda en su contra, por conducto de apoderado judicial contestan oponiéndose a las pretensiones, aduciendo centralmente que el accionante no ha poseído el inmueble en los términos expresados en la demanda, pues en el mencionado contrato de hipoteca que se narra en los hechos 2,3,4,5-, no pagaron el valor de los \$20.000.000, porque, de una parte, el acreedor hipotecario no dio el dinero, no se generó el crédito y de otra parte no existe



constancia de depósito en cuenta bancaria que verifique alguna transacción a favor del señor JOSÉ DE JESÚS MAZUERA. De otro lado no hay evidencia alguna de la capacidad económica del presunto acreedor hipotecario para constituir hipoteca por ese valor, además al momento en que se suscribió dicha hipoteca el señor JOSÉ DE JESÚS MAZUERA MARULANDA estaba en delicado estado de salud. De igual expone que adelantó un proceso de sucesión de espaldas a los herederos del causante JOSE DE JESUS MAZUERA.

Con fundamento en lo expuesto se opone a las pretensiones de la demanda y presenta como **EXCEPCIONES DE MERITO**: (i) Inexistencia del derecho invocado. (ii) Temeridad y mala fe.

Solicitó varios medios de prueba que se enumerarán posteriormente al relacionar la contestación de la reforma de la demanda.

Mediante auto 01130 de diciembre 3 de 2019 se tuvo como contestada la demanda por parte de MARTHA LUCIA MAZUERA MARULANDA, GUSTAVO MAZUERA MARULANDA, RUBÍ MAZUERA MARULANDA, OFFIR MAZUERA MARULANDA y MARÍA DE LOS ÁNGELES MARULANDA DE MAZUERA, hijos y esposa de JOSE DE JESUS MAZUERA, respectivamente.

Notificado el demandado JOSÉ MANUEL MAZUERA MARULANDA, también hijo de JOSÉ DE JESÚS MAZUERA, a través de apoderada judicial **contestó** que no se opone a las pretensiones de la demanda por cuanto se dan los presupuestos para que se declare la prescripción ordinaria, tal y como se invoca en el escrito introductor, toda vez que el demandante posee justo título y buena fe, y viene con una posesión continua e ininterrumpida por más del término establecido para ello, esto es por más de 5 años.

Por auto 047 del 28 de enero de 2020 se le reconoció personería a la Dra. DIANA CRISTINA CEBALLOS RESTREPO como apoderada sustituta de los demandados. Se denegó su solicitud de nulidad de la actuación procesal con posterioridad al auto No. 0944 del 12 de septiembre de 2019.

La **REFORMA DE LA DEMANDA INICIAL** presentada por el apoderado consistió en incluir como pretensión subsidiaria la declaración de pertenencia por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, así como en cambiar el hecho referido al momento desde el cual el demandante se abroga la calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño, fijándolo no desde el momento en que se le adjudica el bien objeto de la demanda mediante sentencia de sucesión



como lo había narrado en la demanda inicial, sino desde el día siguiente a la muerte de su abuelo JOSE DE JESUS MAZUERA, ocurrida el día 25 de diciembre de 2009.

**Pruebas solicitadas** Tanto en la demanda como en su reforma se solicitaron las mismas pruebas así:

**Testimonios:** Álvaro Martínez, Ebert Orlando Restrepo, Luis Gonzaga Cárdenas Giraldo y Marlene Escobar.

**Inspección Judicial:** Al predio con matrícula inmobiliaria No.38453137.

Aportó además **pruebas documentales** que se relacionarán más adelante con los demás documentos allegados por ambas partes.

### **Contestación de la reforma de la demanda**

Los demandados contestaron oponiéndose a las pretensiones, reiterando lo ya contestado en torno a la demanda inicial, así como las **EXCEPCIONES DE MERITO:** (i) Inexistencia del derecho invocado. (ii) Temeridad y mala fe. Solicitó idénticas **PRUEBAS** que en la demanda de reconvencción, las cuales se relacionarán al aludir a esta.

Por su parte la apoderada del señor **JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA**, reiteró lo contestado sobre la demanda inicial.

El **curador ad litem** de los demandados determinados y de las personas indeterminadas al **contestar la demanda** propuso como excepción única la “Innominada”.

### **Pronunciamiento del demandante sobre excepciones al descorrer el traslado**

El apoderado del demandante, negó las aseveraciones de la contraparte cuando menciona que JOSE DE JESUS MAZUERA murió dos días después de la fecha de la hipoteca cuando el suceso ocurrió dos días antes, adveró que todos conocían cual era el motivo de la negociación entre el señor JOSÉ DE JESÚS y su cliente MAURICIO MAZUERA RÍOS, pues tenía como único fin cubrir una obligación que tenía para con su hijo JOSÉ MANUEL MAZUERA MARULANDA, dinero que le fuera entregado a éste último en su calidad de mandatario por parte de su representado y en cumplimiento a lo pactado en la respectiva hipoteca y que su cliente si contaba con el capital desembolsado porque siempre ha contado con fuentes de ingreso, como empleos y la actividad comercial independiente.



Dijo que el sucesorio se inició primeramente en este municipio, pero por razones de impedimento el juzgado promiscuo de este municipio lo remitió al juzgado promiscuo de Andalucía Valle en donde culminó en sentencia. Negó que su cliente hubiese desconocido a los herederos del señor MANUEL DE JESUS ROLDAN, pues el trámite sucesorio se rituó conforme al debido proceso y que era de conocimiento previo de los herederos la obligación adquirida por el causante.

Solicitó como **nuevas pruebas** las siguientes: (i) Copia de las conversaciones a través de los correos electrónicos allegados con la contestación de la demanda. (ii) Interrogatorio de parte a los señores MARTHA LUCIA, GUSTAVO, RUBY, OFFIR MAZUERA MARULANDA y la señora MARÍA DE LOS ÁNGELES MARULANDA DE MAZUERA.

### **DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Dentro de la oportunidad legal, los demandados MARTHA LUCIA MAZUERA MARULANDA; GUSTAVO MAZUERA MARULANDA; RUBY MAZUERA MARULANDA, OFIR MAZUERA MARULANDA y MARÍA DE LOS ÁNGELES MARULANDA DE MAZUERA, promovieron demanda de reconvencción contra el demandante MAURICIO MAZUERA y contra el demandado JOSÉ MANUEL MAZUERA MARULANDA, pretendiendo la reivindicación del inmueble objeto de usucapión, la cual dentro del término fue objeto de REFORMA.

El sustento fáctico de la misma refiere idénticas circunstancias a las consignadas en la contestación de la demanda que se condensan en que su demandado MAURICIO MAZUERA RÍOS adquirió el predio con número de matrícula inmobiliaria 384-53137, mediante sentencia de sucesión 085 de diciembre 12 de 2011, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Andalucía (V) con indebida notificación, con exclusión de los herederos de mejor derecho, es decir sus propios tíos y con temeridad y mala fe al no informar sobre la existencia de dichos herederos de JOSE DE JESUS MAZUERA. Dicho proceso lo adelantó como acreedor hipotecario, calidad que adquirió de manera irregular por cuanto el bien objeto de usucapión fue gravado a su favor mediante EP 595 del 23 de diciembre de 2009 y el instrumento público lo suscribió su padre JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA en uso de un poder general otorgado a su favor en el año 2002 mediante EP debidamente registrada por el señor JOSE DE JESUS MAZUERA. Afirma que el contrato de hipoteca fue simulado por cuanto MAURICIO MAZUERA en realidad nunca desembolsó a favor de su abuelo la suma de 20 millones de pesos teniendo en cuenta que carecía para esa época de capacidad económica y porque dicho dinero no ingresó al patrimonio de JOSE DE JESUS, sino que al parecer la hipoteca se realizó para que JOSE MANUEL se cobrara una deuda por las



atenciones en salud prestadas a su padre. Sostuvo que sus representados al ser ajenos a los negocios ya relacionados, se han visto privados de los frutos que esta propiedad ha producido desde febrero de 2020 a la fecha.

**PRETENSIONES: Primera:** Que se declare que es simulado el contrato de hipoteca de primer grado contenido en la escritura pública No. 595 del 23 de diciembre de 2009 de la notaría Única de Bugalagrande (V) y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Tuluá (V), bajo la anotación 009 del Certificado de Tradición con número de matrícula 384-53137. **Segunda:** Se oficie al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Tuluá (V), para que se cancelen las siguientes anotaciones: 1.-Anotación: 009 de fecha 22-02-2010; radicación 2010-1815 hipoteca, De: JOSÉ DE JESÚS MAZUERA, A: MAURICIO MAZUERA RÍOS. Contendida en el certificado de tradición con No. de matrícula 384-53137. 2.- Que de generarse la cancelación de la anotación anterior por la simulación, de acuerdo al principio *accessorium sequitur principale* (lo accesorio sigue la suerte de lo principal), se cancela la anotación No. 010, 011 y 012 contenida en el certificado de tradición con No. 384-53137. **Tercera:** Se ordene la restitución del inmueble con número de matrícula inmobiliaria 384-53137 a los demandantes herederos. **Cuarta:** Que como consecuencia de las anteriores declaraciones, se condene al demandado MAURICIO MAZUERA RÍOS al pago de los frutos naturales o civiles, teniendo en cuenta el adquirente es poseedor de mala fe y no hubo pago de precio alguno por la hipoteca y se hizo dueño mediante sucesión de manera temeraria y de mala fe, además de la condena solidaria al pago de perjuicios de todo orden, conforme el artículo 16 de la ley 446 de 1998.

Solicitó idénticos **medios de prueba** que en la contestación de la demanda y son los siguientes:

**Documentales:** Aportó varios documentos que para una mejor ilustración serán enumerados en acápite de las pruebas documentales aportada por las partes.

**Interrogatorio de parte:** A José Manuel Mazuera Marulanda y Mauricio Mazuera Ríos

**Testimoniales:** Martha Lucia Mazuera Marulanda, Gustavo Mazuera Marulanda, Rubí Mazuera Marulanda, Offir Mazuera Marulanda, Álvaro Mazuera Marulanda, María de los Ángeles Marulanda de Mazuera, John Edwin Mazuera Montoya.

**Exhibición de Documentos:** Se solicitó se ordene al demandante Mauricio Mazuera Ríos la exhibición de los siguientes documentos:



- Las declaraciones de renta rendidas por el señor Mauricio Mazuera Ríos a la Dian. En los periodos 2008,2009, 2010, 2011,2012, 2013 hasta la fecha.
- Exhiban los contratos laborales que le permitan sustentar sus actividades económicas.
- Los estratos bancarios a fin de verificar sus fuentes de ingresos.
- Las Certificaciones de pago de salarios en las empresas o entidades en las que ha laborado.
- Los correos electrónicos generados desde su correo mauriciomazuera@hotmail.com desde el 2009 hasta la fecha.

Mediante auto 310 de julio 15 de 2020, se admitió la demanda de Reconvención y se ordenó correr traslado de la misma.

### **Contestación de la demanda de reconvención**

El demandado en reconvención MAURICIO MAZUERA RÍOS reiteró lo dicho al descorrer el traslado de las excepciones. Añadió que su representado ha ejercido igualmente la actividad conductor, tanto independiente como a nivel laboral, con el señor Etelberto Franco Lasso en los periodos de 2003 a 2006, así mismo se ha desempeñado como cajero en el Casino “Aladin”, donde además de sus respectivos sueldos, obtuvo el pago de prestaciones sociales y además resaltó que es profesional de la aviación, graduado como piloto privado en el año 2003 y dicha actividad le ha generado buenos ingresos. Igualmente, su cliente es bilingüe, habla y escribe el idioma extranjero, por lo cual ha sido requerido por universidades y alumnos de colegios para realizar traducciones y talleres para lo cual ha sido bien remunerado.

Agregó que en ninguna oportunidad se ha solicitado la entrega del bien inmueble, ni por la contraparte, ni por terceras personas, primero por venir poseyéndolo su cliente sin oposición alguna desde la muerte de su abuelo y segundo porque los demandantes en Reconvención eran plenamente conocedores de que nunca le cancelaron la obligación a cliente. Igualmente repitió que la sucesión se rituó conforme a derecho, sus etapas se surtieron en debida forma, se realizó el respectivo emplazamiento y con la decisión emitida cobro los efectos de cosa juzgada y su cliente en ningún momento ha actuado de mala fe. Advera que su cliente posee justo título y buena fe, busca sanear una falsa tradición respecto de la sucesión del causante MANUEL DE JESÚS ROLDAN que nunca se levantó.

Por ende se opone a las pretensiones y pide condena en costas respecto a los demandantes Gustavo, Ruby, Offir Mazuera y María



de los Ángeles Marulanda de Mazuera. Propuso las **excepciones de mérito** de COSA JUZGADA, INEXISTENCIA DE SIMULACIÓN ABSOLUTA, EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN, DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA DE DOMINIO, SUBSIDIARIA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, INEXISTENCIA DEL DERECHO INVOCADO, TEMERIDAD Y MALA FE, CADUCIDAD DE LA ACCIÓN, Y LA INNOMINADA.

Solicita las siguientes **pruebas**:

**Documentales:** (i) Aporta varios documentos que se relacionarán en el acápite conjunto de pruebas documentales allegados por ambos extremos de la Litis. (ii) Solicita oficiar a la plataforma MERCADO LIBRE COLOMBIA ubicado en la carrera 17 No. 93-09 piso 3 de Bogotá para que informe bajo constancia y con resumen detallado todo lo que tenga que ver con las ventas y compras del usuario identificado con el seudónimo de usuario Chorizo41 desde el año 2003 y hasta el año 2009 en dicha plataforma virtual, mejor conocido como E-COMMERCE o comercio electrónico.

**Interrogatorio de parte:** A MARTHA, GUSTAVO, RUBY OFIR MAZUERA MARULANDA y MARIA DE LOS ANGELES MARULANDA DE MAZUERA.

**Testimoniales:** ETELBERTO FRANCO LASSO, MARIA FRANCIA IZQUIERDO y DIEGO DOMINGUEZ ESCOBAR.

Por su parte la apoderada de JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA, **contesta la demanda de reconvenición** en los siguientes términos:

Destaca que el fallecimiento del señor JOSE DE JESUS, se produjo dos días después de haberse obligado el mandante. El dinero producto de la hipoteca había sido destinado por el señor JOSE DE JESUS, para el pago de una obligación que tenía para con su hijo JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA, y de la cual era conocedora toda la familia – madre y hermanos, ya que conocían de la gestión por atención en salud realizada por el mandante. Obligación que básicamente obedecía a la cancelación de los gastos médicos, cuidados y traslados, que había tenido su hijo JOSE MANUEL para con él, como lo fueron, entre otros, su problema de próstata y cirugía de la misma, citas de chequeo con médicos especialistas cada vez que venía de Canadá, urólogo, medicina interna, medicina general y cuidados generales en las clínicas más prestigiosas, tanto de Tuluá como de Cali; así también los gastos de cirugía de fémur y cadera producto de un accidente en el año 2009, ello, por ser el único que se apersonó de los mismos, pues ninguno de los hijos incurría en gastos,



debe resaltarse que el causante siempre pidió a su hijo ser atendido por los mejores médicos y en la clínica que el considerara, pues a su decir, él tenía la capacidad económica para sufragarle a este el equivalente a los gastos. Como el deudor conocía que su hijo estaba ad portas de pensionarse y además haciendo un arreglo con la empresa, destinó el préstamo realizado señor MAURICIO MAZUERA, para la cancelación de la deuda acumulada que tenía con él, y así, su hijo no se viera afectado por el descuento que de parte de dichos gastos le haría Nestlé de Colombia al momento de pensionarse, sin que hubiera producido conflicto alguno hasta la fecha.

La sucesión se tramitó conforme a la ley y los hijos del causante, incluido su cliente, tenían conocimiento de la obligación que sostenían para con el señor MAURICIO MAZUERA, derivado de la hipoteca constituida por el causante JOSE DE JESUS MAZUERA. Resaltó que nunca fue la intención de su mandante quedarse con la propiedad, como se abulta en el escrito, pues en ningún momento se hizo parte en la sucesión con interés de quedarse con el predio, no obstante que siempre su madre le manifestó su intención de cederle sus derechos, pero este, siempre fue plenamente conocedor de la obligación que existía para con el señor MAURICIO MAZUERA RIOS, al cual nunca se le habían cancelado intereses por el capital adeudado.

Agrega que su cliente nunca ha usufructuado dicha vivienda, ni tampoco ha recibido dineros del supuesto arrendo por parte de su señora madre, pues quien ha ejercido la posesión con justo título y buena fe, lo ha sido el señor MAURICIO MAZUERA RIOS, quien inicialmente ha sido acreedor hipotecario y hoy funge como titular de derecho. Niega que en algún momento por parte de los herederos se tuvo interés de cancelar los intereses producto de la hipoteca, ni lo hizo su cliente, por ello devino la decisión surtida por el juzgado en el juicio sucesorio y nunca se ha recibido por parte de su mandante dineros producto del supuesto arrendo del bien objeto de discusión.

Por lo esgrimido se opone a las pretensiones y solicita se condene perjuicios, costas y agencias en derecho a la parte demandante, una vez se nieguen las mismas, presentando como **excepciones de mérito** propone las siguientes: COSA JUZGADA, TEMERIDAD Y MALA FE, INEXISTENCIA DE SIMULACIÓN ABSOLUTA, PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN, PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA, CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN, PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA Y O EXTRAORDINARIA y LA INNOMINADA.



En el cuaderno de reconvenición se dicta el Auto 0356 de agosto 10 de 2020, mediante el cual se tiene como contestada la demanda por parte de MAURICIO MAZUERA RÍOS y JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA. De las mismas se corrió traslado a la parte demandante en reconvenición por el término de 3 días. Su apoderado de guardó silencio.

En dicho cuaderno el día 19 de agosto de 2020 mediante auto 0374, se ordena la realización de la diligencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., previo a la práctica de la inspección judicial, esto atendiendo la emergencia sanitaria decretada por el gobierno nacional. Se fijó el día 18 de noviembre de 2020 a partir de las 9.00am, en la cual se practicarían las pruebas solicitadas por las partes y las que de oficio se estimaran pertinentes. Así mismo se decretan las pruebas solicitadas por las partes respecto de la reconvenición, explicando que no se accede a algunas solicitadas por el apoderado de los demandantes, como el requerimiento a Hotmail, el testimonio de sus representados, la exhibición de documentos en poder de MAURICIO MAZUERA y de la escritura 279 de 2002, al considerarlas innecesarias o improcedentes por las razones que se plasman en el auto.

La señora apoderada del señor JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA estando dentro del término legal del auto 0374 del 19 agosto de 2020, solicitó al despacho se oficie a la pagaduría de la fábrica Nestlé para que informe cuánto fue el monto sufragado por el trabajador JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA concerniente a los gastos médicos que canceló por su padre JOS DE JESÚS MAZUERA desde el año 2.000 hasta el año 2010, fecha en que se presentó el retiro del trabajador, a lo cual se accedió con Auto No. 400 de agosto 26 de 2020, adicionando el literal D al numeral 3.2 del auto interlocutorio civil No. 374 del 19 de agosto de 2020.

El 17 de noviembre de 2020 la apoderada de los demandados solicitó el aplazamiento de la audiencia programada para el día 18 de noviembre de 2020 por enfermedad, de la cual aportó incapacidad médica, a lo cual se accedió por Auto 0577 de fecha 17 de noviembre de 2020 y se fijó el día 25 de febrero de 2021. Ese día se recibió memorial de sustitución de poder de DIANA CRISTINA CEBALLOS RESTREPO, apoderada de los demandados, al abogado LUIS ANTONIO AVILA BARBOSA.

Por auto 0355 de agosto 10 de 2020 en el cuaderno principal se fijó el día 18 de noviembre de 2020 a partir de las 9:00 am, para llevar a cabo la diligencia de que trata los artículos 372 y 373 del C.G.P., previo a la práctica de la INSPECCIÓN JUDICIAL, atendiendo el estado de emergencia sanitaria decretada por el gobierno nacional.



A través de auto *interlocutorio No 147 del 5 de abril de 2021* (El cual obra en el cuaderno principal, al igual que la subsiguiente actuación que continuó de manera unificada) se efectuó un CONTROL DE LEGALIDAD (Art. 132 del CGP) ordenando unificar las providencias 355 del 10 de agosto de 2020 y 374 del 19 del mismo mes y año, mediante las cuales se decretaron las pruebas en el cuaderno de la demanda principal y en el cuaderno de la demanda de reconvenición, así también se fijó como fecha para la continuación de la audiencia de trámite el 12 de abril de 2021.

### **CONJUNTO DE PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS**

Para mejor ilustración se anotan de manera conjunta las pruebas documentales que las partes allegaron y son las siguientes:

#### **Con la Demanda de pertenencia y su reforma:**

Tanto en la demanda como en su reforma se aportaron los mismos elementos así:

- Certificado de libertad y propiedad, expedido por la oficina de instrumentos Públicos y Privados de la ciudad de Tuluá del predio, folio inmobiliario No. 384-53137.
- Certificado de tradición especial para procesos de Prescripción respecto del mismo folio inmobiliario.
- Copia de la escritura pública No 41 del 22 de febrero de 1966, compra el inmueble, MANUEL DE JESUS ROLDAN.
- Copia de la escritura pública No 47 del 13 de febrero de 1991 (Luis Felipe Mazuera cede derechos a Ofir Mazuera).
- Copia de la escritura pública No 168 del 6 de mayo de 1991 (Luis Napoleón, José de Jesús y Jaime Mazuera ceden derechos a Ofir Mazuera).
- Copia de la escritura pública No 350 del 09 de febrero de 2007 (Ofir Mazuera cede derechos a José de Jesús Mazuera).
- Copia de la escritura pública No 595 del 23 de diciembre de 2009 (Hipoteca José de Jesús mediante apoderado general a Mauricio Mazuera).
- Copia de la sentencia No 085 de fecha diciembre 12 de 2011 proferida por parte del juzgado Promiscuo Municipal de Andalucía Valle, adjudica el inmueble a MAURICIO MAZUERA.
- Copia del registro de Defunción del causante Manuel de Jesús Roldan.
- Recibos de pago de impuesto predial desde el 2009 y hasta 2019.
- Recibo de pago de servicios públicos. (Gases de Occidente).



- Constancia de la Oficina Gases de Occidente de que el señor Mauricio Mazuera Ríos es beneficiario del servicio Público de Gas Natural desde 01 de agosto de 2012.
- Constancia de revisión de instalación gas natural año 2014.
- Contrato de arrendamiento de la vivienda suscrito con el señor William Manzano de fecha 3 de noviembre de 2011.
- Contrato de arrendamiento suscrito con el señor Diego Alejandro Jaime de fecha 21 de marzo de 2012.
- Contrato de arrendamiento suscrito con el señor Daniel Cárdenas de fecha 11 de abril de 2017.

**Con la contestación de la demanda:** Se aportaron idénticos documentos que en la demanda de reconvención y su reforma.

**Al descorrer el traslado de la contestación:** No se aportaron documentos, se solicitó tener como pruebas los aportados en el libelo genitor y los allegados por la contraparte.

**Con la Demanda de reconvención y su reforma**

- Copia de escrituras pública No 279 del 24 de julio de 2002, poder general suscrito entre el señor JOSE DE JESUS MAZUERA (MANDANTE) Y JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA (MANDATARIO).
- Copia de Escritura Publica No 595 de diciembre 23 del 2009 Hipoteca. Deudor: JOSE DE JESUS MAZUERA MARULANDA, ACREEDOR: MAURICIO MAZUERA RIOS. (Aportado en la inicial).
- Certificado de tradición matricula inmobiliaria: 384-53137 (Aportado con la inicial)
- Registro civil de defunción del señor JOSE DE JESUS MAZUERA
- Registros civiles de nacimiento DE LOS HEREDEROS DEMANDANTES.
- Historia Clínica de JOSE DE JESUS MAZUERA.
- Copia del expediente de la sucesión intestada - Juzgado Andalucía radicado 2009-222.
- Impresión y copia de correos electrónicos y conversaciones entre el demandante y los demandados.
- Todos los existentes en el proceso con radicado 2019-00429.

**Con la contestación de la demanda de reconvención**

- Todos y cada uno de los acompañados con el libelo demandatorio y con la contestación de la demanda y además:
- Certificaciones Banco AV VILLAS



- Certificaciones laborales expedidas por NOMINA.COM S.A., quien manejaba recursos humanos y contratación del personal de los casinos Aladin S.A. y el empleador Etelberto Franco Lasso con Nit 2.515.153.7.
- Recibo pago de impuestos de la propiedad año 2020.
- Copia de los documentos que acreditan la profesión de piloto privado de MAURICIO MAZUERA y cartón de acreditación en el idioma inglés.

### **AUDIENCIA DEL Art 372 del CGP**

Llegado el día 25 de febrero de 2021, se instaló la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P. En la misma se le reconoció personería para actuar al togado LUIS ANTONIO AVILA BARBOSA, como apoderado sustituto de los señores MARTHA LUCIA, GUSTAVO, RUBY, OFFIR MAZUERA MARULANDA.

Dentro de esta misma audiencia se dictó el auto 078 del 25 de febrero de 2021 aceptando el desistimiento de las pretensiones presentadas por el señor GUSTAVO MAZUERA MARULANDA en la demanda de reconvención y contestación de la demanda de pertenencia.

Igualmente se agotó el trámite de la **CONCILIACIÓN** sin que se lograra acuerdo alguno entre las partes, pues, pese a haberles insistido a las partes para que llegasen a un acuerdo conciliatorio, luego de disertar ampliamente sobre el tema no aceptaron la propuesta del juzgado, declarándose fracasada.

Seguidamente se agotaron las etapas legales indicadas en la norma como lo es el interrogatorio de las partes, la fijación del litigio y el control de legalidad, y se abordó la etapa probatoria, recepcionándose en la fecha indicada, las siguientes declaraciones:

- Interrogatorio del demandante MAURICIO MAZUERA RÍOS
- Interrogatorio del demandado JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA

La audiencia continuó el 16/06/2021: Fueron interrogadas por el Despacho las demandadas: MARTHA LUCÍA MAZUERA y OFIR MAZUERA MARULANDA.

Agotada la jornada se indicó que en la próxima fecha se le concedería la oportunidad para contrainterrogar a los demás abogados solicitantes a las 2 anteriores demandadas.



Se continuó con el trámite el 06/07/2021: El apoderado del demandando en reconvención interrogó a MARTHA LUCÍA MAZUERA y a OFIR MAZUERA. Se surtió interrogatorio de parte del Despacho a la demandada MARIA DE LOS ANGELES MARULANDA y a RUBY MAZUERA MARULANDA, siendo interrogada también por el apoderado del demandado en reconvención.

La audiencia continúa el 03/08/2021: La Abogada LUZMILA MARÍA ARBOLEDA DUQUE indicó que desistía del testimonio solicitado en la contestación de la demanda principal respecto de la señora SANDRA BIBIANA CEBALLOS BOLAÑOS, a lo cual se accedió. El procurador judicial del señor MAURICIO MAZUERA indicó que los testigos ETELBERTO FRANCO LASSO y LUIS GONZAGA CARDENAS GIRALDO fallecieron y que desistía del interrogatorio del señor ALVARO MARTÍNEZ, a lo cual accedió el Despacho.

Evacuadas las pruebas se dictó el auto Civil N° 470 de la fecha, mediante el cual se dispuso lo siguiente: “OFICIAR al Juzgado Primero de Familia del Circuito de Tuluá Valle, con el fin de que se sirviera informar si la demanda de NULIDAD DE SUCESIÓN, interpuesta por los señores MARTHA LUCÍA MAZUERA Y OTROS contra MAURICIO MAZUERA RIOS, misma que fue remitida por este Despacho Judicial el 15/03/2021 y que les fue repartida en esta misma fecha, fue admitida y el estado actual de dicho proceso; lo anterior, con el fin de determinar la necesidad de suspender el presente asunto, hasta tanto se decidiese lo pertinente dentro del referido trámite.

### **FIJACIÓN DEL LITIGIO**

Las partes a través de sus apoderados judiciales indicaron los hechos que consideran probados y los que no en cuanto a la demanda principal y de reconvención y el Despacho precisó que concierne a determinar si se dan los presupuestos para acreditar la posesión, tales como animus y el corpus sobre el inmueble objeto del proceso; ello, con las pruebas recepcionadas y la inspección judicial a realizar en el inmueble. Frente al testimonio de la señora ENCARNACIÓN MAZUERA solicitado por el apoderado judicial de las demandadas, no se consideró pertinente y necesario; ello, en cuanto a la demanda principal.

En cuanto a la de reconvención, determinar si se logra acreditar que en efecto se dan las circunstancias para declarar simulado el contrato de hipoteca contenida en la Escritura pública N° 595 del 23-12-2009 y disponer la reivindicación del inmueble objeto del proceso, previamente a verificar los requisitos de dicha acción.



## **CONTROL DE LEGALIDAD**

Se realizó conforme al numeral 8° del artículo 372 del CGP, sin que se avizoraran irregularidades que invalidaran el trámite ni configuraran nulidades, ratificándose la competencia de este juzgado para conocer el proceso, en razón a la cuantía y ubicación del inmueble, la capacidad para ser parte del demandante y las personas demandadas, en calidad de herederos del señor MANUEL DE JESÚS ROLDÁN, contra los cuales se dirigió la misma, al ser respecto de quien se adelantó el proceso de sucesión en el que se adjudicó el inmueble al señor MAURICIO MAZUERA, se consideró debidamente integrado el contradictorio, que la demanda fue presentada en forma y que se ha surtido el trámite legal en debida forma.

## **RECAUDO DE LA PRUEBA TESTIMONIAL**

Se recibieron los testimonios solicitados por MAURICIO MAZUERA: MARIA FRANCIA IZQUIERDO ORTIZ y DIEGO DOMINGUEZ ESCOBAR, solicitados en la contestación de la demanda de reconvenición.

MARLENE ESCOBAR y EBERTH ORLANDO RESTREPO solicitados por MAURICIO MAZUERA en la demanda principal.

Llegados a este punto se suspendió la diligencia relevando que la inspección judicial quedaba supeditada al aforo establecido por el Consejo Superior de la judicatura que para ese momento se encontraba en un 40 % y se reiteró que la continuidad del proceso quedaba supeditada a la información que allegara el Juzgado Primero de Familia del Circuito de Tuluá, en torno al proceso de nulidad de sucesión referido anteriormente.

Mediante auto 471 de 2021 del 03 de agosto de 2021, se prorrogó el término para proferir sentencia por seis (6) meses, conforme lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 121 del C.G.P.

El día 6 de agosto de 2021 se recibe certificación por parte del *Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Tuluá Valle*, informando que en ese despacho judicial obra proceso Verbal de Petición de Herencia, promovido por los señores MARÍA DE LOS ÁNGELES MARULANDA DE MAZUERA, CARLOS HUMBERTO, MARÍA DEL ROSARIO, GUSTAVO, RUBY, OFFIR, MARTHA LUCIA y ÁLVARO MAZUERA MARULANDA, como de los hijos del obitado CESAR MAZUERA MARULANDA, son ellos, MARÍA DE LOS ÁNGELES, Daniela y JHON EDWIN MAZUERA MONTOYA a quienes se le reconoció como litisconsorcio cuasinecesarios en el extremo activo, demanda que fue dirigida contra el señor MAURICIO MAZUERA



RÍOS, con radicación 2021-00107, quien contestó la demanda, estando a la espera que sean notificados los litisconsortes reconocidos.

Mediante auto 566 del 09 de septiembre de 2021 se ordenó la práctica de inspección judicial con asistencia de perito al inmueble objeto de demanda, identificado con matrícula inmobiliaria No. 383-53137 de la oficina de instrumentos -públicos de Tuluá Valle. Se fijó el día 28 de octubre de 2021 a partir de la 1:30 pm. Se designó como perito al señor MARTIN ZABALA ARCINIEGAS en su calidad de Ingeniero topógrafo.

### **INSPECCIÓN JUDICIAL**

El día 28 de octubre de 2021 se llevó a efecto la Inspección Judicial en el inmueble a que se contrae la demanda y allí se constató que se encontraba instalada la valla alusiva al proceso ordenada por la ley y se encontró que allí residía la señora MARLENY ESCOBAR, quien informó ocupar el inmueble en calidad de arrendataria desde hace 4 años, según contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Mauricio Mazuera y el señor Daniel Cárdenas, quien es hijo de la ocupante del inmueble, indicó que cancela un canon de \$400.000 fuera de servicios, así mismo, que no ha sido objeto de reclamación respecto a la tenencia del inmueble. En dicha diligencia se constató que se trata del inmueble al que alude la demanda y en el acta se consignó la descripción del mismo. Se le concede al señor perito un término máximo de 15 días contados a partir de la fecha para la realización y entrega de la experticia.

Mediante auto 712 del 23 de noviembre de 2021, se prorrogó por cinco (5) días el termino concedido al perito topógrafo y el día 26 de noviembre de 2021 el señor perito topógrafo rindió su experticia.

### **DICTAMEN PERICIAL TOPOGRÁFICO**

La experticia corresponde al bien inmueble identificado con código predial No. 010001470009000 y matrícula inmobiliaria N°. 384-53137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá Valle, indicó que dicho predio tiene un **Área total de 119.3 m<sup>2</sup>** y un área construida de **90.0 m<sup>2</sup>**, está edificado en paredes de ladrillo repellada y pintada, techo en parte con teja de barro y cielo raso en machimbre y en la parte posterior con plancha de cemento, piso en baldosa de cemento, se distribuye así: 1 puerta metálica de acceso a la vivienda ubicada sobre la Carrera 10, consta de 2 habitaciones, 1 habitación con puerta a la calle con baño independiente, una sala, 1 comedor, 1 baño completo, 1 cocina,



una ramada en el patio con lavadero, un patio en tierra. El predio tiene instalados los servicios públicos domiciliarios de agua, energía eléctrica, gas, alcantarillado, Tv cable e internet. La edificación se encuentra en buen estado de conservación. Igualmente, el bien inmueble objeto de la presente demanda y de conformidad a la experticia allegada, se encuentra alinderado de la siguiente manera:

**NORTE:** del punto número 1, en una longitud de 24.0 metros en línea quebrada, con un azimut de  $102^{\circ}40'50''$ , en dirección Este, se llega al Punto No.2, de coordenadas planas  $X=1101785.451.Me.$  e  $Y= 956968.076.mN$ , colindando con el predio con Número Catastral 010001470008000. **ESTE:** del punto número 2, se sigue en dirección general Sur, en una distancia de 6.0 metros, con azimut de  $191^{\circ}47'31''$ , se llega al Punto No.3, de coordenadas planas  $X=1101784.214.mE.$  e  $Y= 956962.154.mN$ , colindando con la denominada Carrera 10, de la nomenclatura vial actual del Municipio de Bugalagrande. **SUR:** del punto Número 3, se sigue en dirección general Oeste, en una distancia de 24.4 metros, con un azimut de  $273^{\circ}29'04''$ , se llega al Punto No.4, de coordenadas planas  $X=1101761.439.mE.$  e  $Y= 956970.499$ , colindando con el predio con Número Catastral 010001470010000. **OESTE:** del Punto número 4, se sigue en dirección general Norte, con un azimut de  $11^{\circ}47'31''$ , se sigue en dirección general Norte en una distancia de 3.0 metros, se llega a la coincidencia con el punto No.1, colindando con el predio con Número Catastral 010001470007000.

Mediante auto 746 del 06 de diciembre de 2021, se pone en conocimiento de las partes el dictamen pericial.

### **ALEGATOS DE CONCLUSION**

Concluida la práctica probatoria se citó a las partes para presentar sus alegaciones de fondo, lo cual se llevó a efecto el 12 de enero de 2022.

**Apoderado Demandante:** Aseveró que tiene probado que el bien inmueble fue adquirido por Manuel de Jesús Roldan según consta en escritura pública y el certificado de tradición, que en la tradición del mismo devienen unos derechos inscritos y que desde el año 1991 se viene ejerciendo la posesión, que le fue adjudicado en sucesión a su poderdante; razón por la que se debe declarar la titulación al señor Mauricio, por prescripción ordinaria, al tener posesión por más de 5 años y que desde el 25 de diciembre de 2009 tiene el bien inmueble, que la posesión nunca fue interrumpida, remontándose a un periodo superior a 10 años para prescripción extraordinaria. Alega que no existe simulación absoluta ya que los demandados en sus testimonios aceptaron que existía una deuda que no quisieron pagar y que el demandante tenía la capacidad económica para realizar el préstamo.



**Apoderada de José Manuel Mazuera Marulanda:**

Concluyó que demostró que en efecto el señor José de Jesús Mazuera tenía una obligación para con su poderdante José Manuel Mazuera Marulanda, conocida por toda la familia, lo cual se demostró con la prueba documental y testimonial, indicando que el mismo asumió los gastos de su salud y que tenían conocimiento del título hipotecario, siendo irrelevante que aleguen una simulación pasados más de 10 años, por ello consideró que le asiste la razón al demandante de adquirir el inmueble por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio.

**Apoderado de los demandados:** Presenta su análisis de los testimonios, que se puede sintetizar así: María Francia Izquierdo presenta un testimonio ambiguo y equívoco porque al inicio dice conocer a MAURICIO desde 2009 y posteriormente que no le consta que Mauricio sea el dueño, lo que indica que ella no ha visto actos con ánimo de señor y dueño en Mauricio. Al señor Diego Domínguez Escobar dijo conocer a Mauricio desde hace 30 años y que desconoce que Mauricio sea dueño de inmuebles, aunque si refiere actividades económicas del mismo. Marlene Escobar, indicó que la casa el abuelo se la dejó a Mauricio con papeles, que hace 4 años Mauricio le arrendó la casa, que esta era del abuelo José de Jesús Mazuera y que Mauricio era el dueño desde antes o después de fallecer el abuelo, partiendo de un supuesto falso por cuanto está demostrado dentro del proceso que el abuelo nunca le dejó el inmueble a Mauricio a través de ningún documento y este de la apoderó a través de la sucesión que levantó en calidad de acreedor hipotecario, sin que la testigo haya podido definir si la posesión alegada por Mauricio fue antes o después de la muerte de José de Jesús. Ever Orlando Restrepo manifestó distinguir al demandante hace 40 años, que hace 10 años es el dueño porque es la persona encargada de la casa y que esa casa siempre ha pertenecido a la familia Mazuera, resaltando que el testigo nunca observó el ánimo de señor y dueño en Mauricio sobre dicha propiedad.

Analiza los interrogatorios indicando que MAURICIO MAZUERA relata el origen de la hipoteca, que surge de los gastos clínicos y médicos realizados en atención de un accidente sufrido por su abuelo, los cuales fueron asumidos por Nestlé, donde trabajaba su padre José Manuel, manifestando que los 20 millones que prestó, eran para suplir los servicios médicos en cuantía del 30 % porque la empresa asumía el 70 %, que ese dinero lo tenía en efectivo en su casa porque no confía en los bancos, lo cual no acredita con los documentos pertinentes; dice tener la posesión desde el 25 de diciembre de 2009 y que del 2007 al 2009 era el encargado de recaudar los arriendos y se los entregaba a la sobrina de nombre Encarnación, que en el transcurso de 2010 le cobró a la familia, reconociendo la posesión de estos y que por eso les cobraba la deuda, callándose comunicarles el inicio de la sucesión, la que inició como



acreedor hipotecario y no como poseedor, que pese a que el avalúo del inmueble estaba por encima de 45 millones y que la deuda ascendía a 25 millones aproximadamente, se le adjudicó el 100% de la sucesión, causando un enriquecimiento sin causa a su favor, por unos 20 millones de pesos. El padre el demandante, relata los mismos hechos, adicionando que había sido autorizado por su padre José de Jesús para suscribir la escritura de hipoteca por 20 millones, pero manifiesta que al fallecer su padre, Mauricio era el encargado y toma posesión, porque ninguna de las hermanas exigió cuentas, que Mauricio inició la sucesión porque ninguna de las hermanas (de José Manuel) quiso pagar y por eso inició la sucesión; resaltando que José Manuel tuvo temeridad y mala fe al permitir que su hijo se quedara con la casa, reconociendo que su sobrina Encarnación manejaba los dineros de su padre correspondientes a los arriendos y la plata que él enviaba de Canadá, para que se los guardara aquí; exponiendo que dicha manifestación deja sin piso el préstamo porque el señor José de Jesús tenía recursos, en cabeza de Encarnación.

Resalta que no es clara la fecha desde la cual el demandante empezó a ejercer conductas de señor y dueño, que al momento de la presentación de la demanda, no había finalizado el término de la posesión por 10 años para adquirir la propiedad por prescripción extraordinaria. Resaltó que el actor en su demanda inicial señaló que entró en posesión total el 12 de diciembre de 2012 y en una reforma retrotrae la posesión al 25 de diciembre de 2009. Alegó que se tiene el aporte de la prueba documental, un contrato de arrendamiento por Mauricio y su padre a Willian Manzano, lo que desvirtúa la razón de ser poseedor desde el 25 de diciembre de 2009 y que si esto es cierto, cuál era la razón de firmar el contrato conjuntamente con su padre, quien había sido el apoderado general de José de Jesús, considerando que quedaban desvirtuados los hechos y pretensiones de la demanda.

Dijo, respecto a la simulación, que quedó demostrado que José Manuel recibió de su padre un poder general para que se encargara de sus asuntos y que José Manuel actuando con el poder, suscribió hipoteca con su hijo Mauricio, que queda demostrado que José de Jesús falleció 2 días antes de que José Manuel suscribiera hipoteca con Mauricio y que los herederos de José de Jesús no conocían de ello. Que Mauricio no demostró su capacidad económica para realizar dicho préstamo, que Mauricio no es un acreedor hipotecario cualquiera, sino familiar de los demás herederos y que pese a esto, no les notificó, actuando con temeridad y mala fe, quedando probatoriamente demostrado por la misma parte actora que inició sucesión omitiendo iniciar proceso ejecutivo, únicamente para lograr la titulación del predio y que si bien el CPC no contemplaba la obligatoriedad de notificar a los herederos, sí estipulaba el deber de actuar con lealtad y buena fe en todos sus actos y actuar sin temeridad ni mala



fe en el ejercicio de sus derechos procesales; debiendo prosperar las pretensiones de simulación y reivindicación.

**Curador ad litem:** Mencionó que se surtieron todas y cada una de las etapas procesales y se practicaron las pruebas de tal manera que es posible dictar la sentencia que decida en derecho y se cumpla con la finalidad de impartir justicia.

Finalizada la intervención de los togados se fijó una nueva fecha para poder analizar las pruebas en conjunto, dado que se recibieron en forma extensa, en diferentes fechas y son muy numerosas, determinándose el **31 de enero de 2022 a partir de las 2:00 P.M.**, con el fin de emitir del sentido del fallo y de ser posible la sentencia. En esa data se emitió el sentido del fallo, y se anunció que la sentencia se dictaría dentro de los diez días hábiles siguientes, dado que la alta carga laboral del Juzgado imposibilitó finiquitar la elaboración de la sentencia para ese día.

Cumplidas todas y cada una de las etapas legales que ritúan esta clase de procesos, el Juzgado para fundamentar la sentencia, bajo las siguientes:

#### **IV. CONSIDERACIONES**

En el presente asunto concurren los presupuestos procesales exigidos por la ley que permiten decidir de fondo el pedimento, es decir, se encuentran acreditadas las exigencias necesarias para la constitución, desarrollo formal y válido de la relación jurídica procesal, como se expresó al ejercer el control de legalidad en la audiencia.

Sea lo primero mencionar que se examinó si el proceso debía ser suspendido en atención a que entendíamos que en el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Tuluá cursaba un proceso de Nulidad del proceso de sucesión radicado al número 2010-00222-00 del Juzgado Promiscuo Municipal de Andalucía Valle, incoado por las demandadas y otros contra MAURICIO MAZUERA, y de prosperar las pretensiones quedaría sin justo título el sustento de la pretensión principal de la demanda, por lo que se ordenó la obtención de información sobre dicho trámite, allegándose respuesta por el referido Juzgado, el cual indicó que se encuentran adelantando un proceso de PETICION DE HERENCIA entre las mentadas partes y en atención a ello estimamos continuar con la presente actuación, habida cuenta que aun de prosperar dichas pretensiones, ello no enervaría la prosperidad de las pretensiones que nos



conciernen si es que se cumplen los presupuestos legales y jurisprudenciales para que así sea.

Pasaremos entonces a estudiar en primer lugar lo referente al proceso principal.

### **PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA**

Los presupuestos básicos para usucapir consisten en: (i) la posesión material en el demandante; (ii) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; (iii) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y (iv) que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Así mismo, la posesión es de clara identificación a partir de sus elementos: (i) el corpus, que se refiere al poder de hecho sobre la cosa, es decir su apoderamiento material o detentación física, y (ii) el animus, que hace alusión a la subjetividad que se deduce del comportamiento del poseedor, esto es, que se conduzca como dueño de la cosa, o sea, la ejecución de actos inherentes al derecho de dominio, al punto que no admite que se le invada ese poder de propietario, dueño y señor de la cosa que posee.

Para estos fines se impone, con miras a determinar si realmente hacen presencia en el sub examine, traer al análisis la prueba testimonial y de los interrogatorios de las personas que han dado razón respecto de las circunstancias en que apreciaron a MAURICIO MAZUERA MARULANDA, quien pretende adquirir el dominio por la prescripción extraordinaria del inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 1B-59 Barrio la María, área urbana de Bugalagrande, cuyos linderos y especificaciones se anotan en la pretensión principal, y en efecto encontramos:

Testimonios solicitados por el demandante que apuntan a demostrar la posesión.

MARIA FRANCIA IZQUIERDO ORTIZ (testimonio solicitado por Mauricio Mazuera como demandado en reconvenición), vive frente al inmueble objeto del proceso, y estima que MAURICIO tiene ánimo de señor y dueño sobre el inmueble desde 2009 porque siempre se ha entendido con él, y es quien le alquila desde aquel entonces una pieza del inmueble con salida al exterior, y con nadie más ha suscrito contratos de arrendamiento, conoce a los inquilinos del inmueble y siempre ha sido Mauricio el que recibe los cánones de arrendamiento, él es quien paga el mantenimiento y reparación del inmueble, sabe que Mauricio ha trabajado con carros en la fábrica Nestlé, ahora en la Alcaldía, siempre ha trabajado como



independiente, reconoce a Mauricio como dueño de esa casa y que ha poseído el inmueble pacíficamente. Siempre ha sabido que la casa era de los MAZUERA, pero no sabe específicamente si era del papá o del abuelo, no sabe cómo era el tema de la propiedad cuando el señor José de Jesús Mazuera estaba vivo.

MARLENE ESCOBAR (testimonio solicitado por Mauricio Mazuera en la demanda principal). De 80 años, hace 57 años vive en el barrio La María, actualmente reside en la casa de Mauricio Mazuera desde hace 4 años, el alquiler se lo paga a Mauricio, ninguna otra persona le ha reclamado el pago de los cánones, antes vivía enseguida del inmueble, conoce a Mauricio hace muchos años, sabe que el dueño actual es Mauricio, ello después de que murió el papá, antes la casa era de los abuelos, ENCARNACIÓN MAZUERA y MANUEL DE JESÚS ROLDÁN, conoce que el abuelo falleció el 25 de diciembre de 2009 y que le dejó el bien con papeles, siempre lo ha conocido como el dueño, porque ha habido más inquilinos y siempre se han entendido con Mauricio, no sabe si los otros hijos de José de Jesús han ejercido actos de señor y dueño o le han reclamado a Mauricio, si alguien le pregunta quién es el dueño, dice que Mauricio, por lo manifestado y porque cuando necesita arreglos de la casa, se lo informa a MAURICIO y él es quien los hace. Mauricio debe tener las escrituras de la casa, todos los que han vivido en la casa, decían que era de Mauricio.

EBERTH ORLANDO RESTREPO, (solicitado por Mauricio en la demanda principal). De 61 años, constructor hace 25 años, reside en el barrio la María carrera 10 1 B 2-45 de Bugalagrande, toda su vida ha vivido allí, siempre ha conocido a Mauricio y cree que fue llamado al proceso por la propiedad que él tiene en ese sector, la dirección es carrera 10 antes era carrera 5ª y no sabe el número, vive a una tercera o cuarta casa más o menos, lo que hace que lo distingue, sabe que es el dueño de la casa hace 10 u 11 años más o menos, lo sabe porque es la persona encargada de esa casa de ese tiempo para acá, antes la casa era del abuelo, de José de Jesús Mazuera. Mauricio ha sido al que siempre ha visto al frente de esa casa, se saluda con Mauricio cuando pasa por allí, pero no hablan frecuentemente, los inquilinos que han estado allí siempre dicen que Mauricio es el dueño, no ha visto a otras personas que le reclamen, asume que Mauricio es el que paga los impuestos. No sabe cómo Mauricio adquirió el inmueble. Conoció a José de Jesús Mazuera porque fue un peluquero en el pueblo muy reconocido durante muchos años, sabe que él era el propietario y después de fallecido, la propiedad la asumió Mauricio Mazuera.

Para esta funcionaria los testimonios referidos contrario a lo alegado por el apoderado de las demandadas, si denotan que sus



expositores conocen a MAURICIO MAZUERA como dueño del inmueble desde hace 10 u 11 años, sin embargo no nos ilustraron con certeza en que momento el demandante adquiere tal calidad, como tampoco saben exactamente de qué manera se convirtió en dueño.

Por su parte el demandante MAURICIO MAZUERA RÍOS, durante el interrogatorio de parte informa que Manuel de Jesús Roldan era su bisabuelo y fue el padre natural de José de Jesús Mazuera, quien el 06 de diciembre de 2009, a raíz de un accidente sufrió una fractura en el fémur, fue operado, es su abuelo y era beneficiario de su papá JOSE MANUEL, a raíz de ser este empleado de la empresa NESTLE y por eso lo atendieron en las clínicas “Imbanaco” y “De los Remedios” de Cali, a petición de JOSE DE JESUS, quien quería recibir una mejor atención médica, y dado que el abuelo reflexionó en que el hijo JOSE MANUEL iba a quedar endeudado lo autorizó para que hipotecara la casa por 20 millones de pesos a fin de compensarlo por los descuentos que le haría la empresa NESTLE por concepto de la atención salud en ese evento y en anteriores oportunidades, prestada no solo a él sino a su esposa MARIA DE LOS ANGELES. Una vez dado de alta, dos días después el abuelo murió. Aseveró MAURICIO que él fue quien prestó los 20 millones, obtenidos en sus labores como cajero de un casino, fue contratista de un señor que tenía un Uber y hacia contratos con la empresa Nestlé, llevando funcionarios a citas médicas o a los aeropuertos, fue pionero en comercializar en mercado libre y por ser piloto de avión viajaba a Quibdó llevando aeronaves y con vuelos chárter, estaba subcontratado por el dueño de las aeronaves y recibía muy buenas ganancias, obtenía un salario de \$1'500.000 como piloto y tenía bonificaciones por horas extras, se precia de ser una persona disciplinada con sus gastos y por eso en el 2009 ya tenía bastante capital. El dinero ahorrado que tenía en su haber se desembolsó aproximadamente el 22 o 23 de diciembre. Dijo estar en posesión del inmueble desde el 2007 al 2009, pues era el encargado de recibir el arriendo y del mantenimiento bajo indicación del abuelo, por lo cual se le requiere que precise la fecha desde la cual él entra en posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño indicando inicialmente que tomó posesión del inmueble cuando se le adjudica en la sucesión, pero mas adelante luego de que su abogado interviene pidiendo que se le aclare la pregunta a su representado dice que se siente dueño una vez fallece el abuelo. Afirmó que sus tíos a través de Ofir tuvieron conocimiento que se adelantaría la sucesión, tiene entendido que en esa época bastaba con hacer el edicto y las cuñas radiales sin necesidad de citarlos en el proceso, su papá entabló comunicación telefónica con todos para informarles, ante pregunta del Juzgado respondió que su aspiración al incoar el proceso de sucesión era que le pagaran la deuda, ninguno se pronunció económicamente y por eso se hizo efectiva la hipoteca, el dinero sí se desembolsó y OFIR fue concedora que el inmueble se puso como garantía



para la deuda, tenía los 20 millones en su casa porque no confía en el sistema bancario. Mencionó que a sus tíos se les dio la oportunidad de cancelar la deuda antes de registrar la escritura pero no lo hicieron. Respondió que en el 2009 el inmueble comercialmente, según calcula hoy, podía costar 40 o 45 millones de pesos al estar muy bien ubicado en una zona comercial y que actualmente el valor comercial del inmueble puede estar en 70 u 80 millones de pesos. En la fecha en que se adelantó la sucesión, no tenía conocimiento del valor comercial del inmueble. Las tías empiezan a reclamar el inmueble cuando se dieron cuenta que se empezó a adelantar el proceso de sucesión, él les dijo que si había una deuda de por medio, por qué no se reunían y pagaban y nunca hicieron caso. En diciembre de 2011 se le adjudicó el bien en sucesión. Aclara que se siente dueño del inmueble desde el momento que el abuelo fallece, allí toma posesión del inmueble, porque se presumía que ellos no iban a pagar, pues OFIR le indicó que eso no era fácil porque había dinero para otras cosas y por eso le dijo que era mejor que se asegurara con la hipoteca. Dijo que al momento del accidente por la atención médica prestada al abuelo se gastaron 15 millones. Años tras año paga impuesto predial, le instaló gas natural, el medidor de la energía y de agua es digital, se ha pintado 2 o tres veces, reparación de goteras, mantenimientos en la parte trasera de la casa; a través de correos electrónicos y llamadas se les hizo saber del trámite, averó que la abuela no está en condiciones de rendir una declaración, tiene problemas en su salud, a él lo encargaron de la administración del predio desde el 2007 que se le hicieron escrituras al abuelo. La tía MARTHA LUCIA MAZUERA reconoció la deuda con José Manuel y por eso decidió cederle sus derechos hereditarios a él. Indicó que le otorgó poder a su apoderado para la sucesión, quien le dijo que no era exigencia ir uno a uno indicándoles que se iba a adelantar la sucesión y por eso se hizo el edicto y OFIR lo sabía. Dice que siguió directrices del abogado para hacer la sucesión y no un ejecutivo hipotecario. El papá JOSE MANUEL adquiría la deuda por tener afiliado al abuelo y él le entregó los 20 millones al papá porque éste quedaba endeudado con NESTLE y como en dos meses se pensionaría dicha empresa le descontaría todo el dinero adeudado de su liquidación saliendo mal liquidado y estaba muy angustiado porque había celebrado una promesa de compraventa de un lote y no iba a contar con el dinero para cumplir con el pago del precio, por lo cual el abuelo lo autorizó a conseguir bajo hipoteca del inmueble los 20 millones de pesos, según estimó el valor de lo que JOSE MANUEL habría ya aportado y en lo que quedaría obligado con Nestlé por atenciones en salud a su favor.

Lo vertido por el demandante MAURICIO MAZUERA aunque denota el corpus y el animus como elementos de la posesión sobre el inmueble, tampoco aporta certeza en torno a la fecha en que inicia su ejercicio como señor y dueño; y aunque dice que ocurrió al día siguiente



de la muerte de su abuelo en adelante, no explica a satisfacción los motivos por los cuales pasó de ostentar su condición de administrador o encargado del bien a reputarse dueño una vez fallece aquel, cuando lo que ostentaba como acreedor hipotecario era una mera expectativa de que se le cancelara una obligación y la casa era la garantía para tal fin, como se explicará más adelante.

DIEGO DOMINGUEZ ESCOBAR, (testigo solicitado por Mauricio como demandado en reconvenición), dijo conocer a Mauricio desde hace 30 años, trabajó con él, eran choferes de Etelberto Franco, hace aproximadamente 10 años, por 5 años aproximadamente, Etelberto tenía 4 vehículos particulares y ellos le trabajaban a Nestlé, en ese tiempo les pagaban \$15.000 por viaje, sabe que él le vendía lociones y buzos, de resto no sabe. Más o menos empezaron a trabajar con Etelberto en el 2006, por 5 años, no sabe si Mauricio ha ejercido una labor diferente a la de comerciante y conductor y fue en la época que supo que era comerciante, después de eso que trabaja con el municipio. Este testigo únicamente se refirió a la capacidad económica del demandante, especialmente para la época de los hechos.

Denotamos, de una vez, que en torno a la historia del inmueble retratada en el certificado de tradición ambos extremos de la Litis concuerdan en confirmarla, al igual que lo atinente a las dolencias en salud y muerte de JOSE DE JESUS MAZUERA.

De otro lado, sobre la posesión del demandante reputándose dueño, examinemos lo manifestado por los demandados en los interrogatorios de parte, que adquiere la categoría de confesión conforme a lo dispuesto en el Art. 191 del CGP:

En cuanto al demandado JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA, adopta una posición atípica, en esencia allanándose a la demanda y asevera que el inmueble ha pertenecido a su hijo Mauricio desde el 2009, lo adquirió porque el papá José de Jesús, tenía una deuda con él y autorizó a hacer una hipoteca y como el hijo prestó la plata, se le hizo la hipoteca a nombre de él. Justificó el haber hipotecado el inmueble a favor de Mauricio indicando que éste efectivamente desembolsó 20 millones de pesos el día 23 de diciembre de 2009 para entregárselos a él por los servicios en salud prestados a su papá, lo que le descontaría Nestlé ascendía a 15 millones en esa oportunidad y su padre en compensación por la ayuda prestada en esa y anteriores oportunidades, aun en atenciones a su madre María de los Ángeles lo autorizó a hipotecar la casa a favor de quien le entregara 20 millones de pesos a él (José Manuel), teniendo en cuenta que Nestlé a futuro le descontaría a él el 30% de lo cancelado por dicha empresa a las entidades de salud. Dijo que OFIR



estuvo presente el día que se hizo la hipoteca en la notaría, con el poder general se retiró una plata de Colpensiones y se aprovechó para hacer la hipoteca. La propiedad pertenecía a OFIR y ella le hizo escrituras al papá, Manuel de Jesús Roldan era su abuelo, padre de José de Jesús Mazuera. Manuel de Jesús Roldan no les dio el apellido a ellos. En el 2009 que falleció el padre, Mauricio tomó posesión del inmueble. OFIR era la encargada de comunicarle a los hermanos la deuda que tenían con él, por los servicios prestados al papá. En el tiempo en que se hizo la hipoteca, el inmueble valía 20 a 25 millones conforme al avalúo comercial. Aseveró también que a sus hermanos se les avisó de la sucesión y OFIR era la encargada de avisarles a los demás, tanto es así que su hermana Martha Lucía Mazuera le vendió los derechos a él. No hizo parte del derecho de sucesión porque él sabía que de eso se encargaba el hijo. Afirmó que su hijo Mauricio tenía la capacidad económica de desembolsar los 20 millones de pesos porque trabajó como piloto de aviones, con mercado libre, con un contratista de Nestlé, tenía sus ahorros, trabajó también en 2 casinos.

Observamos que este demandado ratifica, desde la contestación de la demanda, todos los hechos planteados y se allana a las pretensiones de la misma.

MARTHA LUCÍA MAZUERA dice que su padre José de Jesús Mazuera, adquirió el inmueble por herencia de sus abuelos, pero también asevera que OFIR le compró a todos los tíos y después le vende a su papá, su padre lleva el apellido MAZUERA Y NO ROLDÁN porque anteriormente, cuando los hijos eran de otro hogar, no les daban el apellido por no darlo a conocer. José de Jesús Mazuera no llegó a vivir en el inmueble objeto del proceso, ellos tenían la casa en el barrio Los Mármoles. Hasta ahora se dieron cuenta que José Manuel hizo una hipoteca y cuando su padre muere, toman posesión de la casa Mauricio y José Manuel, éste abusó del poder que le dio su padre e hizo una hipoteca falsa, el papá llegó a Colombia el 28 de noviembre (no recuerda el año) hace aproximadamente 11 años y murió el padre murió el 24 de diciembre, el 6 de diciembre tuvo el accidente y consecuencia de ello fue hospitalizado, gozando de los servicios que José Manuel le prestaba por parte de Nestlé, él llamó a los demás hijos a decirle que estaba preocupado por eso y ellos le dijeron que no se preocupara que algo hacían desde Canadá, José Manuel torturaba a su padre diciéndole que iba a salir mal liquidado porque estaba recibiendo esos servicios, Nestlé cubre el 70 % y el empleado el 30 %, el padre murió el 24 de diciembre y a los 3 meses de haber fallecido llamaron a la hermana OFIR a decirle que iban a tomar posesión de la casa con ese poder falso, Mauricio y José Manuel llevaron por las malas a la familia, Manuel sabía que ellos habían hecho algo mal y que era Mauricio el que se había apoderado de la casa y que no quería entregar la casa, Refirió que José Manuel le hizo comentario a la hermana OFIR para que hipotecaran la



casa en favor de la deuda que él tenía en Nestlé para no salir mal pensionado y ella estuvo de acuerdo pero que no la hicieran efectiva porque todos los hermanos iban a asumir la deuda, siempre se pensó que José Manuel devolviera la casa, pero ni él ni Mauricio la devolvieron, eso fue en el 2009. Indicó que cuando el papá falleció a los 3 meses que se les llamó para arreglar lo de la deuda, le fue indicado que Mauricio ya tenía posesión de la casa y a los 3 meses fue que se dieron cuenta que Mauricio inició la sucesión. En julio de 2010 firmó el documento de venta de derechos que le pudieron corresponder de la sucesión de su padre, a su hermano José Manuel porque después de una cirugía que tuvo, José Manuel la buscó diciéndole que le iban a defender los derechos a su mamá, se fue con él, aun estando delicada de la cirugía y fueron a la notaría, estaba prácticamente anestesiada y para salir del desespero le firmó sin leerlo y creyendo que era para defenderle un derecho a la mamá, pero era la cesión de sus derechos hereditarios a favor de JOSE MANUEL.

OFIR MAZUERA MARULANDA informa que el inmueble pertenecía a 4 hermanos, ellos decidieron venderle a ella, compró derechos porque no habían levantado sucesión, le compró con una escritura a FELIPE, y con otra al papá Jaime y Napoleón con otra escritura. Su abuelo se llamaba Jesús Roldán, el inmueble objeto del proceso lo habitó ella con su marido, la casa la arreglaron en el 1993 que compró y vivió aproximadamente 4 años allí, luego se fue a vivir a la casa de los Mármoles y alquiló la de la María, las últimas remodelaciones se hicieron en enero de 2010 y tiene facturas de todo, le transmitió la propiedad al papá en febrero de 2007, quedando encargada Encarnación Mazuera, quien entregaba los dineros que recibía a su papá a través del banco y tuvo la administración hasta que el papá murió que fue el 24 de diciembre de 2009. José Manuel le dijo que iba a hipotecar la casa para cubrir los gastos en los que incurrió con el papá, ella se comprometió para que todos pagaran la deuda en la que incurrió con su papá porque sabían de su situación y que estaba llevando la obligación de Mauricio, además de haber sido buen hijo con la mamá, el 22 de diciembre de 2009 entró con José Manuel a la Notaría para hipotecar la casa, pero ese día no llevó el poder que porque lo tenía Mauricio y ese día le dijo al notario que iba a hipotecar por 20 millones, al otro día José Manuel fue sin presencia de ella, la hizo sin entregarle copia, ellos acordaron hacer la hipoteca y que apenas se le entregara la plata, levantaba la hipoteca, pero él la hizo a nombre de Mauricio, después le dijo que la levantarán y no quiso.

Dijo que en el sepelio de su padre estuvieron José Manuel y ella. Viajó a Canadá y la llamó José Manuel y le dijo que la hipoteca la había puesto a nombre de Mauricio, eso fue en marzo del 2010, estaba en Colombia cuando se hizo la hipoteca pero no sabía que se hizo así. Admitió que ella le dijo a José Manuel que hipotecara para que los hermanos



respondieran por el dinero, sin embargo que Ruby buscó a José Manuel con 5 millones para pagarle y no aceptó. No confirmaron poder ni hicieron ningún trámite porque él no le mostró la hipoteca. No pidió los documentos en la notaría porque no era lo que debía hacer. Se enteró desde el 2010 de la sucesión, pero no realizaron ninguna acción legal porque se quedó esperando que los hermanos se reunieran para ello o a que José Manuel tuviera un acto de bondad, se dio cuenta por el abogado que les remitió copia de los documentos de la sucesión. Sobre por qué si conocía del proceso de sucesión no hizo nada ni solicitó la nulidad de esta (lo que se revela en mensaje 20 de julio de 2010 afirmó que porque ella vendió a su papá los derechos que le compró a sus tíos y no era su intención dividir la casa después de la muerte de su papá. Afirmó que Mauricio llega en posesión de la casa porque arbitrariamente se la toma después de la muerte de su papá JOSE DE JESUS, basándose en la hipoteca falsa, pero esa casa es de la mamá y los hermanos. Nunca lo demandó para solicitar la reivindicación del inmueble porque a todos les dio miedo con el atentado que tuvo, pero el que faltó a la palabra fue José Manuel, si Mauricio no hubiere presentado la demanda, ellos pensaban ir a sacar a los inquilinos diciéndoles que la casa no era de Mauricio, pero no lo hicieron precisamente con temor de que la asesinaran.

RUBY MAZUERA MARULANDA, refiere datos similares a sus hermanas sobre la adquisición del inmueble. Agrega que el 6 de diciembre fue el accidente del papá en el que tuvo fractura del fémur y mencionó que José Manuel y Mauricio torturaban al papá diciéndole que se les estaba agrandando la deuda en Nestlé que iba ya por más de 20 millones y él les contestó que tranquilo que él hipotecaba la casa para pagarle, OFIR le abrió una cuenta a la mamá en Bancolombia para que José Manuel se los depositara en la cuenta los arriendos. Resaltó que José Manuel no tenía por qué dejarle los derechos al hijo, porque la hipoteca debió hacerlo a nombre de él. No sabían de la hipoteca hasta que el abogado les envió la documentación de la sucesión. En el 2010 ella fue a Bugalagrande para pagarle a José Manuel y él le contestó que él ya no tenía nada que ver con eso, que era Mauricio y a través de un abogado, que no sabe quién era el abogado, en esa fecha se enteró de la hipoteca, José Manuel le depositó algo a la mamá en la cuenta en Bancolombia, aproximadamente 6 meses, pero no recuerda bien y la mamá autorizó que él se siguiera quedando con el dinero de los arriendos y les dijo que lo dejaran porque él estaba mal. Se dio cuenta que Mauricio estaba en posesión de la casa y no reconocía los derechos de la mamá cuando hicieron la hipoteca. No iniciaron ninguna acción legal porque nunca pensaron que ellos iban a actuar así y pensaron que actuarían de buena fe. Viviana la esposa de Mauricio le dijo a la mamá que esa casa ya no era de ella sino de Mauricio. Se enteraron que Mauricio pretendía quedarse con la casa en el 2010 y empezaron con “contrapunteos” con la hermana, por no llevarles



detalles y cuando le pidieron que llevara a la mamá al consulado a firmarle el documento, hace 4 años o 5 aproximadamente, después indicó que se dio cuenta en el 2012 o 2013 más o menos. Del proceso de sucesión se enteró en el 2019 cuando les dijeron que fijaron un edicto en la casa. Martha, OFIR, Gustavo, Edwin, la mamá y ella, fueron a la notaría en el 2019 y les dijeron que buscaran abogado porque estaba a 10 días que se cumplieran los 10 años de posesión. Un sobrino del esposo de la hermana OFIR fue quien les informó del aviso que fijaron en el inmueble sobre esta demanda.

Al apoderado MAURICIO ella le responde que el papá le dijo a José Manuel que él respondía por la deuda con la casa, dijo que tenía con qué pagar, porque lo estaban presionando por la deuda de Nestlé, no iniciaron ningún trámite legal ni constituyeron apoderado porque confiaron en la buena fe de José Manuel. El inmueble está en manos de Mauricio, desde que el papá murió, desde el 2010, hace 11 años que está tomando los arriendos del inmueble y no sabe en qué los utiliza. No sabe por qué Mercedes no participó en el proceso ni por qué Gustavo desistió del mismo.

MARIA DE LOS ANGELES MARULANDA, abuela del demandante y madre de los demandados, no aporta datos relevantes para el esclarecimiento de los hechos no recuerda a quién pertenece la casa de la María, cree que Mauricio no tiene derecho a que se le reconozca la pertenencia y no supo responder por qué. Manifestó que no sabía que Mauricio estaba en posesión del Inmueble desde hace 10 años, el inmueble lo han habitado inquilinos, el valor de los arrendamientos los ha recibido Mauricio. No sabe del proceso de sucesión que se llevó a cabo en Andalucía sobre el inmueble, ni de la hipoteca sobre el mismo, no recuerda quién ha recibido los arrendamientos.

El demandado **GUSTAVO MAZUERA MARULANDA** desistió de su participación y de toda pretensión en el proceso durante la audiencia de trámite.

Bajo el anterior panorama probatorio pasamos a estudiar en concreto si prospera cada una de las **pretensiones de la demanda**:

### **1. PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**

La prescripción adquisitiva ordinaria se da cuando el bien es ocupado de forma **pacífica o regular** como lo señala el artículo **2528** del código civil: “Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión



regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.” y seguidamente, el artículo **2529** del mismo compendio normativo, consagra que el término por el que se debe poseer un bien para que se verifique la prescripción adquisitiva ordinaria, cuando se trata de inmuebles, es de 5 años.

La posesión regular, está definida por el artículo 764 del código civil así: “Se llama posesión regular la que procede de **justo título** y ha sido adquirida **de buena fe**, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.” Es decir que es indispensable tener no solo un justo título, sino que haya sido adquirido de buena fe.

Así entonces, la posesión regular requiere necesariamente la presencia de un **justo título** y estos están señalados en el artículo **765** del mismo código, así:

*“El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.*

*Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.*

*Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.*

*Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo.”*

Y por otro lado, el artículo **766** del mismo compendio normativo, contempla los que no configuran un justo título, así:

*“No es justo título:*

*1o.) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende.*

*2o.) El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo.*

*3o.) El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido.*

*4o.) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.”*

Pese a que las sentencias aprobatorias de una partición y/o adjudicación no están taxativamente contempladas en las que no configuran un justo título es preciso traer a colación los siguientes apartes



jurisprudenciales sobre el tema para dilucidar si pueden considerarse justo título:

Ha dicho la Corte Suprema de Justicia sobre el tema:

*“Y si bien el artículo 765 ejusdem señala que “las sentencias de adjudicación y los actos legales de partición” son títulos traslaticios de dominio, lo cierto es que esa calificación es incompatible con la naturaleza y desarrollo del modo adquisitivo en comento y con el carácter retroactivo de la partición reconocido en el artículo 1401 de la citada codificación. Así aclaró esta Corporación, por cuanto asentó que “la sentencia de adjudicación y la partición misma extrajudicial son simples títulos declarativos de ser titulares los herederos de los bienes distribuidos, desde la fecha de la muerte del causante, en virtud de la transición directa hereditaria y del efecto retroactivo expresado” (sentencia de 3 de junio de 1970, G.J. Tomo XCII, págs, 909 a 922, reiterada en el fallo de 30 de marzo de 2006, exp.15829).<sup>1</sup>” (Subrayas ajenas al texto).*

En igual sentido, en otra sentencia indicó la Corporación<sup>2</sup>:

*“En efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 765 del Código Civil, los trámites sucesorales son apenas traslativos más no constitutivos del derecho de dominio, de modo que no son la oportunidad para sanear títulos o mutar como propietario a quien no lo es, porque nadie puede transferir más derechos de los que posee.*

*Una partición, unas hijuelas en un proceso liquidatorio, de la clase que sea, **no puede reputarse título constitutivo, ni menos atributivo de derecho de dominio**, pues apenas son declarativos de cuanto contienen, donde el causahabiente solo pasa a ocupar el puesto de su causante. No crea título a favor del adjudicatario, ni siendo el dominio incompleto lo vuelve completo, y siendo falsa la tradición no la torna auténtica. Ello resulta compatible con la regla 765 del Código Civil, cuando señala:*

*“(…) Son traslaticios de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos.*

<sup>1</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL sentencia del veintisiete (27) de septiembre de dos mil trece (2013)

<sup>2</sup> Sentencia STC14045-2019 del quince (15) de octubre de dos mil diecinueve (2019), proferida dentro del expediente con radicación N° 27001-22-08-000-2019-00052-01



*Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición (...).”*

(Subraya y énfasis fuera del texto original).

A más de las anteriores reflexiones, el documento que presenta el demandante como justo título no es lo único que debe tener en cuenta, por cuanto este en caso tal de verificarse, solo reduce el tiempo de la posesión, más no el deber de acreditar que se ha ostentado durante el transcurso de 5 años, en los que se debe verificar el *animus* y el *corpus*, tópicos que serán analizados al examinar si se cumplen los requisitos para la prescripción extraordinaria.

Análisis posterior que surge necesario como quiera que se concluye que la sentencia de sucesión emanada del Juzgado Promiscuo Municipal de Andalucía, pese a encontrarse en firme, en realidad no puede tenerse como justo título en atención a la jurisprudencia revisada ut supra, toda vez que el causante no era realmente el propietario del inmueble, sino apenas un mero poseedor con la posibilidad de adelantar un proceso de sucesión para hacer valer sus derechos como cesionario de derechos hereditarios del verdadero titular del derecho de dominio MANUEL DE JESUS ROLDAN. Cesión de derechos que desde su origen se encuentra viciada, pues nótese que los señores LUIS FELIPE, JAIME, JOSÉ DE JESÚS Y LUIS NAPOLEÓN MAZUERA procedieron a ceder sus derechos hereditarios a favor de OFIR MAZUERA, derechos que en realidad y ante la ley no ostentaban, puesto que no habían sido reconocidos como hijos por el mencionado causante, y que luego esta, a su vez, transmite estos presuntos derechos al señor JOSE DE JESUS MAZUERA, evidenciándose una cadena de transmisión de derechos que no solo está catalogada como falsa tradición en el certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria número 384- 53137 de la oficina registro de instrumentos públicos de Tuluá (V), sino que también resulta ser ilegítima puesto que legalmente no se está facultado para ceder derechos hereditarios a favor de otro, a menos que ante la ley se ostente la calidad de hijo o sucesor del causante, calidad que no se adquiere sino a través de la inscripción en el registro civil de nacimiento bien sea por voluntad del progenitor de denunciarle como hijo o por orden judicial luego de un proceso de filiación natural que culmine con sentencia a favor del pretensor, eventos que no ocurrieron en el caso de los hermanos Mazuera, que se predicen hijos del señor MANUEL DE JESUS ROLDAN, pero que no llevan su apellido.

En torno al justo título apuntalamos nuestra disertación con la siguiente cita jurisprudencial<sup>3</sup>:

<sup>3</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL en sentencia SC10882-2015 emitida dentro del expediente con radicación N° 23001-31-03-001-2008-00292-01



“ (...)

*En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.*

*(...). Quienes así se encuentran, son aparentes titulares del derecho de dominio, y no pasan de ser simples poseedores, porque no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, pseudotradición o tradición medio, porque pone al adquirente en calidad de poseedor con la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, pues la tradición así realizada no existe, al no provenir del verus domino.*

(Subraya y énfasis fuera del texto original).

De otro lado también queda en tela de juicio si puede considerarse **justo título** la aludida sentencia ya que tuvo su génesis en la acción promovida por el *acreedor hipotecario* que ostenta tal calidad respecto de un bien que fue gravado por quien realmente no era titular del derecho de dominio sobre el mismo (JOSE DE JESUS MAZUERA) y por ende no debió ser tenido como un bien hipotecable, según las voces del Art. 2443 del C.C.

Y es que si, en gracia de discusión, se admitiese que la referida providencia constituye justo título, recuérdese que la prescripción ordinaria requiere que se trate de **posesión regular** (Art. 2528) y esta debe proceder del **justo título**, con el requisito adicional de haber sido **adquirida de buena fe**.

Recordando que “el **poseedor de buena fe** es quien detenta el bien como un propietario, creyendo recibirlo de su dueño en virtud de un justo título “cuyos vicios ignora”<sup>30</sup>, vale decir, se trata de una convicción formada de que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre el terreno. De ese modo, “la buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es propietario”.



Sobre el tópico de la **buena fe** que reclama la posesión regular definida en el art. 764 del C.C. en la Sentencia N° P-011 del 13 de agosto de 2020 del TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA, se trajo a colación doctrina sobre la buena fe que debe mediar para para adquirir por prescripción ordinaria, así:

*“Al respecto, considera esta Colegiatura que la declaración del accionante tiene relación con la buena fe, otro de los elementos que debe configurarse para adquirir por prescripción ordinaria y que no se encuentra desligado del justo título, pues como lo expone el doctrinante Luis Claro Solar, las condiciones que debe reunir el poseedor de buena fe son tres: **(i) ignorar el derecho en cabeza de otra persona distinta del tradente;** (ii) estar persuadido de que quien transfiere tenía derecho y capacidad y (iii) existencia de justo título exento de fraude y de cualquier otro vicio en el acto jurídico de transferencia es decir, en la tradición.”* (Se resalta).

Consideramos que claramente no se cumple el primer requisito (i), por cuanto el demandante si conocía a la perfección la existencia de otros herederos, mas no informó de ello dentro del trámite de sucesión y si bien ello no era un requisito indispensable para adelantar dicho asunto, porque no estaba contemplado en el artículo 587 del C.P.C., los mismos debieron ser citados al trámite en virtud del deber de lealtad procesal con el que deben actuar las partes, máxime si el solicitante en esa oportunidad, en calidad de acreedor hipotecario, tenía conocimiento y por ende, conciencia respecto que el avalúo del inmueble, superaba la deuda por la cual se constituyó la hipoteca; pues para hacer efectiva dicha obligación, no solo contaba con la oportunidad de presentar el referido trámite liquidatorio, sino un proceso ejecutivo contra los herederos de su deudor.

Esa adquisición de la posesión de buena fe que reclama el Art. 764 del C.C., es precisamente uno de los presupuestos que advertimos que no se cumple en el caso de MAURICIO MAZUERA, e impide que pueda ser considerado como poseedor regular, pues en una correcta hermenéutica de la normatividad aplicable ha dicho la Corte<sup>4</sup>:

*“En materia posesoria, rige la presunción de “buena fe simple” conforme lo establece el artículo 768 del Código Civil, definiéndola como “la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos*

---

<sup>4</sup> SC19903-2017 del 29 de noviembre de dos mil diecisiete (2017) Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01



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”.

“(…) **La buena fe** (...) es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. [De esa manera], el precepto [art. 778 C.C.] (...) concluye que ‘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’. Entonces, para que un adquirente a non domino sea de buena fe, **es necesario que haya creído que su autor era propietario, pues no podría recibir de él un derecho de que no fuese titular. De donde es inevitable concluir que el conocimiento por el poseedor, de los vicios del título de su autor, es excluyente de la buena fe, porque infirma esta creencia**’, anotando también que la Corte tiene explicado que ‘por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, **con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio**. Si se trata, pues de un título traslaticio, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa.”<sup>29</sup> (Se resalta).

Es decir que el poseedor de buena fe es quien detenta el bien como 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 ese modo, “la buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es propietario”.

Dado que el código civil<sup>5</sup> reclama para la posesión regular que cuente con justo título pero además que haya sido adquirida de buena fe aunque la buena fe no subsista después de haber sido adquirida la posesión el interrogante adicional que debe absolverse, entonces, es si puede predicarse **adquisición de la posesión de buena fe** por parte de MAURICIO MAZUERA cuando no cumplió con su deber, sino legal si filial, de informar a su familia sobre la demanda de sucesión que presentó aduciendo la categoría de acreedor hipotecario, desconociendo los

<sup>5</sup> Art. 764 del código civil.



derechos hereditarios de sus tíos y los gananciales a que tenía derecho su abuela MARIA DE LOS ANGELES MARULANDA, por ser la esposa del causante. Nótese que pese a que el CPC en el artículo 587 no exige que en la **demand**a de sucesión se aporten los nombres y la dirección de todos los herederos conocidos, como si lo hace el CGP (Art. 488-3), en dicha norma en sus numerales 3 y 4 menciona que se debe presentar “3. *Una relación de los bienes de que se tenga conocimiento, relictos o que formen el haber de la sociedad conyugal.* 4. *Una relación del pasivo que grave la herencia y del que exista a cargo de la sociedad conyugal*”, deberes a los cuales faltó MAURICIO MAZUERA fungiendo como acreedor hipotecario, pero ampliamente conocedor de la existencia no solo de la sociedad conyugal del causante con su abuela MARIA DE LOS ANGELES, sino también de todos los herederos, que para él son sus tíos paternos.

Lo anterior revela que buscó sustraer a sus familiares del conocimiento del trámite del proceso de sucesión y, por ende, la adquisición de la posesión no ocurrió de buena fe, el aquí demandante accedió a la POSESION DEL INMUEBLE ocultando a los herederos sus verdaderas intenciones de quedarse con la casa, quienes entendían que había una deuda por cancelar, pero no imaginaban que su sobrino pretendía despojar a su propia abuela del inmueble y es innegable que esta y los demás herederos tenían todo el derecho de concurrir al proceso de sucesión a hacer valer sus derechos.

Nótese como obra de manera similar al incoar el presente proceso, pues, omite señalar como demandados a los herederos de JOSE DE JESUS MAZUERA, es decir a sus tíos, a sabiendas de que debían ser vinculados al proceso al tener interés legítimo en el mismo, pre dibujándose como un real acto de deslealtad procesal.

El otro punto que desdibuja la buena fe es que el mismo MAURICIO admitió que el valor de la casa para el 2011 era de 45 millones de pesos y si la deuda ascendía, según el inventario y avalúo presentado por su abogado, a un valor que no sobrepasaba los 25 millones de pesos, emerge claramente que si debió tener en cuenta a los herederos, puesto que el valor del bien relicto superaba con creces el valor de la deuda y el aquí demandante al no revelar la existencia de los herederos, no por desconocimiento sino por su ánimo de no darles a conocer el trámite sucesoral, consiguió injustamente que se le adjudicara la totalidad del inmueble.

Por otra parte, y salvo mejor criterio, se observa que el plazo para hacer efectiva la hipoteca no se encontraba vencido, pues se estableció en un año y su contabilización, en virtud de lo dispuesto en los Arts. 2435 y 2438 del C.C., solo iniciaba el día en que se registró la



respectiva escritura 595 del 23 de diciembre de 2009, esto es, el 22 de febrero de 2010 según la anotación 009 del certificado de tradición<sup>6</sup>, y adicional a ello en el texto de dicha escritura no se consagró como causal para acelerar el plazo la muerte del causante, y en el articulado de la ley sustantiva civil tampoco hallamos norma que así lo autorice. El Juez que tramitó la sucesión no reparó entonces en ese aspecto relevante para corroborar la legitimidad sustantiva del demandante, pues, si la obligación no se encontraba vencida al haberse sometido a un plazo, debía transcurrir este primero para que el derecho de crédito del acreedor hipotecario lo facultara para demandar en aras de recuperar lo desembolsado a favor del causante.

La reflexiones precedentes permiten evidenciar que sobre el inmueble se ha venido presentado una falsa traficación desde la venta que LUIS FELIPE MAZUERA, le hizo a la señora OFIR MAZUERA MARULANDA, mediante la Escritura Pública N° 47 del 13-02-1991, inscrita en la anotación 2 del certificado de libertad y tradición; teniendo en cuenta que lo que se vendió fueron los derechos que le correspondieran o pudieren corresponder en la sucesión ilíquida de MANUEL DE JESÚS ROLDÁN, quien era el titular de derechos reales inscritos del predio; continuándose de la misma forma las ventas posteriores y por ende, al haber falsa traficación, teniendo en cuenta los lineamientos de la Corte Suprema de Justicia, la única forma de adquirir el bien, es por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En **conclusión**, la pretensión de declaración de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio no prospera al estimarse que pese a que el demandante accedió como poseedor al inmueble hace más de 5 años no se trata de una posesión regular, al carecer de justo título y adicionalmente al haber accedido a ella de mala fe.

## **2. PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**

La prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil, en armonía con el precepto 770 del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por 10 años para bienes muebles e inmuebles. Difiere de la ordinaria porque el usucapiente no ejercita la posesión regular.

La Corte diferencia pacíficamente la prescripción ordinaria de la extraordinaria, exigiéndose para la primera la posesión de cinco años

<sup>6</sup> Ver anotación 09 del certificado de tradición MI 384-53137



con justo título y buena fe; y para la segunda o la de diez años o más, “sin que sea necesaria la buena fe ni el justo título”.

**ARTICULO 2531. <PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES>**. El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

- 1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.
- 2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.
- 3a. 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:

1a.) Ordinal modificado por el artículo 5 de la Ley 791 de 2002. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Estimamos que en el sub judice las pruebas recaudadas ponen de relieve que el demandante MAURICIO MAZUERA si ha poseído el inmueble objeto del proceso con ánimo de señor y dueño y así lo reconocen las propias demandadas cuando aseveran que éste se apoderó, aunque de mala fe, del inmueble luego de la muerte de su padre JOSE DE JESUS MAZUERA, valiéndose de una hipoteca falsa. Lo manifiestan en sus declaraciones recibidas durante el proceso y se revela aun en los mensajes generados en medios virtuales que allegan al proceso sobre conversaciones de OFIR MAZUERA con su hermano CAHUMA, JOSE MANUEL y MAURICIO, datos que ambos extremos de la Litis piden que sean tenidos en cuenta como prueba.

Ahora bien, en cuanto al momento en que Mauricio Mazuera pasa de administrar el inmueble a ser poseedor con ánimo de señor y dueño se tiene que él mismo aduce en la demanda inicial que esto ocurre a partir de la adjudicación de la casa a su favor a través de la sentencia 12 de diciembre del 2011, emanada del Juzgado Promiscuo Municipal de Andalucía Valle, y pese a que en la reforma de la demanda su apoderado cambia ese dato indicando que el animus le asiste desde que ocurre la muerte del abuelo y el propio demandante al ser interrogado esboza como razón de ello que se siente dueño a partir de esa fecha porque se presumía que los hermanos de su padre no iban a pagar la deuda, el mismo hecho de haber presentado la demanda de sucesión en calidad de acreedor hipotecario implica que reconocía dominio ajeno en cabeza de los herederos de su abuelo, máxime cuando era sabedor de la existencia de los mismos, y por ende hasta que la sentencia no cobró firmeza no surgió con claridad



el ánimo de señor y dueño que lo acreditase como poseedor material del bien, pues en su declaración tampoco explicó con claridad el motivo que le asistía para creerse el dueño del inmueble apenas falleció su ascendiente, y como quiera que él no era uno de los herederos tampoco se le defirió la posesión por ministerio de la ley desde el momento de la muerte del causante.

Obsérvese como las pruebas documentales traídas con la demanda, verbi gracia, los contratos de arrendamiento del inmueble, datan de noviembre de 2011 en adelante, lo cual guarda coherencia con la manifestación inicial referente al ejercicio de la posesión a partir de la adjudicación mediante la sentencia del proceso de sucesión que incoó como acreedor hipotecario de su abuelo JOSE DE JESUS MAZUERA.

Una vez surge la adjudicación del bien como resultado del proceso de sucesión, que adelantó en el año 2011 y culminó con sentencia el 12 de diciembre de esa anualidad, es entendible que asuma plenamente su rol de poseedor, lo cual se deriva de su condición de titular del derecho de dominio sobre la casa, pese a que extrañamente en el proceso de sucesión no fueron convocados los herederos, cuya existencia y ubicación él conocía plenamente, expresando que lo atribuye a decisiones adoptadas por su abogado.

Las demandadas alegan que se trata de una posesión de mala fe, al manifestar que Mauricio a espaldas suyas adelantó un proceso de sucesión, del cual no tuvieron noticia, aunque, si revelan OFIR y RUBY que conocían que se realizó un contrato de hipoteca y que su padre JOSE DE JESUS MAZUERA admitió tener una deuda con JOSE MANUEL a raíz de que este debía hacerse cargo parcialmente de los gastos por la atención en salud prestada y que la empresa NESTLE los descontaría de su salario, lo cual permite establecer, a modo de ver de esta juzgadora, el posible origen legítimo de la hipoteca en cuanto a la voluntad del hipotecante, máxime cuando la demandada OFIR MAZUERA informa que ella estuvo de acuerdo con la hipoteca para garantizar que sus hermanos le cancelaran a JOSE MANUEL el valor de los gastos en la atención en salud brindada a su padre, que a aquel le descontaría la empresa NESTLE, sin embargo puede resultar cuestionable si en ausencia del dominio sobre un inmueble, la mera cesión de derechos hereditarios sobre un inmueble torna el bien en hipotecable conforme al código civil<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup>Art. 2443 del código civil: “La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo o sobre naves”.



El demandante MAURICIO MAZUERA en el interrogatorio de parte dijo que para el año en que se adelantó el proceso de sucesión (2011) la casa podía valer de 40 a 45 millones, dada su buena ubicación; por su parte su padre y aliado, JOSE MANUEL MAZUERA, indicó sobre este tópico que el avalúo catastral en aquel entonces oscilaba entre 20 y 25 millones. Esta manifestación del demandante permite entrever que no actuó de buena fe al incoar el proceso de sucesión de espaldas a los herederos del causante, consiguiendo que le fuese adjudicada la totalidad del inmueble, a sabiendas de que el valor comercial del mismo superaba casi en un 40% el crédito garantizado con la hipoteca; sin embargo, debemos recordar que la ley no exige la buena fe, cuando se trata de evaluar la prescripción extraordinaria.

Se probó que JOSE DE JESUS MAZUERA otorgó poder general a través de la escritura pública No. 279 del 24 de julio de 2002 de la Notaria Única de Bugalagrande, facultando a su hijo JOSE MANUEL MAZUERA para realizar, entre otros negocios jurídicos a su nombre, administrar bienes del poderdante, para que enajene a título oneroso los bienes muebles o inmuebles del poderdante y para que asegure las obligaciones de estas con hipoteca, prenda de sus inmuebles o muebles pagar deudas del poderdante y hacer con los acreedores arreglos sobre términos o condiciones de pago, para que exija y acepte cauciones reales y personales, para que tome o de dineros en mutuo a nombre del poderdante, -y en general para que asuma la personería del poderdante, de manera que en ningún caso quede sin representación en negocios que le interesen ya se trate de actos dispositivos o administrativos, de lo cual podría predicarse la validez del contrato de hipoteca realizado a través de EP No.595 del 23 de diciembre de 2009 de la Notaria Única de Bugalagrande, sin que los comentarios realizados en la contestación de la demanda y en la demanda de reconvenición en torno a la no concurrencia de la voluntad del primero para realizarla logren derruir dicho negocio jurídico, puesto que a la fecha de celebración de la hipoteca el poder general mencionado se encontraba vigente y se itera que, además, la demandada OFIR MAZUERA admitió haber estado de acuerdo con hipotecar la casa a fin de garantizar el pago a JOSE MANUEL de lo que le deduciría NESTLE por la atención en salud del abuelo, en similar sentido RUBY Y MARTHA MAZUERA mencionaron tener conocimiento del asunto y también dijeron que su padre mencionó su deseo de hipotecar la casa para garantizar lo adeudado a JOSE MANUEL, por cuanto estaba preocupado ya que al parecer le estaban reclamando por el incremento de la deuda.

La parte demandada alegó la carencia de recursos económicos de MAURICIO MAZUERA, lo que no le permitía contar con la posibilidad de desembolsar 20 millones de pesos para dicha época como



acreedor hipotecario, lo cual será objeto de análisis posterior al examinar la simulación del contrato; sin embargo, de ser ello cierto, en nada desdice la posesión con ánimo de señor y dueño ejercida por el demandante, pues todas la demandadas coinciden en revelar que “Mauricio se apoderó del inmueble objeto de usucapión” en fecha posterior a la muerte de su abuelo, aunque no precisan la data en que se reputó realmente como dueño, al expresar diferentes fechas sobre el particular, pero las referencias giran alrededor de la obtención de la adjudicación del bien en la sucesión y dicha intención se reveló completamente para ellas al enterarse de la hipoteca y el trámite de la sucesión.

Los testigos MARIA FRANCIA IZQUIERDO ORTIZ, MARLENE ESCOBAR y EBERTH ORLANDO RESTREPO, convocados por el demandante, si bien exponen que conocen a Mauricio como dueño del inmueble, tampoco precisan con claridad la fecha desde la cual este adquiere la condición de poseedor con ánimo de señor y dueño, aunque refieren que fue después de la muerte del señor JOSE DE JESUS MAZUERA. La testigo MARLENE ESCOBAR, actual arrendataria del inmueble asevera que Mauricio es el dueño porque cree que JOSE DE JESUS le dejó el bien con papeles y porque siempre lo ha visto comportándose como el dueño de la casa en la medida que la ha arrendado y se hace cargo de las reparaciones de la vivienda.

Mediante la prueba documental se puso de relieve que quien ha cancelado el valor del impuesto predial es MAURICIO MAZUERA RIOS, pues con la demanda se allegaron los recibos de pago de tal gravamen expedidos por la Secretaría de Hacienda de Bugalagrande desde el año 2011 hasta 2020.

De otro lado, debe tenerse en cuenta que en el certificado de tradición del inmueble quien aparece como titular del derecho de dominio es el señor **MANUEL DE JESUS ROLDAN**, de quien se predica fue el padre natural del señor JOSE DE JESUS MAZUERA, donde también se registró la compra de derechos herenciales efectuada por OFIR MAZUERA y posteriormente ésta le vende esos derechos a su padre JOSE DE JESUS, teniendo entonces que este realmente no ostentaba la calidad de titular del bien, pues, el negocio jurídico realizado se encuentra categorizado como falsa tradición, dado que nunca se levantó la sucesión del causante MANUEL DE JESUS ROLDAN.

En ese entendido la hipoteca que grava el bien, a modo de ver de esta funcionaria y salvo mejor criterio, no debió ser corrida por el notario, ni admitida para su registro por el funcionario del ramo, en tanto el hipotecante no era en verdad el propietario del inmueble objeto del gravamen, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 2443 del C.C., norma



que indica que *“La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo o sobre naves”* y en este evento el hipotecante no ostentaba la condición de propietario del inmueble, únicamente tenía la calidad de cesionario de derechos hereditarios; sin embargo ello tampoco derruye la posesión que predica ostentar el demandante, dado que esta es una condición de facto, donde lo que se examina es justamente la detentación material del bien y el ánimo de dueño que le pueda asistir y no la legitimidad del título, en tratándose de la prescripción extraordinaria de dominio, que invoca como pretensión subsidiaria el demandante.

No obstante, recordemos que los elementos de la posesión son el corpus y el animus y que cuando la pertenencia se edifica a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva su comprobación requiere, de manera certera, la concurrencia de los siguientes componentes axiológicos, conforme a la jurisprudencia de la Corte:

- i. Posesión material actual en el prescribiente.
- ii. Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida.
- iii. Identidad de la cosa a usucapir.
- iv. Que esta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

Así lo recordó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, luego de explicar que, de conformidad con lo anterior, toda fluctuación o equivocidad y toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción tornan imposible su declaración. No en vano, agregó que la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos<sup>8</sup>.

Basada en esas consideraciones, el alto tribunal concluyó que si la posesión material de un inmueble es equívoca o ambigua no permite fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues, de aceptarse, llevaría a admitir que el

---

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201), Oct. 9/17. (M. P. Luis Armando Tolosa).



ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, mediante cierta dosis de incertidumbre.

Por esto, recordó que, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente “*animus domini rem sibi habendi*”, requiere que sea cierto y claro.

Cabe recordar las normas que sustentan la posibilidad de adquirir un inmueble mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria adquisitiva de dominio son los arts. 2518, 2521, 2522, 2523, 2531 y 2532 del C.C.

En cuanto a los mentados requisitos decantados por la Corte tenemos en el caso que se analiza lo siguiente:

- La posesión material actual en el prescribiente se halla plenamente demostrada, como viene de verse, quedando establecida esta condición a través de las declaraciones de las partes y los testigos, así como de la corroboración efectuada de manera directa durante la inspección judicial.
- Identidad de la cosa a usucapir, este presupuesto quedó claro a través de la inspección judicial y el respectivo del dictamen pericial topográfico.
- Que esta sea susceptible de adquirirse por pertenencia, también se cumple, puesto que se trata de un bien que no está fuera del comercio y no tiene la calidad de bien del estado o de bien de uso público (Art. 2519 del C.C. Se refiere al carácter comercial del inmueble, y en nuestro caso se deduce del certificado de libertad y tradición del inmueble y de la información proporcionada por el registrador de instrumentos públicos a través de la certificación de que trata el artículo 375 numeral 5° del C.G.P; lo que comprueba que el bien que se pretende usucapir, hace parte de aquellos que son viables de adquirir por la figura de la prescripción, al igual que la identidad del mismo se pudo establecer con la diligencia de inspección judicial efectuada al inmueble.
- Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida, es el ítem que pasamos a analizar pausadamente:

La posesión pública significa que se ostente ante los ojos de los demás, no en forma clandestina. Pacífica quiere decir que la adquisición de la posesión del bien no haya sido con violencia.



La posesión es continua cuando, no se ha dado la posibilidad de que un tercero pueda hacer uso del bien con ánimo de dueño y tampoco se ha interrumpido por la ocurrencia de alguno de los eventos previstos en los Art. 2522 y 2523 del código civil.

Consideramos que los mentados presupuestos (pública, pacífica e ininterrumpida), salvo mejor criterio, se verifican en el sub judice, pues el demandante es reputado dueño por los testigos y dicho apoderamiento es reconocido por las propias demandadas, la detentación de la misma inicia por medios ajenos a la violencia y ha sido ejercida por el actor de forma ininterrumpida a partir del momento en que se erige dueño del inmueble.

Respecto del **tiempo de la posesión**, que para la usucapión extraordinaria es diez años, debe contabilizarse dicho término desde el momento en que el actor puede considerarse, con certeza, poseedor con ánimo de señor y dueño hasta el día de presentación de la demanda.

Conforme a lo analizado se arriba a la convicción de que el actor adquirió la calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño solo a partir de la emisión de la sentencia que finiquitó el proceso de sucesión de JOSE DE JESUS MAZUERA, adelantado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Andalucía Valle, y que fue incoado por el demandante en calidad de acreedor hipotecario del único bien inventariado en el trámite sucesoral, esto es, el 12 de diciembre de 2011, en tanto que la demanda fue presentada el día 26 de agosto de 2019 y para esa data, se itera, ya deberían estar reunidos la totalidad de los requisitos que sustentan la prescripción adquisitiva invocada por el actor para que prospere su pretensión, tal como pacíficamente lo sugiere una correcta hermenéutica de la normatividad aplicable.

Así las cosas, tenemos que desde la fecha 12 de diciembre de 2011 al 26 de agosto de 2019, el tiempo que se contabiliza corresponde a 7 años, 7 meses y 14 días, tiempo inferior al que la ley demanda como uno de los requisitos fundamentales para adquirir un inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, según las voces del Art. 2531 del C.C.

Se estima que la calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño emerge solo desde la fecha de la sentencia aprobatoria del trabajo de adjudicación del bien a favor del aquí demandante MAURICIO MAZUERA por las siguientes **razones**:

- Como ya se esbozó, por ministerio de la ley la posesión de los bienes relictos se confiere al heredero desde mismo instante en que



el causante fallece. Así lo interpreta la jurisprudencia nacional de la lectura de los artículos 783 y 757 del C.C. El demandante MAURICIO MAZUERA no es heredero del causante JOSE DE JESUS MAZUERA, y por ende la detentación de la casa a usucapir, ya no como administrador del bien sino con ánimo de señor y dueño a partir del día siguiente a la muerte de su abuelo, debe revelarse de manera clara a través de las pruebas recaudadas, sin que él cuente con un documento proveniente del causante que informe que JOSE DE JESUS MAZUERA le transmitió la posesión sobre dicho bien, pues, su intención al hipotecar el inmueble solo fue brindar una garantía para el pago de una deuda, mas no transmitir la posesión del mismo.

- MAURICIO MAZUERA dice que se considera dueño a partir del fallecimiento de su abuelo porque se sabía que sus tíos no iban a cancelar la deuda, sin embargo la calidad de acreedor hipotecario que ostenta una persona no le confiere derechos sobre el inmueble gravado hasta tanto no haga valer su crédito en el respectivo proceso y este culmine con sentencia favorable a sus pretensiones, a menos que en la escritura de hipoteca el deudor hipotecario exprese que entrega materialmente el bien al acreedor, lo cual no consta en la escritura No. 595 del 23 de diciembre de 2009, situación de suyo bastante peculiar y atípica en esta clase de negocios jurídicos.

- Tan cierto es que no se consideraba dueño del inmueble desde esa data (Diciembre 26 de 2009) que inició el proceso de sucesión del causante en calidad de acreedor hipotecario, lo cual necesariamente implica que reconocía dominio ajeno y entendía que el bien hacía parte de la masa herencial de la sucesión de su abuelo y conforme a las ritualidades del proceso emplazó a los herederos, quienes podrían a ver concurrido al trámite a hacer valer sus derechos, lo cual significa que hasta que no se le adjudicó el bien mediante la respectiva sentencia únicamente ostentaba una expectativa de que el bien le fuese adjudicado y MAURICIO era consciente de ello.

- Es más, dentro del proceso de sucesión con radicación 2010-00222, su abogado solicitó el embargo y secuestro del bien, y el Juez Promiscuo Municipal de Andalucía para el día 28 de febrero de 2011 ordena la medida comisionando a su homólogo de Bugalagrande, autoridad que subcomisiona al inspector de Policía de la municipalidad, quien realiza el secuestro el día 18 de mayo de 2011, entregando la casa para su administración al secuestre OSCAR AMIRO MORAN SALCEDO; trámite que desvirtúa la posesión que se atribuye el demandante desde la muerte de su abuelo. En dicha data se halló a un tercero como ocupante del inmueble, el señor ANDRES FELIPE DOMINGUEZ FUENTES, sin que se anotara la calidad en la que habitaba el inmueble, como tampoco se mencionó al señor MAURICIO MAZUERA como dueño o poseedor de la



casa. Siendo ilógico que una persona que está convencida de que posee un inmueble como legítimo dueño, solicite el secuestro del mismo, lo cual es indicativo de que realmente el bien no se encontraba a disposición de MAURICIO en ese entonces y por eso su abogado solicitó dicha medida cautelar. Sobre este particular resulta creíble la narración de OFIR MAZUERA cuando indica que el inmueble se encontraba arrendado y que los cánones debían ser pasados a su madre MARIA DE LOS ANGELES, deber que finalmente no cumplió su hermano JOSE MANUEL ante la permisividad de la madre para que él se quedará con el dinero como ayuda, dada su mala situación económica.

- De otro lado, al ser interrogado sobre su propósito al promover el proceso de sucesión indicó que buscaba que le pagaran la deuda y que les brindó la oportunidad a sus tíos de cancelar lo adeudado antes de que él llevase a registro la sentencia de la sucesión y estos omitieron cancelar el valor de la hipoteca, es decir que hasta tanto no le fue adjudicado el bien MAURICIO no tuvo la intención de quedarse con el bien, posición que desvirtúa su ánimo de señor y dueño desde fecha anterior a la mencionada. Es de anotar, inclusive que mediante providencias posteriores a la sentencia, dictadas en marzo de 2012, el Juzgado Promiscuo Municipal de Andalucía ordenó el levantamiento de las medidas de embargo y secuestro porque omitió hacerlo en la sentencia, sin embargo creemos que ello no desdibuja para MAURICIO la convicción de que el bien ya le pertenecía, surgida con la expedición de la sentencia.

Como **conclusión**, de todo lo disertado y analizado se extrae que no se cumple la totalidad de los requisitos legales para acceder a la declaración de pertenencia mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de manera principal, en atención a que no transcurrió el término de 10 años que estipula el artículo 2531 del Código Civil para que se configure esta, y así se diera por cierto que empezó a ejercer actos de señor y dueño desde la muerte del señor JOSÉ DE JESÚS, que ocurrió el 25 de diciembre de 2019, la demanda fue presentada el 26 de junio del 2019, contabilizándose un lapso inferior al exigido por la ley, y menos aun cuando a criterio de esta funcionaria para el demandante surgió la calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño solo a partir de la emisión de la precitada sentencia aprobatoria de la adjudicación del inmueble, como viene de verse .

### **3. SUMA DE POSESIONES**

Es esta otra de las pretensiones del demandante que pasaremos a analizar a continuación:



Es preciso recordar que el canon 762 del Código Civil ha definido la posesión como «...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*», es decir que para su existencia se requiere del *animus* y del *corpus*, esto es, del elemento interno, psicológico o intención del *dominus*, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir a partir de la comprobación plena e inequívoca de los comportamientos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla.

De los «*elementos de la posesión*» se explica que el “*animus*” es de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica, se concreta en que el poseedor se comporte como verdadero dueño, sin reconocer dominio ajeno y que su comprobación se establece a partir de los actos materiales externos desplegados de manera continua y durante todo el tiempo en que dure aquella, en tanto que el “*corpus*”, atañe al poder de hecho que se ejerce materialmente sobre el objeto.

Así entonces, los citados elementos, por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario y, por tanto, el prescribiente debe acreditarlos plenamente para que esa posesión como presupuesto de la acción, le permitan al juzgador declarar en su favor, la pertenencia deprecada.

Por otra parte, la doctrina advierte que la posesión de una cosa determinada exige la individualización de ésta, de manera que no se confunda con otra y que las respectivas actuaciones deben corresponder a las indicadas en el canon 981 del Código Civil, tener notoriedad, transcendencia “*y haberse ejercido durante todo el tiempo y respecto de la plenitud del inmueble determinado*”.

Además de lo anterior, debe verificarse que se cumplan a cabalidad la totalidad de las reglas previstas en el artículo 375 del C.G.P., en lo pertinente.

Los artículos 778 y 2521 del Código Civil, disponen lo referente a la suma de posesiones, tratándose, en síntesis, de añadir la posesión de un antecesor a la de un sucesor; sin embargo, para que tenga lugar esa figura, no es suficiente con que se señale que se tiene predecesores que presuntamente ejercieron actos de señorío, los que se pretenden sumar al propio; sino que deben reunirse ciertas condiciones, que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha indicado deben presentarse en forma concurrente; es decir, para que la adición de la posesión ejercida por otro sea posible, se necesita, demostrar:



- "1. Título idóneo que **hace puente o vínculo sustancial** entre antecesor y sucesor;
2. Que el antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida;
3. Que **haya habido entrega del bien**".

Ahora, según lo expresado por la Corte Suprema de Justicia en la providencia CSJ SC, 29 Jul. 2004, Rad. 7571 y reiterado en la STC 13152-2018: *"Cuando se trata de sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico."* (Subraya el Despacho).

En el sub judice tenemos que el último poseedor fue JOSE DE JESUS MAZUERA, pero al morir éste, como quiera que por disposición de la ley se defiere la herencia a favor de los herederos<sup>9</sup>, sin que del caudal probatorio emerja que el demandante desde el día 26 de diciembre de 2009 ostente un título o modo de transmisión de la posesión válido proveniente de dicho poseedor, puesto que JOSE DE JESUS, ni le donó, ni le prometió en venta, ni le vendió el inmueble, ni le cedió sus derechos, es decir no le transmitió voluntariamente la posesión, no puede hablarse de la operancia de la suma de posesiones. Obsérvese que el contrato de hipoteca celebrado entre JOSE DE JESUS MAZUERA, como hipotecante a favor de MAURICIO MAZUERA, en manera alguna trasmite la posesión que ostentaba el primero a favor del segundo, pues, ni corresponde a la naturaleza de dicho contrato, ni en la respectiva Escritura Publica No 595 de diciembre 23 del 2009 se insertó alguna cláusula disponiendo la entrega material del bien hipotecado al aquí demandante, como se consignó en el acápite precedente.

Nótese que JOSE DE JESUS, (poseedor del bien con ánimo de señor y dueño, quien al morir transmite la posesión por ministerio de la ley a sus herederos) mediante la escritura de hipoteca no le transfiere la posesión de la casa a su nieto, no era su voluntad que éste se tornase en dueño del inmueble, simplemente el contrato de hipoteca traduce la voluntad del hipotecante de garantizar el pago de una deuda, que dicho sea de paso se efectuó por JOSE MANUEL MAZUERA, como apoderado

<sup>9</sup> **ARTICULO 783. <POSESION DE LA HERENCIA>**. La posesión de la herencia se adquiere desde el momento en que es deferida, aunque el heredero lo ignore. Comentario: La posesión legal de la herencia se confiere al heredero por ministerio de la ley, desde el mismo instante en que causante fallece, y la adquiere desde el momento en que le es deferida.



general del primero; al no arrimar prueba de que dicho poder hubiese sido revocado, las dudas sembradas por la demandadas en torno a la validez de la hipoteca por vicios del consentimiento o falta de voluntad de su padre para hipotecar el bien, aunque solo queden en la categoría de duda, contribuyen a derruir ese vínculo sustancial referido a la transmisión de la posesión entre JOSE DE JESUS y MAURICIO MAZUERA.

**Por ende**, este Despacho judicial negará la pretensión de suma de posesiones, al faltar el requisito del *Título idóneo que hace puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, como tampoco se verificó la entrega del bien con ánimo de transmitir la posesión por parte de JOSE DE JESUS A MAURICIO MAZUERA.*

### **Excepciones de mérito**

Finalmente, debemos anotar que en los alegatos de conclusión el apoderado sustituto de las demandadas si realizó un juicioso análisis probatorio que coincide en buena parte con nuestras conclusiones en torno a que no se completó el tiempo exigido por la ley para que proceda la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria y la carencia de buena fe para negar la pretensión por prescripción ordinaria; sin embargo, la excepciones planteadas por su antecesor no apuntaron a plantear estos defectos, sino más bien a enrostrar la simulación del contrato de hipoteca, sin que los elementos de la pertenencia fuesen realmente atacados, por ello se estima que la improsperidad de las pretensiones y los motivos esbozados nos relevan del estudio de las excepciones de temeridad y mala fe presentadas por los demandados, puesto que fueron deficientemente sustentadas y no apuntaron a derruir los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio en ninguna de sus modalidades; por lo tanto abordaremos entonces lo pretendido en la demanda de reconvencción.

## **PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCION**

### **1. Simulación absoluta**

Pretenden los demandantes que se declare simulado el contrato de hipoteca de primer grado contenido en la escritura pública No. 595 del 23 de diciembre de 2009 de la notaría Única de Bugalagrande (V) y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Tuluá (V), bajo la anotación 009 del Certificado de Tradición con número de matrícula 384-53137, argumentando que en realidad MAURICIO MAZUERA nunca desembolsó el dinero previsto en la escritura (i) por cuanto carecía de capacidad económica para contar con 20 millones de pesos que se dice en



documento fueron prestados al señor JOSE DE JESUS MAZUERA y (ii) el dinero nunca ingresó al patrimonio del deudor hipotecario, según observaron los demandantes en reconvención en su condición de hijos de este.

En consecuencia aspira a que se ordene la cancelación de varias anotaciones contenidas en el certificado de tradición con No. 384-53137: Anotación 009 de fecha 22-02-2010; radicación 2010-1815 hipoteca, De: JOSÉ DE JESÚS MAZUERA, A: MAURICIO MAZUERA RÍOS. Que de generarse la cancelación de la anotación anterior por la simulación, de acuerdo al principio *accessorium sequitur principale* (lo accesorio sigue la suerte de lo principal), se cancelen la anotaciones Nos. 010, 011 y 012. Intenta así que se ordene la restitución del inmueble a los demandantes herederos. Y así mismo, como consecuencia, se condene al demandado MAURICIO MAZUERA RÍOS al pago de los frutos naturales o civiles, teniendo en cuenta el adquirente es poseedor de mala fe y no hubo pago de precio alguno por la hipoteca y se hizo dueño mediante sucesión de manera temeraria y de mala fe, además de la condena solidaria al pago de perjuicios de todo orden, conforme el artículo 16 de la ley 446 de 1998.

Afirma que MAURICIO MAZUERA, adquirió el predio con número de matrícula inmobiliaria 384-53137, mediante sentencia de sucesión 085 de diciembre 12 de 2011, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Andalucía (V) con indebida notificación, con exclusión de los herederos de mejor derecho, es decir sus propios tíos, y con temeridad y mala fe al no informar sobre la existencia de los herederos de JOSE DE JESUS MAZUERA, en uso de su calidad de acreedor hipotecario y guardando silencio ante el juez sobre la existencia de los mencionados.

Se interpreta de la extensa narrativa plasmada en la demanda que el apoderado invoca la prosperidad de la SIMULACION ABSOLUTA que enuncia al principio, pero que en el acápite de pretensiones refiere como “simulación” simplemente, esbozando que el negocio jurídico contenido en la escritura 595 del 23 de diciembre de 2009 no fue real, por cuanto el acreedor hipotecario nunca desembolsó los 20 millones de pesos que constituyen la deuda por la cual se gravó el inmueble objeto de este proceso.

En dicho instrumento público, JOSE DE JESUS MAZUERA, como uno de los otorgantes dice en la cláusula PRIMERA: “Que por medio del presente instrumento, en su condición de apoderado general del señor JOSE DE JESUS MAZUERA, se reconoce y se constituye deudor del señor MAURICIO MAZUERA RÍOS, por la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) cantidad que declara haber recibido de mutuo o



*consumo con intereses por el término de un año el cual comienza a contarse a partir de hoy”.*

Seguidamente en la cláusula segunda estipula el gravamen hipotecario sobre el bien que nos ocupa y en la cuarta reitera el plazo de un año para la cancelación de la deuda. En la quinta se consagra la potestad para el acreedor de hacer exigible la obligación, en caso de que el deudor fuese demandado judicialmente, por mora en el pago de los intereses por 3 veces consecutivas y por venta de la propiedad sin la autorización del acreedor.

Se anexó el poder general referido como parte del protocolo, mandato que fue otorgado mediante EP No. 279 del 24 de julio de 2002, cuya vigencia y legitimidad no fue atacada por los demandantes en reconvencción.

El código civil regula los requisitos del contrato de mandato, refiriendo en sus Arts. 2142, 2156 a 2159, lo concerniente al mandato o poder general.

En cuanto a la limitación del mandato el Art. 2157 indica que *“El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen a obrar de otro modo”.*

Sobre las FACULTADES DEL MANDATARIO el art. 2158 dispone *“El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado.*

*Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial”.*

*“Cuando se da al mandatario la facultad de obrar del modo que más conveniente le parezca, no por eso se entenderá autorizado para alterar la sustancia del mandato, ni para los actos que exigen poderes o cláusulas especiales”,* advierte el Art. 2159, pese a que se consagre la cláusula de libre administración.

En el caso bajo estudio la redacción del poder general contenido en la EP 279 podría tildarse de ambigua y predicarse que no surge tan clara la facultad del apoderado general para hipotecar bienes del causante, pero lo cierto es que en cuanto a la acción de nulidad absoluta por el posible vicio del consentimiento, derivado de la precitada



circunstancia, es decir la carencia de facultad precisa y expresa del mandatario para hipotecar bienes de su mandante, al momento de proponer la demanda de reconvención no se solicitó el decreto de la nulidad absoluta del contrato de hipoteca en el acápite de las pretensiones y la acción respectiva caducó por el transcurso de 10 años contados a partir del 23 de diciembre de 2009, fecha de la escritura de hipoteca, y como quiera que tal pretensión no fue invocada expresamente y tampoco se alegaron ni se sustentaron las razones para la prosperidad de la misma, así como no emerge del caudal probatorio la prueba necesaria para derruir la validez del poder general, recordando, además, que le está vedado al juez fallar ultra o extra petita en materia civil, no debemos sobrepasar los linderos trazados por el demandante al exponer las pretensiones.

Debemos centrarnos, entonces, en establecer si cuenta con vocación de prosperidad la pretensión de declarar la SIMULACION del contrato de hipoteca contenido en la susodicha escritura.

Sea lo primero examinar si el paso del tiempo aún no ha producido la caducidad de la acción, conforme a las normas del código civil, pues, conforme al art. 2536 del código civil la acción ordinaria prescribe en 10 años, por ende los interesados podían haber ejercido válidamente la acción de simulación hasta el día 22 de diciembre de 2019.

Y el art. 2539 dispone que la prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente. Civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524. Se tiene que la demanda de reconvención fue presentada el 20 de noviembre de 2019, lo cual significa que los demandantes aún estaban en término para ejercer la acción de simulación; pasemos entonces a examinar los presupuestos para declararla.

Según la jurisprudencia, la **simulación** “constituye un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes.

En palabras sencillas entendemos por simulación absoluta a aquel negocio jurídico en el que las partes acuerdan realizar intencionalmente declaraciones discrepantes de sus respectivas voluntades internas para engañar a los terceros. Teniendo tal negocio jurídico celebrado el carácter de uno aparente o simulado.



Ha dicho la Corte que “si de simulación absoluta<sup>10</sup> se trata, inter partes, la realidad impone la ausencia del acto dispositivo exterior inherente a la situación contractual aparente y la permanencia de la única situación jurídica al tenor de lo acordado”<sup>11</sup>. Más exactamente, la simulación absoluta, per se, de suyo y ante sí, envuelve la inexistencia del negocio jurídico aparente.

(...) En la simulación absoluta, las partes están definitivamente atadas por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia de la realidad; en cambio, la simulación relativa, impone la celebración de un negocio distinto, verbi gratia, donación en vez de compraventa, y por lo mismo, las partes adquieren los derechos y obligaciones inherentes al tipo negocial resultante de la realidad, empero en ciertas hipótesis y bajo determinadas exigencias, el ordenamiento jurídico impone la tutela de los derechos e intereses de terceros de buena fe frente a las situaciones y relaciones contrahechas al margen del negocio inexistente (simulación absoluta) o diverso del pactado (simulación relativa).

(...) Al margen de las consideraciones expuestas, esto es, cuando la demanda no contiene proposiciones jurídicas contradictorias o incompatibles que deben y pueden disiparse acudiendo al sentido normativo, lógico y racional que les corresponde, el juzgador ha de tener especial rigor en la labor hermenéutica de la demanda. A este propósito, en los juicios de simulación, particularmente, cuando el petitum enuncia la absoluta y se está en presencia de la relativa, menester una apreciación sistemática, cuidadosa e integral de la demanda, para no sacrificar el derecho sustancial con un excesivo formulismo sacramental, desgastando el aparato judicial y acentuando el conflicto”.

Conforme a la cita precedente la Corte ha decantado que si resulta demostrada la simulación relativa, pese a que el demandante haya solicitado la simulación absoluta, el juez debe declararla.

Se tiene, en el sub iudice, que JOSE DE JESUS MAZUERA otorgó poder general mediante escritura pública 279 del 24 de julio de 2002 a favor de su hijo JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA, sin que en el trámite de este proceso haya resultado probada la revocatoria de dicho mandato y por ende se impone su vigencia hasta el momento en que fallece el poderdante, cuyo deceso ocurrió el 25 de diciembre de 2009.

<sup>10</sup> -Ver sentencia de casación CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL Magistrado Ponente WILLIAM NAMÉN VARGAS Bogotá, D. C., seis (6) de mayo de dos mil nueve (2009). Discutida y aprobada en Sala diez (10) de mayo de dos mil nueve (2009)

<sup>11</sup> (cas.civ. sentencia de 30 de julio de 2008, [SC-077-2008], exp. 41001-3103-004-1998-00363-01).

Sala de Casación Civil 16 WNV. Exp. No. 11001-3103-032-2002-00083-01



Dentro de las facultades otorgadas se especificó que se autorizaba al mandatario para realizar, entre otros negocios jurídicos a nombre del mandante, administrar bienes del poderdante, enajenar a título oneroso los bienes muebles o inmuebles del poderdante y se le autorizó para que asegure las obligaciones de estas con hipoteca, prenda de sus inmuebles o muebles, pagar deudas del poderdante y hacer con los acreedores arreglos sobre términos o condiciones de pago, para que exija y acepte cauciones reales y personales, para que tome o de dineros en mutuo a nombre del poderdante, y en general para que asuma la personería del poderdante, de manera que en ningún caso quede sin representación en negocios que le interesen ya se trate de actos dispositivos o administrativos, de lo cual es factible establecer la validez del contrato de hipoteca realizado a través de EP No.595 del 23 de diciembre de 2009 de la Notaria Única de Bugalagrande.

Dentro de dicho contexto y así, tácitamente, lo han admitido los demandantes en reconvenición, JOSE MANUEL MAZUERA se hallaba facultado para gravar el bien inmueble con hipoteca, cuyos derechos adquiridos a través de la cesión de derechos hereditarios ostentaba JOSE DE JESUS, lo cual el apoderado general realiza dos días antes del deceso de su padre y poderdante; nótese que las demandantes OFIR, MARTHA, RUBY MAZUERA y su madre MARIA DE LOS ANGELES (Recordemos que GUSTAVO MAZUERA desistió de la demanda) no atacan la validez del negocio alegando carencia de facultades del apoderado, sino que aseveran que el contrato de hipoteca fue simulado porque MAURICIO MAZUERA en realidad no prestó o desembolsó a favor del JOSE DE JESUS los veinte millones que dice en la escritura, se le adeudan.

Y en razón de ello su apoderado solicita se declare simulado de manera absoluta dicho contrato, sin exponer claramente las razones de su pretensión, dado que se dio a la tarea de consignar como fundamentos de la demanda numerosos fragmentos concernientes a jurisprudencia y doctrina sobre el tema, de manera deshilvanada y sin explicar en concreto porque considera que el negocio contenido en la EP 595 de 2009 adolece de SIMULACION ABSOLUTA.

Pese a la carencia de técnica argumentativa, nos hemos esforzado en examinar si prospera tal pretensión, y teniendo en cuenta que se define como simulado de manera absoluta aquel negocio jurídico en el que las partes acuerdan realizar intencionalmente declaraciones discrepantes de sus respectivas voluntades internas para engañar a los terceros, estimamos que no se acompasa tal definición al negocio consignado en la mentada escritura en lo concerniente a la imposición del gravamen hipotecario, pues el apoderado general en ejercicio de sus



facultades efectivamente procedió a imprimir la garantía a favor de MAURICIO MAZUERA a través del mecanismo previsto en la ley, esto es mediante escritura pública que luego fue debidamente registrada.

Ahora, interpretando la extensa e intrincada argumentación del apoderado de los demandantes, entendemos que lo que ataca en realidad es el negocio jurídico o contrato de mutuo que se menciona en la escritura, al aseverar que no fue cierta la entrega de los 20 millones por parte de MAURICIO al apoderado general, sin embargo las propias demandantes al ser interrogadas mencionan la deuda con JOSE MANUEL por concepto de erogaciones pagaderas por este como trabajador de la empresa NESTLE debido a los reembolsos que debe hacer el trabajador a esa entidad por el pago de la atención en salud prestada en diferentes clínicas a su señor padre JOSE DE JESUS MAZUERA y hablan de la angustia de este por tal circunstancia, revelando así aun la aquiescencia de su papá en términos de querer responder por la deuda.

Lo anterior bajo, nuestra óptica no nos permite desvirtuar la validez de la hipoteca, pues, no puede concluirse que se trató de un negocio simulado, sino de uno revestido de los presupuestos necesarios para su validez, como el consentimiento o voluntad de las partes para celebrarlo, libre de error, fuerza o dolo, y de cuya causa y objeto no podemos predicar que sean ilícitos, además de cumplir los requisitos legales particulares que la ley exige para su perfeccionamiento en cuanto al gravamen impuesto al bien, esto es, la escritura pública y el registro. Y en torno a la realidad de la deuda que originó tal gravamen los indicios apuntan no a desvirtuarla sino más bien a demostrar el sustento real de la misma.

Ahora bien, tuvimos en cuenta que en los procesos donde se pretende declarar la simulación de los contratos, resulta de vital importancia la prueba indiciaria con el fin de desentrañar la verdadera intención de los contratantes. Por ello, los indicios surgen como medio de prueba de especial aplicación, sin olvidar que para que un hecho pueda considerarse como indicio deberá estar debidamente probado en el proceso según nuestra codificación civil adjetiva.

Los indicios son medios de prueba “indirectos y no representativos” que no son percibidos directamente por el juez -como si ocurre con la inspección judicial-, sino que en la prueba indiciaria el juez tiene ante sí unos hechos probados a partir de los cuales debe establecer otros hechos, a través de la aplicación de reglas de la experiencia, o principios técnicos o científicos. En pocos términos, el indicio es una prueba que construye el juez con apoyo en la lógica, partiendo de la existencia de unos hechos debidamente acreditados en el proceso.



La demostración de la simulación, como se observa, obedece a un esquema de libertad probatoria. Pese al carácter axial del indicio, en la heurística de los hechos cualquier elemento de juicio es útil para formar el convencimiento del juez (artículos 175 del Código de Procedimiento Civil y 165 del Código General del Proceso). Todo, en pro de establecer la declaración deliberada y disconforme, el *consilium fraudis*, que rebasa la reserva mental (simulación unilateral) y el engaño a terceros.

El esquema de la prueba indirecta requiere, por un lado, la demostración del hecho indicador o indicante, es su presupuesto imprescindible, y cualquier medio es idóneo para sentarlo. Por otro, el hecho desconocido o indicado, el cual se infiere mediante un proceso intelectual con apoyo en las reglas de la ciencia, la lógica o la experiencia.

La prueba por indirecta hace evidente la simulación frente a la presencia de una pluralidad de indicios graves, concordantes y convergentes. Analizados en conjunto, conforme a las reglas de la sana crítica, solo encuentra explicación razonable cuando conducen a la existencia del acuerdo velado y, a su vez, desmienten el acto aparente.

El código general del proceso regula los indicios así:

**ARTÍCULO 240. REQUISITOS DE LOS INDICIOS.** Para que un hecho pueda considerarse como indicio deberá estar debidamente probado en el proceso.

**ARTÍCULO 241. LA CONDUCTA DE LAS PARTES COMO INDICIO.** El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.

**ARTÍCULO 242. APRECIACIÓN DE LOS INDICIOS.** El juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso.

Según el código que nos rige en la valoración probatoria el juez debe tener como norte orientador la sana crítica racional y las máximas de la experiencia, los indicios deben ser apreciados en conjunto, y para ello se hace imperioso considerar su gravedad, concordancia y convergencia, amén de su relación con los otros medios de prueba. En los procesos de simulación la prueba por indicios reviste una gran importancia, ya que las partes involucradas en la simulación de un contrato, han hecho grandes esfuerzos por ocultar la verdad y por ello, la prueba directa tiene que apreciarse de la mano de los indicios que se desprenden de éstas

En el sub iudice recaía sobre los demandantes en reconvención la acreditación de los presupuestos de su pretensión, arrimando, sino pruebas directas, si una suma de indicios que nos permitiese arribar a la conclusión de que el mutuo fue simulado.



Los actores sugirieron como indicios, la falta capacidad económica de MAURICIO MAZUERA, lo que según ellos, demostraría que realmente no desembolsó 20 millones de pesos el día de la celebración del contrato de hipoteca y, de otro lado, insinuaron que su padre JOSE DE JESUS no habría recibido dicho dinero porque ellos no se percataron de ello, y por la falta de movimientos bancarios de acreedor y deudor apuntaba a demostrar que el mutuo que dio origen al gravamen hipotecario fue una negociación simulada entre MAURICIO MAZUERA y su padre JOSE MANUEL ante la falta de movimientos bancarios.

Emerge con claridad meridiana que dichas insinuaciones o hechos indicadores para que puedan erigirse como indicios su categoría ontológica debía ser demostrada, es decir, en el proceso debió probarse por los interesados<sup>12</sup> que esos dos supuestos: carencia de capacidad económica de MAURICIO MAZUERA y falta de entrega del dinero, eran hechos ciertos y no meras suposiciones.

Sin embargo, en la recolección probatoria los demandantes en reconvención no arrimaron ni un solo medio de prueba que documentase sus aserciones, contrario sensu, admitieron la existencia de una deuda por la atención en salud a su padre JOSE DE JESUS, que implicaría para su hermano JOSE MANUEL que la empresa NESTLE efectuara los descuentos concernientes y ello, en términos generales, concuerda con lo explicado por el apoderado del demandante inicial, demandado en reconvención MAURICIO MAZUERA, quien indicó que el señor JOSE DE JESUS estuvo de acuerdo en garantizar con hipoteca la devolución que debía hacerse a JOSE MANUEL, autorizándolo para la consecución de 20 millones con tal propósito. Así lo narraron bajo juramento MAURICIO y JOSE MANUEL, sin que emergiese prueba de refutación a lo dicho por ellos, pues las demandantes en reconvención no aportaron ningún documento o testimonio para probar que era cierto el no desembolso del dinero por MAURICIO. A más de su incuria, por parte de la contraparte si fueron arrimados al proceso algunos documentos que sustentan la capacidad económica para la época del contrato de MAURICIO MAZUERA, tales como la certificación de empleo suscrita por el empleador ETELBERTO LASSO, certificación de movimientos y saldos de AV VILLAS sobre la cuenta de MAURICIO y certificación que lo acredita como piloto privado, todo lo cual es indicativo de que si ostentaba capacidad económica, pruebas documentales, cuyo contenido no fue derruido por las demandantes y por ende debemos tomarlas en cuenta en el ejercicio de valoración probatoria. En torno al monto de lo adeudado y su correspondencia con las erogaciones efectuadas por Nestlé no se tiene

<sup>12</sup> CGP **ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA.** Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.



claridad porque en el certificado enviado por NESTLE DE COLOMBIA S.A. no se revela claramente dicho ítem, y aunque podría pensarse que no refleja valores muy altos, son las propias demandantes en reconvencción quienes refieren que JOSE MANUEL estaba reclamando el pago de 20 millones a su padre, lo que es indicativo de que el deudor sí reconoció dicha suma y autorizó que se corriera la escritura de hipoteca, aprobación que incluso debemos admitir no era necesaria ante la vigencia del poder general. Lo que podría haber ocurrido, sin que se tenga certeza de ello, es que JOSE MANUEL inflara la suma real adeudada, constituyendo, de ser así, un acto de deslealtad ignominioso, pero que por las facultades otorgadas como mandatario general de JOSE DE JESUS, no contribuye a derruir la realidad del negocio jurídico condensado en la EP 595 del 23 de diciembre. Debe anotarse que resulta muy probable que la deuda fuese alta en atención a que JOSE DE JESUS fue atendido en clínicas privadas, y es bien sabido que los costos en dichas dependencias crecen de manera exponencial por cada día de internamiento del paciente, máxime si les son practicados procedimientos quirúrgicos complejos ante la fractura de fémur y de cadera<sup>13</sup>.

Sumado a las anteriores disertaciones se tiene que la Corte ha decantado en su jurisprudencia las siguientes premisas a tener en cuenta para resolver los casos de simulación, estableciendo unas presunciones, que deben ser derruidas mediante las probanzas, así se trate de indicios, lo cual no ocurrió en este caso, manteniéndose incólumes tales presunciones:

**Esas premisas son las siguientes:**

- a) Presunción de veracidad de los negocios jurídicos, dado que las máximas de la experiencia indican que por regla general los negocios jurídicos son ciertos, por ende le corresponde a la parte demandante derruirla. (Sentencia de casación del 23 de diciembre de 2003, entre otras).
- b) En caso de duda sobre si el negocio jurídico es real o simulado la jurisprudencia ha decantado que debe resolverse la duda a favor de la seriedad o veracidad del negocio jurídico o contrato (Sentencia de casación del 19 de diciembre de 2005, entre otras).
- c) Debe existir un acuerdo de voluntades para realizar el contrato de manera simulada, pues la reserva mental de uno de ellos en ese sentido, si el otro cree en la certeza del negocio no desvirtúa

---

<sup>13</sup> Ver historia clínica.



la seriedad del contrato. (Sentencia de casación del 16 de diciembre de 2003, entre otras).

Como **colofón** de lo expuesto se impone declarar la improsperidad de la acción de simulación promovida por las demandantes, pues no resultó probado que el contrato de hipoteca fuese un acto simulado ni de manera absoluta, ni de manera relativa. Al denegarse esta pretensión lógicamente decae lo pretendido en torno a la cancelación de las anotaciones 09, 010, 011 y 012 del folio de matrícula 384-53137, correspondiente al inmueble, así como la devolución de frutos naturales o civiles y la reivindicación que se pide, como consecuencia.

## 2. Acción reivindicatoria de dominio

Estudiaremos brevemente esta pretensión que únicamente fue mencionada, mas no sustentada por el apoderado de las demandantes. Y al precisar las pretensiones únicamente menciona “La reivindicación del bien a favor de los herederos”.

Recordemos que la acción reivindicatoria de dominio se encuentra prevista por el legislador en el artículo 946 del Código Civil, y ha sido definida 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.” Seguidamente, establece el Artículo 952 del mismo compendio normativo, que debe dirigirse contra el actual poseedor y a través de su ejercicio, es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles, de acuerdo al Artículo 947 del Código de Bello.

De igual forma, corresponde analizar que la tradición es “un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.”

Concierne precisar que la doctrina y la jurisprudencia nacional, han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales:

- (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue.
- (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien.



- (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma;
- (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además.
- (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

En el subjuicio fácil resulta colegir que los elementos (ii), (iii) y (iv) se cumplen; mas no ocurre lo mismo con el primero (i) de ellos, al no ser las demandantes en reconvención titulares del derecho de dominio sobre el bien distinguido con matrícula inmobiliaria 384- 53137. Nótese que el causante JOSE DE JESUS MAZUERA ostentaba únicamente una expectativa de derechos como cesionario de derechos hereditarios, cuya legitimidad por cierto está en tela de juicio, como quiera que la venta de derechos efectuada a quien a él le efectuó la cesión (OFIR MAZUERA) provino de presuntos herederos cuya legitimidad sustantiva para efectuar la cesión no fue determinada a través de los modos previstos por la ley y por ende adelantar la sucesión de MANUEL DE JESUS ROLDAN, verdadero titular del derecho de dominio, hubiese resultado fallida, en atención a que este nunca reconoció como hijos a los cedentes LUIS FELIPE, JAIME, JOSÉ DE JESÚS Y LUIS NAPOLEÓN MAZUERA.

Entonces, en realidad el señor JOSE DE JESUS MAZUERA únicamente ostentaba la calidad de poseedor con ánimo de señor sobre el inmueble objeto de este proceso y, por ende, dicha posesión es el único derecho susceptible de transmisión a sus herederos, y ningún otro. Para obtener la tradición del inmueble se requeriría adelantar el proceso de sucesión del causante MANUEL DE JESUS ROLDAN y para poder incoarlo debía ser demostrada la calidad de herederos de los cedentes, obtenida quizá a través de un proceso de filiación natural, lo cual entendemos se sale de las manos de las demandantes, a quienes como sucesoras de JOSE DE JESUS MAZUERA únicamente resulta pasible de transmisión por sucesión la posesión que este ostentaba sobre el referido inmueble. Lo cierto es que otro de los caminos posibles para adquirir el dominio sobre el susodicho inmueble es adelantar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, sendero que decidió recorrer el demandado MAURICIO MAZUERA.

Debido a ello la recuperación del bien debió ser intentada de manera oportuna y por caminos diferentes a la acción reivindicatoria; quizás la acción de nulidad del proceso de sucesión adelantado por MAURICIO MAZUERA, que incoaron las demandantes en algún momento y que luego adecuaron a una demanda de petición de herencia que cursa en un Juzgado de Familia, hubiese tenido mayor vocación de prosperidad y eficacia para recuperar el bien devolviéndolo a la masa herencial de la



sucesión de JOSE DE JESUS, o en su momento y antes que caducara, habrían podido intentar una acción posesoria como herederos de este; sin embargo las demandantes en reconvencción por iniciativa propia nunca instauraron ninguna clase de acción para la recuperación del bien.

Para apuntalar nuestra conclusión, traemos a colación lo referido por la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL en sentencia SC10882-2015 emitida dentro del expediente con radicación N° 23001-31-03-001-2008-00292-01, cita ya consignada en la página 33 de este proveído, en la cual se destaca que donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, como la transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota se trata de una adquisición viciada, que continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.

En **conclusión**, se tiene que no se dan los presupuestos para que prospere la pretensión de reivindicación del bien a favor de las demandantes, pues no ostentan el derecho de dominio, y por ende tampoco puede predicarse que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener MAURICIO MAZUERA contra quien dirigen la demanda. Respecto al demandado JOSE MANUEL MAZUERA, este ni siquiera es el poseedor del inmueble y por lo tanto la demanda reivindicatoria no debió dirigirse contra él.

Por último debemos recordar que el artículo 2538 del código civil dispone: *“EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho”*, ello para significar que es necesario hacer valer el derecho de propiedad o de posesión o cualquier otro derecho que se ostente por una persona, pues la negligencia al no defenderlo oportunamente o abandonar su ejercicio puede significar la extinción de dicho derecho y colateralmente la adquisición del mismo por parte de otra persona.

De acuerdo a todo lo expuesto se determina la improsperidad de las pretensiones de simulación absoluta del contrato de hipoteca y reivindicación del dominio del bien objeto de este litigio y, por ende, tampoco prosperan las que solicitaron en caso de determinar la prosperidad de la simulación, que ya fueron mencionadas.

### **Excepciones de mérito**



Sobre las excepciones del demandando en reconvencción MAURICIO MAZUERA, las cuales son replicadas por JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA, debemos indicar que propuso las de COSA JUZGADA, INEXISTENCIA DE SIMULACIÓN ABSOLUTA, EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN, DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA DE DOMINIO, SUBSIDIARIA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, INEXISTENCIA DEL DERECHO INVOCADO, TEMERIDAD Y MALA FE, CADUCIDAD DE LA ACCIÓN, Y LA INNOMINADA, y del estudio realizado a lo largo de las consideraciones de esta sentencia se concluye que ninguna de ellas tuvo vocación de prosperidad por las razones que, de manera muy breve, a continuación se plasman.

No puede predicarse la cosa juzgada respecto de la demanda de simulación, pues nunca antes se había ejercido tal acción, como tampoco había sido intentada la acción reivindicatoria de dominio. La acción de simulación no se encontraba prescrita, como se dejó sentado. Sobre la inexistencia de la simulación debe recordarse que la pretensión de declarar simulado el contrato de hipoteca no resultó probada y por ello no fue posible declararla, pero tampoco el demandado aportó la plena prueba del traspaso de 20 millones de su parte a cuenta del deudor el día en que se corrió la escritura de hipoteca, únicamente aportó prueba indiciaria sobre su capacidad económica y finalmente la incuria de las demandantes al no probar los hechos indicadores propuestos fue lo que dio al traste con sus pretensiones. La prescripción adquisitiva de dominio no se estructuró en ninguna de sus modalidades, como viene de verse. Hablar de inexistencia del derecho invocado por las demandantes en reconvencción no resulta ajustado a la realidad, tampoco resulta acertado endilgarles temeridad y mala fe cuando simplemente estaban defendiendo el derecho a acceder al bien dejado por su padre. En cuanto a la caducidad de la acción no precisó el demandado a que acción se refiere.

### **Pronunciamiento sobre costas procesales**

Como quiera que al final del proceso debe decidirse sobre el pago de las costas, donde la condena en costas supone que se obliga a la persona que pierda el juicio a pagar los gastos del proceso a la parte vencedora, recordemos que la condena en costas se genera a favor de la parte cuyas pretensiones prosperen en el proceso y en contra de la parte vencida, conforme lo dispone el CGP en su Art. 365, norma que reza que en los procesos se condenará en costas a la parte vencida y en caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión (Numerales 1 y 5).



En este caso se estima que no surge el derecho de obtener la condena en costas, habida cuenta que ninguno de los extremos de la Litis puede calificarse como vencedor puesto que no se verificó la prosperidad de las pretensiones propuestas ni para el demandante inicial, ni para las demandantes en reconvencción. Y si bien ambas partes resultaron vencidas ello no ocurrió porque las excepciones propuestas por su respectiva contraparte enervaran las pretensiones, dado que la derrota de cada parte tuvo lugar por ausencia de los requisitos legales para declarar la prosperidad de sus aspiraciones, pues ninguna de las excepciones se estructuró de tal manera que contribuyera a derruir las pretensiones de la demanda inicial e igualmente ocurrió con la demanda de reconvencción. Por ende, el punto de equilibrio se halla en que cada litigante asuma sus propios gastos al haber salido ambos extremos derrotados al promover cada proceso, sin que las excepciones propuestas puedan considerarse fundadas.

## V. DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Bugalagrande, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**Primero.- NEGAR** las pretensiones de la declaración de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y suma de posesiones incoadas por el demandante MAURICIO MAZUERA RIOS.

**Segundo.- DECLARAR** infundadas las excepciones de temeridad y mala fe propuestas por las demandadas OFIR, MARTHA y RUBY MAZUERA MARULANDA y MARIA DE LOS ANGELES MARULANDA DE MAZUERA.

**Tercero.- NEGAR** las pretensiones de simulación absoluta, cancelación de las anotaciones 009 a 012 de la MI 384-53137, reivindicatoria y restitución de frutos naturales y civiles solicitadas en la demanda de reconvencción instaurada por OFIR, MARTHA y RUBY MAZUERA MARULANDA y MARIA DE LOS ANGELES MARULANDA DE MAZUERA.

**Cuarto.- DECLARAR** infundadas las excepciones de cosa juzgada, inexistencia de simulación absoluta, excepción de prescripción de la acción de simulación, declaración de pertenencia por prescripción



ordinaria de dominio, subsidiaria prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, inexistencia del derecho invocado, temeridad y mala fe, caducidad de la acción, y la innominada, propuestas por demandados en reconvención MAURICIO MAZUERA RIOS y JOSE MANUEL MAZUERA MARULANDA.

**Quinto: ORDENAR** el levantamiento de la medida de la medida cautelar de inscripción de demanda que se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 384-53137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá Valle, decretada mediante auto interlocutorio 944 del 12 de septiembre de 2019 y comunicada a través del oficio N° 794 del 20 siguiente.

**Sexto: NO CONDENAR** en costas y perjuicios a ninguna de las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 365 numeral 1° del Código General del Proceso, por las razones aludidas en la parte motiva.

**Séptimo:** La presente decisión se notifica conforme el artículo 295 del Código General del Proceso, para lo cual se aplicará la plataforma de estado virtual habilitada por el Consejo Superior de la Judicatura.

**Octavo:** Contra esta providencia no proceden recursos, por tratarse de un asunto de mínima cuantía.

**Noveno:** Una vez en firme el presente proveído, ARCHÍVESE el proceso previas anotaciones en los libros correspondientes.

### **CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**La Juez,**

**DALIA MARIA RUIZ CORTES.**

Firmado Por:

Dalia Maria Ruiz Cortes  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal

**Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Bugalagrande - Valle Del Cauca**

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: **ff4b233446122d2f1d65f1229a367c6f049aec886ea996be514917aa8bf01766**

Documento generado en 07/02/2022 03:39:03 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Constancia secretarial:** A Despacho de la señora Juez, informando que la parte demandante allegó liquidación del crédito en fecha del 17/09/2021 y se corrió traslado de la misma mediante fijación en lista N° 016 del 21 septiembre de 2021, finalizando el término el día 24 del mismo mes y año sin que se presentara observación alguna. Igualmente se solicitó la entrega de títulos de depósito judicial en caso de que existan por cuenta de este proceso y se presentó de renuncia a continuar obrando jurídicamente en el presente proceso. Sírvase proveer.

Bugalagrande Valle, 16 de noviembre del 2022.

**YESSICA FERNANDA ESPINOSA MARÍN**

Secretaria

(Esta constancia se encuentra firmada con rúbrica escaneada, por cuanto se elaboró bajo la modalidad de trabajo en casa, dada la contingencia nacional originada por el COVID-19)

*República de Colombia*



*Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Promiscuo Municipal  
Bugalagrande - Valle del Cauca*

**AUTO CIVIL No. 090**

Bugalagrande Valle, siete (07) de febrero del año dos mil veintidós (2022)

**PROCESO: EJECUTIVO**  
**DEMANDANTE: ELIZABETH PUERTA BOTERO**  
**DEMANDADO: YEISON FERNANDO GÓMEZ ARAQUE**  
**RADICACIÓN: 76-113-40-89-001-2012-00064-00**

Teniendo en cuenta la constancia secretarial que antecede y una vez verificado que transcurrió el término legalmente dispuesto para el traslado de la liquidación del crédito, entendiéndose el mismo como precluido, sin haberse presentado u observado objeción alguna en el presente proceso ejecutivo; se vislumbra que es viable su aprobación, por estar ajustada a derecho, conforme lo dispone el numeral 3 del artículo 446 de la codificación procesal civil vigente.

De otro lado, en lo que concierne a la solicitud de títulos judiciales, deprecada por la apoderada judicial sustituta de la parte ejecutante; es



menester informarle a la misma que revisada la cuenta que el Juzgado tiene en el Banco Agrario de Colombia S.A. no se encontró ningún título pendiente de pago por cuenta de este proceso.

Finalmente, en cuanto a la renuncia de poder efectuada por la togada que viene ejerciendo la representación de la parte demandante, encuentra este Despacho Judicial, que no se acreditó que se remitió comunicación de la renuncia de poder a la poderdante; lo anterior conforme lo establece el artículo 76 inciso 4 del C.G.P., el cual consagra lo siguiente; *“La renuncia no pone termino al poder sino (5) días después de presentado el memorial de renuncia en el juzgado, acompañado de la comunicación enviada al poderdante en tal sentido”*, sumado al hecho que la profesional del derecho Maria Ibeth López Santos actúa en calidad de apoderada sustituta en el presente asunto y la apoderada principal puede actuar en cualquier momento según los lineamientos del inciso final del artículo 75 *ibídem*.

Por lo anterior, se abstendrá esta judicatura de aceptar la renuncia al poder, hasta que reúna cabalmente las exigencias del artículo mencionado y se le instará a la abogada López Santos para que se sirva informar sobre la renuncia a la demandante y a la apoderada judicial principal.

En mérito de lo expuesto y sin más consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Bugalagrande, Valle del Cauca,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR** la liquidación del crédito realizada por la parte ejecutante.

**SEGUNDO: INFORMAR** a la apoderada judicial sustituta de la ejecutante que no hay títulos constituidos para su cobro por cuenta de este proceso.

**TERCERO: ABSTENERSE DE ACEPTAR** la renuncia de poder presentada por la apoderada judicial sustituta que representa los intereses de la parte demandante, abogada MARÍA IBETH SANTOS LÓPEZ, hasta tanto cumpla



cabalmente las exigencias del artículo 76 del C.G.P., conforme se indicó en la parte motiva de este auto.

**CUARTO: INSTAR** a la abogada MARÍA IBETH SANTOS LÓPEZ con el fin de que se sirva informar sobre la renuncia a la demandante y a la apoderada judicial principal, abogada MARTHA LUCÍA LENIS DE RESTREPO.

**QUINTO: NOTIFÍQUESE** la presente providencia de conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, en consonancia con el artículo 9° del Decreto 806 de 2020; esto es, por estado electrónico.

### **CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**La Juez,**

**DALIA MARÍA RUIZ CORTÉS.**

Firmado Por:

Dalia Maria Ruiz Cortes  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Bugalagrande - Valle Del Cauca

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: **79b0b3e5d33144c2c28f98400b61c9bd89de3c64a5b890c59e9f190b571828cd**

Documento generado en 07/02/2022 10:16:13 AM

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