



17-001-40-03-007-2020-00257-02  
Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero  
**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Manizales, trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023)

**SENTENCIA 2ª INSTANCIA. No. 020- 2023**

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede el Despacho a decidir en segunda instancia sobre el recurso de apelación incoado por el demandado señor Guillermo Ledezma Valero, dentro del proceso verbal de pertenencia promovido por la señora Carolina Buitrago Murcia, en contra de aquel y personas indeterminadas; y en donde el impugnante impetró demanda de reconvenición reivindicatoria en contra de la convocante inicial.

**II. ANTECEDENTES DE LA DEMANDA.**

**1. El petitum.** La señora Carolina Buitrago Murcia solicitó se declare que ella adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-95806 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, por haber ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de dicho inmueble, desde 23 de octubre del año 2009.

*La causa petendi.* Afirma la demandante que para el día veintitrés (23) de octubre del año dos mil nueve (2009), su progenitora a través de apoderado suscribió “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UNOS INMUEBLES URBANOS”, con la señora Bibiana Baquero Rojas.

Refiere que, desde el día de suscripción del contrato de promesa de compraventa, inició a ejercer actos con ánimo de señora y dueña, toda vez que su madre en calidad de compradora reside en España y por tanto no ejerció la posesión del mismo.

Expone que, desde el 23 de octubre del 2009, ha realizado mejoras al inmueble en litigio; y anuncia que durante todo el tiempo de posesión del inmueble ha pagado los servicios públicos del mismo, los valores de impuesto predial y mantenimiento del inmueble, como remodelaciones a la cocina, a los baños, tejado, cableado tubería, chapas y pintura.

Señala que la señora Bibiana Baquero Rojas, no se presentó a suscribir la promesa de compraventa a la cual se obligó con su madre, solo se enteraron de que ella efectuó los trámites para levantar el gravamen que pesaba sobre el inmueble identificado con folio de matrícula 100-95806, en el año 2012.

Sostiene la parte demandante que, con ocasión de la promesa de compraventa rubricada, se cancelaron a la promitente vendedora varias sumas de dinero, entre ellas \$10.000.000 el día 13 de diciembre de 2010 y \$15.000.000 el 23 de febrero de 2022.

Asegura que, en el año 2015, la señora Bibiana Baquero Rojas fue demandada ejecutivamente y que con ocasión a dicha contienda el 1º de noviembre del 2017, se desarrolla diligencia de secuestro del predio, en donde ella deja la claridad de ser la propietaria del bien y que desconoce el proceso ejecutivo.

Informa que, el 19 de febrero de 2019 fue rematado el 50% del bien inmueble con folio de matrícula 100-95806 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, por cuenta del proceso ejecutivo que se adelantaba en



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

Bogotá y adjudicado al señor Francisco Javier Zuluaga Ramírez, quien a su vez en el año 2019 en calidad de vendedor suscribe contrato de compraventa con el señor Guillermo Ledezma Valero, quien en la actualidad es el propietario inscrito.

Asevera que ha ejercido la posesión del inmueble en mención, desde el 23 de octubre del 2009 y en virtud a la entrega que se le hiciera con ocasión de la promesa de compraventa, ello de manera quieta, pacífica e interrumpida y sin clandestinidad, concurriendo con los requisitos para adquisición por prescripción extraordinaria en relación con el bien identificado en la demanda.

**2.** Admitida la acción, la a quo ordenó el traslado de la misma, el emplazamiento de las personas indeterminadas y se hicieron los demás ordenamientos pertinentes a que hubo lugar (*Anexo 12, C. 01*).

### **3. De las dúplicas**

Notificado en debida forma, el señor Guillermo Ledezma Valero a través de apoderada, brinda contestación (*Anexo 044, C. 01*) a la pretensión de declarativa, en donde soslaya que la acá demandante no ostenta la calidad de poseedora, ya que esta habita el inmueble en calidad distinta, puesto que como ella misma lo menciona su señora madre suscribió con la entonces propietaria promesa de compraventa, negocio del cual ambas partes incumplieron.

Resalta que, la demandante no ha pagado los valores por impuesto predial e invama desde el año 2009, sino solo como obra prueba desde el año 2020, puesto que los demás valores insolutos, fueron cancelados con ocasión al remate efectuado del 50% del bien inmueble.

Expone que es el propietario del 100% del predio, no solo del 50% como lo enunció la demandada, ya que el otro 50% del bien lo adquirió mediante sendas compraventas.

Resalta que, no es cierto que la demandada haya ejercido de forma pacífica y sin interrupciones la posesión, toda vez que ella sí conoció del proceso ejecutivo que se adelantaba y en el cual era objeto de medida del inmueble en litigio, hasta tal punto que permitió el ingreso de las personas para la diligencia de secuestro y afirma que ella misma les indicó ser la propietaria.

Colige que, la demandada no efectuó mejoras necesarias o estructurales al predio, y que solo hasta el año 2020, inició los pagos del impuesto predial.

Conforme a lo anterior, el señor Guillermo Ledezma Valero, se opone a las pretensiones de la demanda, con fundamento en que la demandante no cumple con los requisitos de tiempos mínimos para usucapir el inmueble por prescripción extraordinaria, puesto que según este, la demandante siempre reconoció señor y dueño ajeno, por haber reconocido abonos realizados a la propietaria del inmueble hasta febrero de 2012 mientras habitaba el inmueble; también reconoció la existencia de proceso de licencia de venta que estuvo vigente hasta el años 2014 como parte del contrato de promesa de venta, que nunca pagó impuestos ni valorización, ni hizo mejoras estructurales, y solo hasta el año 2020 empezó a pagar impuesto predial.

Finalmente presenta como excepciones, las que denominó carencia de derecho para pedir la prescripción adquisitiva, mala fe y presenta en escrito aparte demanda de reconvencción (*Anexo 45, C. 01*), la cual fue admitida el 26 de abril del 2021, por el A-quo (*Anexo 54, C. 01*).

A su turno, el curador ad litem de las personas indeterminadas, contestó la demanda (*Anexo 64, C. 01*) proponiendo como excepciones la que denominó falta de los requisitos exigidos por la Ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

#### **4. La demanda de reconversión. La acción de dominio.**

El señor Guillermo Ledezma Valero, a través de la misma mandataria, solicitó que se declare en su nombre el derecho del reivindicante por encontrarse probada que la cadena de titularidad data de una época anterior a la del inicio de la posesión de la demandada, y por tanto, que le pertenece en dominio pleno y absoluto el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100 – 95806, y en consecuencia de ello, se ordene a la demandada a restituir el inmueble y el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble en calidad de cánones de arrendamiento desde el mismo momento que la demandada entró en posesión del inmueble. (*Anexo 45, Cdo. Ppal*).

Venido el traslado respectivo, la parte demandante presentó contestación a la demanda de reconversión, en la que en síntesis esgrimió que, el contenido de la compraventa que señalan como base del derecho de dominio del señor Ledezma, posee situaciones fácticas intrínsecas al objeto de dicho contrato de compraventa, razón por la cual, el despacho debe ejercer la verificación de dichas compraventas al carecer de sincronía entre lo formalizado y la realidad, pues como es manifestado por la misma parte demandante, el predio objeto del negocio jurídico ya había sido objeto de compraventa anteriormente y entregado materialmente.

Refiere que la compraventa suscrita por el señor Ledezma debe ser analizada por el despacho, ya que dicho acto *“se elaboró de mala fe por las partes contractuales, puesto que, si bien la formalidad y trámite notarial se llevó de acuerdo a ley, el contenido de la misma desconocía situaciones fácticas intrínsecas al objeto de dicho contrato de compraventa”*.

Aduce que, debe aclararse que la fecha de inicio de la posesión que la parte demandante está aseverando en su escrito, difiere sustancialmente de la manifestada y probada por su prohijada dentro del proceso primario en el despacho, razón por la cual la afirmación y precisión temporal que allega la parte accionante en la demanda, obedece únicamente a su raciocinio, y las mismas no obedecen a la realidad demostrada en el proceso, razón por la cual, es el hecho crucial a demostrar sobre el inicio de las acciones de posesión de su cliente en el inmueble, y contradice la misma línea argumentativa de la parte accionante, y señala que, la señora Carolina Buitrago Murcia, ingresó al inmueble desde el 23 de octubre de 2.009 y que la posesión y el ánimo de señor y dueño no se materializan únicamente con el pago de impuestos como el predial.

Precisa que, frente a los dichos del demandante en reconversión su prohijada como poseedora no se está *“quedando”* en dicho inmueble, porque el inmueble es de ella, como consecuencia de ejercer actos de posesión y propiedad como señora y dueña de un inmueble de manera ininterrumpida y pacífica durante la cantidad de tiempo requerida.

Señala que el Despacho incurrió en un error procedimental al correrle traslado del escrito de reconversión, sin que la parte interesada hubiese agotado el envío de dicho escrito, conforme lo ordena el Decreto 806 de 2020, hoy Ley 2213 del 2022.

Frente a las pretensiones de la demanda de reconversión, en síntesis, señalan oponerse a la totalidad de las mismas, por carecer de fundamentos facticos y jurídicos, respecto al posible pago de una indemnización por parte de su representada, afirma que ella es una poseedora de buena fe y por tanto no está obligada a efectuar ningún tipo de compensación.

Concluye su intervención solicitando, se declare la nulidad de todo lo actuado dentro del trámite de la demanda de reconversión, al no haberse ceñido la totalidad de actuaciones a la normatividad legal vigente en la materia, de acuerdo al Decreto 806 de 2020 y adolecer de la totalidad de vicios y omisiones por parte del a-quo y que se retrotraigan la totalidad de actuaciones judiciales desde antes de la expedición del auto interlocutorio 449 del diecinueve (19) de marzo del año



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

2021; y, por consiguiente, se declare vencida la oportunidad de presentación de contestación o demanda de reconvención, al no ser culpa de la parte sino del despacho, haciendo con ello que el particular soporte las consecuencias de los actos judiciales. *(Anexo 055, C. 01)*

### **5. La sentencia de primera instancia**

Surtidas todas las etapas procesales de rigor, el día 21 de septiembre del 2022 el juzgado de primer grado dictó sentencia, en la cual se arribó a la conclusión de que pertenece a la señora Carolina Buitrago Murcia, el dominio pleno y absoluto del bien inmueble que era de propiedad del demandado Guillermo Ledezma Valero, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, con matrícula inmobiliaria No. 100-95806; de igual forma resolvió declarar no probadas las excepciones propuestas por el demandado señor Ledezma Valero y las intercaladas por la Curadora Ad-Litem de personas indeterminadas, y por tanto negó la acción reivindicatoria propuesta por el demandado Guillermo Ledezma Valero. *(Anexo 112-C. 1)*

### **6. Sustentación del recurso de apelación. La pretensión impugnativa. El contorno de los reparos impetrados frente a la decisión de primera instancia.**

La parte demandada (demandante en reivindicación) sustenta su alzada *(Anexo 03, C. 02)* en que la juez cognoscente no realizó una completa valoración de las pruebas que obran en el expediente, tales como el interrogatorio de parte de la demandante y las pruebas documentales, pues considera que aquellas sí demostraban que la actora reconocía dominio ajeno.

Cimentó su inconformidad respecto al interrogatorio de parte de la señora Carolina Buitrago puesto que cuando el despacho le preguntó a la actora “¿Cuál fue su actitud respecto a ese inmueble, para ese momento que dice usted se lo entregaron, que hizo usted con él?” Contesta la demandante en el minuto 40:05 “...se había hecho ya la debida promesa de compraventa con la señora Bibiana, y como usted lo dijo, ya era pues esperar el proceso que ella debía hacer con sus hijos para hacer la escritura”, reconociendo entonces dominio ajeno.

Refiere que, en igual sentido que cuando el Despacho le pregunta “¿Qué pasó con esa negociación respecto a documentos legales, es decir, cuál fue el compromiso de la vendedora en cuanto hacer escrituras, si fue que lo hubo, si hubo algún registro, etc, que fue lo que paso con esa negociación?” la demandante responde a minuto 43:43 “Bueno su Señoría, lo que yo sé es que, se llegó pues como a una promesa de compraventa, había una fecha estipulada, la señora Bibiana pues nunca adelantó absolutamente nada, ella si llamaba a pedir dinero de lo que a sus hijos menores de edad como que hacía falta darles o sea ese otro 50%, pero nosotros no podíamos darle dinero a ella, porque estábamos en espera de que ella nos hiciera pues todo el proceso, esto nunca pasó, absolutamente nunca pasó, a ella se le hicieron todas las consignaciones de su parte y de la parte de Malory de que es la mayor de edad en ese momento, de hecho a doña Bibiana la citamos en Manizales, para que ella pues venga doña Bibiana cuándo nos va hacer a nosotros este trámite, cómo va a adelantar usted esto, necesitamos darle una solución, fuimos e hicimos una consulta en una notaría y allá le dijeron a ella, hasta que usted no organice en Villavicencio todo este trámite ellos no le pueden entregar más dinero porque la parte suya ya se la pagaron y la parte de su hija mayor ya se la pagaron” .

De ese modo sustenta el recurrente que es claro que al manifestar la demandante que “nosotros no podíamos darle dinero a ella, porque estábamos en espera de que ella nos hiciera pues todo el proceso”, estaba reconociendo dominio ajeno.

A renglón seguido indica que, frente a la pregunta el Despacho a la demandante “¿Hasta cuándo tuvo usted contacto con la mencionada señora Bibiana respecto a ese trámite, y de los pagos que usted ha referido?”, contesta la



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

demandante en el minuto 45:19 “*Su Señoría fechas, fechas no no, no tengo no tengo como en mi mente*” pero que el Despacho insiste: *¿pero más o menos un año, diez años, o sea en tiempo más o menos?* y agrega la demandante en el minuto 45:36 “*En tiempo, por ahí hasta el 2013 más o menos 2012, estuvimos en contacto con ella, esperado a que ella hiciera pues el trámite*”, y que por tanto la demandante conservaba su actitud de espera para la firma de la escritura, por causa de un trámite de licencia de venta que se adelantaría por parte de la dueña de la casa, trámite que sí existió y la misma demandante lo aportó al plenario, por lo que insiste se está reconociendo dominio ajeno incluso para el año 2013, término desde el cual ha debido tenerse en cuenta como fecha para analizarse el computo de inicio de la usucapión, pues considera que el Juzgado de Primera Instancia, nunca hizo un análisis respecto del tiempo de prescripción de las fechas o años planteados y confesados dentro del proceso, nunca tuvo en cuenta las respuestas en las que confesaba la demandante haber tenido contacto con la dueña de la casa de quien ella esperaba realizara un trámite de licencia de venta para la firma de la escritura, pues si su actitud hubiese sido de no reconocer dominio ajeno no tenía por qué tomar una actitud de espera y que dependiera de la dueña de la casa

Hizo alusión a la siguiente pregunta efectuada a la actora en su interrogatorio “*¿Hasta cuándo tuvo usted contacto...*”, y en su respuesta: “*2013 más o menos 2012, estuvimos en contacto con ella, esperado a que ella hiciera pues el trámite*”, deduciendo la alzadista que es la demandante quien está esperando que la prometedora vendedora hiciera el trámite, no se refiere a su señora Madre ni a otro tercero, ella manifiesta que es ella quien está esperando el trámite; entonces cómo es posible que el Juzgado motive su sentencia manifestando que la demandante en ningún momento reconoce dominio ajeno.

Retoma otro cuestionamiento del interrogatorio de la parte activa, en el cual se le cuestiona: “*Cuando usted dice que reunió un dinero para pagar los impuestos, de qué años está hablando adeudados*”, indicando la demandante en el minuto 1:09:23 “*Doctora Diana, de que años no, es muy difícil decirle con exactitud, cuantos años, yo sabía que se debía un dinero, yo había recogido una parte y pues lo que tenía era lo que pensaba llevar para pagar*”, *¿Antes de eso en algún momento usted pagó el predial o nunca lo pago?* Contesta la demandante en el minuto 1:10:48 “*Si, si se pagó predial, la verdad no recuerdo que años se debían, pero si, desde el 2009 que nosotros ingresamos se pagaba predial*” dice que es notorio que la demandante nunca pagó impuesto predial, y que manifestó: “*No recuerdo, no recuerdo cuantos años exactos no, yo sé que se debía, pero exactamente años no sé*”.

Se confuta en la sustentación del recurso de apelación los resultados valorativos del testimonio rendido por la señora Jenny Andrea Buitrago, según estos porque ella ratifica que la demandante reconoce dominio ajeno, pues no es aceptable que los testimonios sí sean válidos para el *a quo* para tener en cuenta sus manifestaciones descontextualizadas en reconocer como dueña a la demandante, y que no sean válidos para que le conste el hecho de que la actora reconocía señor y dueño ajeno cuando le constaba el hecho de que llamaba a la dueña de la casa Bibiana para pedirle autorización para realizar mejoras, pues así fue que la testigo Jenny Andrea Buitrago, hermana de la señora Carolina Buitrago, lo informó en el minuto 1:39:29 de la audiencia.

Se pregunta la objetante, *¿qué sucede cuando se contradice los hechos de la demanda con las manifestaciones en interrogatorio o testimonio?*, según esta porque pudo avistar que los mismos fueron preparados, sustentado en lo ocurrido en el minuto 37:20 del interrogatorio de parte de la demandante, pues insinúa que era el abogado quien le estaba dictando las respuestas a la demandante y fue requerido por la Juez, pues era evidente y audible, pues las pretensiones no han debido prosperar por el no cumplimiento de los requisitos de prescripción adquisitiva, no hay cumplimiento del *animus*, toda vez que, la demandante siempre reconoció dominio ajeno y no realizó actos de señor y dueño, como ya se dijo, así como tampoco cumple con el requisito para usucapir al no contar con el tiempo necesario de 10 años, pues incluso la demandante confesó haber estado en contacto con la dueña de la casa hasta los años 2012 y 2013 esperando el trámite



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

de licencia de venta para el cumplimiento de la promesa de venta.

Concluye su intervención indicando que, al no cumplir con los requisitos para usucapir la demandante, es viable la demanda de reconvención instaurada para la reivindicación del inmueble, por lo que solicita revocar la sentencia de primera instancia y en su lugar se conceda las pretensiones de su poderdante.

Posterior al traslado efectuado por este despacho de la sustentación del recurso de apelación, la parte actora se pronunció bajo los mismos argumentos en que cimento sus alegatos, en pro de que se sostenga el fallo confutado por no existir reconocimiento de dominio ajeno por la demandante Carolina Buitrago e hizo referencia al duplicado que existe en el cartulario de la sustentación del recurso de alzada. (*Anexo 7, C. 02*).

Pasadas las diligencias a despacho para desatar los reparos efectuados al pronunciamiento de primer grado, a ello se apresta este juzgador, previas las siguientes.

### **III. CONSIDERACIONES**

**1.** Desplegadas las actuaciones que dan cuenta de la pretensión impugnativa, no se avista la presencia de causales de nulidad que afecten el desarrollo del juicio declarativo principal y la demanda de reconvención que fue incoada, ello bajo el tamiz del artículo 132 del CGP.

Igualmente, el despacho encuentra reunidos los presupuestos procesales para adoptar una decisión de fondo, atendiendo el contorno de los reparos concretos.

#### **2. Delimitación del objeto de la decisión.**

De conformidad con la sustentación del recurso de apelación, teniendo en cuenta la competencia restringida establecida en los artículos 320 y 328 del CGP; el problema jurídico que deberá desatarse en esta instancia se contrae en determinar si le asiste razón al objetante, al sostener en sus reparos, que la demandante no cumplió con los requisitos previstos en la Ley para adquirir por prescripción extraordinaria el bien inmueble identificado en el trámite y pretendido en usucapición, pues en diferentes momentos reconoció dominio ajeno, y por ende, no se configuró el elemento subjetivo constitutivo del *animus* para tal cometido.

De esta manera, habrá de verificarse la procedencia de la réplica incoada por la pasiva, en el sentido que debe prosperar entonces la acción reivindicatoria que se intercaló como demanda de reconvención.

Analizado el escrito de sustentación del recurso de apelación, se extraen de él dos cargos principales: i) el primero dirigido a un error de derecho al tener por consumados los requisitos legales para la forma de adquisición del dominio por la prescripción adquisitiva; y ii) a errores en la valoración de las pruebas que, consecuentemente, llevaron a la configuración del primero.

Son dos embates primordialmente los blandidos en busca de quebrar la decisión de primer grado, pues ante la denuncia de una indebida valoración de los medios suasorios, no es procedente disponer las consecuencias jurídicas que se pregonaban en la pretensión declarativa de la demanda principal; y, en tal virtud, verificar la viabilidad de la demanda de reconvención incoada.

Bajo este panorama, versará el análisis que se dará en esta instancia.

**3. Los elementos axiológicos de la pretensión originaria como modo adquisitivo del dominio.**



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

Como forma de adquirir el dominio, a voces del artículo 673 del Código Civil, la prescripción adquisitiva tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario.

Ha sostenido de forma pacífica la doctrina probable que por *“tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, considerado éste, según las diversas categorías históricas, ora sagrado o ya inviolable en épocas antiguas; natural en tiempos modernos; y hoy, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el prescribiente<sup>1</sup>; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida<sup>2</sup>; (iii) identidad de la cosa a usucapir<sup>3</sup>; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”<sup>4</sup>.*

En tal virtud, sostiene el precedente que *“toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corporación ha postulado que “(...) para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad” (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello ‘desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad’ (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)”<sup>11</sup>.*

Y concluye que *“Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, por las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie la duda o dosis de incertidumbre. Por esto, 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”<sup>12</sup>, requiere que sea cierto y claro, sin resquicio para la zozobra; que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida”<sup>5</sup>.*

Ahora, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2518 del Código Civil, mediante la *“prescripción adquisitiva”* se pueden adquirir derechos reales, dentro de los que se hayan el dominio de los bienes muebles o inmuebles, siempre y cuando sean arrojados en la forma y durante los lapsos establecidos en las normas que regulan la materia.

1 Según el canon 762 del Código Civil es *“(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”*, urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

2 La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

3 El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

4 Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

5 SC19903-2017. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



La posesión, fundamentalmente es la tenencia con ánimo de señor y dueño, y en principio no resulta ser necesario tener un título, situación en la que la buena fe del poseedor se presume y a dicho poseedor solo le asiste el deber de acreditar que su aprehensión respecto del bien ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo exigido en la Ley, que, para la modalidad extraordinaria, en el artículo 6 de la Ley 791 de 2002, es decir, por 10 años.

Para cumplirse a plenitud el presupuesto de la posesión, contemplado en el artículo 762 del Código Civil se exigen dos elementos ineludibles, los cuales son: el *corpus* y el *animus*, los que en palabras de la H. Corte Constitucional son: “...*El corpus es el cuerpo de la posesión, esto es el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre. El animus, por su parte, es el elemento interno o subjetivo, es el comportarse “como señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende...*”<sup>6</sup>.

La configuración inequívoca y sin ambagues de los citados elementos, demuestran la intención de una persona hacerse dueña de una cosa, siempre y cuando no surjan circunstancias que lo desvirtúen, motivo por el que es ineludible que quien invoca la prescripción, deba acreditarlos para que sus pretensiones salgan avantes.

#### **4. La acción reivindicatoria. Los elementos axiológicos para su configuración.**

La H. Corte Suprema de Justicia en reiteradas ocasiones ha indicado que el éxito de la acción de dominio se supedita a la prueba de sus requisitos axiológicos que denominó: “*La titularidad del derecho de propiedad en el demandante. La posesión material del demandado. Y la identidad entre lo poseído y pretendido. Todo, sobre un bien determinado o respecto de una cuota proindiviso en cosa singular. Estos requisitos se desprenden de los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil.*”<sup>7</sup>

Dentro de la multiplicidad de vicisitudes que se han considerado en los debates al interior de los procesos reivindicatorios, se ha decantado, que dicha pretensión no procede cuando media una relación contractual celebrada entre el reivindicante y el llamado a ese especial juicio. (SC1692-2019).

#### **5. El caso concreto. El asunto objeto de alzada.**

Efectuadas las anteriores precisiones de orden conceptual, y en camino a desatar los embates blandidos frente a la sentencia de primer nivel, resulta inescindible explicitar que como medios de prueba se aportaron los que seguidamente se resaltan:

- Copia cédula de ciudadanía de Carolina Buitrago Murcia. (Pág. 1, Anexo 004, C.1)
- Registro civil de nacimiento de la menor Zara Castaño Buitrago. (Págs. 2-3, Anexo 004, C.1)
- Copia de la tarjeta de identidad de Zara Castaño Buitrago. (Pág. 4, Anexo 004, C.1)
- Consulta de proceso de la página web de la rama judicial bajo radicado No.50001311000220100019800. (Págs. 5-7, Anexo 004, C.1)
- Oficio Nro. 526 del veintidós (22) de marzo de 2012. (Pág. 8, Anexo 004, C.1)
- Despacho comisorio número 1782 del día primero (01) de noviembre de 2017. (Págs. 10-12, Anexo 004, C.1)

<sup>6</sup> Sentencia T-518 de 2003, M.P. Jaime Araújo Rentería

<sup>7</sup> Sentencia SC540-2021, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

- Contrato de promesa de compraventa de inmueble urbano firmado por la señora Bibiana Vaquero Rojas. (Págs. 13-17, Anexo 004, C.1)
- Constancia de recibo fechado para el día trece (13) de diciembre de 2010, firmado por la señora Bibiana Vaquero Rojas. (Págs. 18-19, Anexo 004, C.1)
- Constancia de recibo fechado para el día veintitrés (23) de febrero de 2012, firmado por la señora Bibiana Vaquero Rojas. (Pág. 20, Anexo 004, C.1)
- Oficio No. 2202 del diez (10) de octubre de 2011. (Pág. 22, Anexo 004, C.1)
- Despacho comisorio No. 067 del veinticinco (25) de agosto de dos mil once. (Pág. 24, Anexo 004, C.1)
- Oficio Nro. 526 del veintidós (22) de marzo de 2012. (Pág. 25, Anexo 004, C.1)
- Escritura Pública No. 5309 de 29 de noviembre de 2005 corrida en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales (Págs. 26-38, Anexo 004, C.1)
- Certificado de tradición del predio con folio 100-95806. (Págs. 39-41, Anexo 004, C.1)
- Álbum fotográfico. (Págs. 42-45, Anexo 004, C.1)
- Facturas de compra de materiales necesarios para construcción y remodelación del inmueble correspondientes al año 2013. (Págs. 46-60, Anexo 004, C.1)
- Facturas de compra de materiales necesarios para construcción y remodelación del inmueble correspondientes al año 2016. (Págs. 61-78, Anexo 004, C.1)
- Factura de pago de Impuesto Predial Unificado, documento de cobro No. 204470339 del año 2019 y 2020. (Anexo 005, C.1.)
- Certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 100-95806 actualizado, con fecha de expedición del 7 de julio de 2.020. (Anexo 006, C.1.)
- Inspección judicial practicada por el *a quo*, sin que este punto haya sido objeto de censura por el apelante. (Anexo 077, C. 01).
- Pago de impuesto predial de los años, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 realizados por la parte demandante -la señora Lilibiana Padilla- dentro del proceso ejecutivo 11001400301720150056400. (Fls. 15-20, anexo 044, C. 01)
- Pago de Valorización Invama realizado por la parte demandante -la señora Lilibiana Padilla- dentro del proceso ejecutivo 11001400301720150056. (Fls. 21-23, anexo 044, C. 01).
- Escritura No. 5309 del 29 de noviembre de 2005 de la Notaria 4 de Manizales. (Págs.82-87, Anexo 045, C.1.)
- Acta de Diligencia de remate y aprobación. (Págs.34-37, Anexo 045, C.1.).
- Escritura pública 6809 del 21 de diciembre de 2018 de la notaría 9 de Bogotá. (Págs.62-80, Anexo 045, C.1.).
- Escritura pública 3344 del 30 de octubre de 2019 de la notaría 20 de Bogotá. (Págs.39-59, Anexo 045, C.1.).
- Escritura pública 6683 del 18 de diciembre de 2019 de la Notaria 73 de Bogotá. (Págs.10-29, Anexo 045, C.1.).
- Pagos de impuestos prediales realizados por la parte demandante y cesionario de proceso ejecutivo que curso en Bogotá con el radicado 11001400301720150056400 del juzgado 17 Civil Municipal de Bogotá y juzgado 20 de ejecución de sentencia de Bogotá. (Págs.88-93, Anexo 045, C.1.).
- Pagos de VALORIZACION realizado por la parte demandante y cesionario de proceso ejecutivo que curso en Bogotá con el radicado 11001400301720150056400 del juzgado 17 Civil Municipal de Bogotá y juzgado 20 de ejecución de sentencia de Bogotá. (Págs.94-95, Anexo 045, C.1.)

En el curso del juicio se percibieron las declaraciones de las partes y de terceros, y de ellos se resalta lo siguiente:

- Interrogatorio de parte de Carolina Buitrago Murcia:

Afirmó que vive en la actualidad en el inmueble objeto de usucapión y que llegó al predio el 23 de octubre del 2009, en calidad de propietaria ya que su madre compró el bien para ella y su hija (Min 34:59, Anexo 103).



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

Frente al interrogatorio se le indagó si sabe sobre el negocio jurídico, que suscribió “su mamá” con Bibiana Baquero. (Min 34:59, Anexo 103), a lo que expuso que *“mi madre y mi padre viven en España, en ese momento mi papa hizo un viaje a Colombia hizo la compra con la señora Bibiana Baquero a partir de ese momento se hizo la promesa de compraventa que está a nombre de mi papa porque es el apoderado de mi mamá en ese momento realizaron unos pagos a la señora Bibiana Baquero del 50% del valor de la casa, la casa se compró en 35 millones de pesos y a partir de ese momento, pues ya me fui a vivir allá con mi hija”*

Seguidamente ante pregunta del despacho, expresó que *“Todo se iba a hacer a nombre de mi mamá, o sea iba a quedar a nombre de mi madre la casa, pero era para que yo viviera allá, porque mi madre no tenía pensado volver a vivir acá.”*

Describió el bien indicando que *“El antejardín era en cemento la fachada en cemento, la sala las paredes (tenían) “humedad y obra gris la cocina era antihigiénica, no era una casa que no le había hecho nada, el patio en tierra no tenía techo, las habitaciones sin revoque, el baño del tercer nivel era un baño sin cerámicas, sanitario antiguo, la casa muy deteriorada.”*

En cuanto a la entrega del inmueble objeto del proceso, recordó que *“La señora Bibiana tenía la casa en arriendo porque Vivian en Villavicencio, le dimos un tiempo para que la persona desocupara y ella nos dijo que la persona que tenía la casa en arriendo nos entregaba las llaves”*

Resaltó en relación con la entrega del bien que *“(…) es mi casa inmediatamente llego a tratar de hacer reformas, con lo que yo podía en ese instante, de hecho, yo era la que pintaba, intentaba revocar con mi hija, pues soy la dueña de la casa y desde ese momento era la dueña de la casa porque se había hecho ya la debida promesa de compraventa con la señora Bibiana y como usted lo dijo, ya pues era esperar el proceso que ella debía hacer con sus hijos.”*

Ante la pregunta ¿Qué fue lo que pasó con esa negociación? Contestó que *“Lo que yo sé es que se llegó a una promesa de compraventa, había una fecha estipulada, Bibiana nunca adelantó nunca nada, ella llamaba a pedir dinero de lo que a sus hijos menores de edad hacía falta darles o sea el otro 50%, pero nosotros no pudimos darle dinero a ella porque estábamos a espera a que ella nos hiciera el resto del proceso, esto nunca pasó, a ella se le hicieron todas las consignaciones de su parte y de la parte de Malory que es la mayor de edad en ese momento, de hecho doña Bibiana la citamos en Manizales para que ella pues venga o sea doña Bibiana cuándo nos va a hacer este trámite como adelantar usted esto necesitamos darle una solución, fuimos e hicimos una consulta en una notaría y allá le dijeron a ella, hasta que usted no organice en Villavicencio todo este trámite ellas no le pueden entregar más dinero, la parte suya ya se la pagaron y la de su hija mayor también se la pagaron.”*

Se le inquietó a la demandante sobre *“hasta cuándo tuvo usted contacto con la mencionada señora Bibiana respecto a ese trámite y de los pagos que usted ha referido”*; a lo cual arguyó que *“Su señoría fechas no no lo tengo como en el... en tiempo por ahí hasta el 2013 más o menos, 2012, estuvimos en contacto con ella esperando que ella hiciera pues el trámite.”*

Manifestó conocer directamente a la señora Bibiana, y que se enteró *“en el 2017, cuando llega un secuestre a mi casa y me dijo que la casa la iban a embargar, yo le dijo a embargar y porqué van a embargar mi casa, entonces me manifiestan que la señora Bibiana Baquero, me dijeron en ese momento lo de Malory ,que la señora Bibiana Baquero le debía a la señora Liliana Padilla 40 millones de pesos, no sabía, no conozco a la señora Liliana Padilla, le dije, ella llegó con el secuestre y dijo que era amiga de la señora Bibiana Baquero y que como no le había pagado y me dijo que lo que estaba a nombre de ella era mi casa, y le dije no puede ser que la señora Bibiana Baquero nos haya vendido la casa tenemos una compraventa con ella, no nos ha querido solucionar este problema y ahora dicen que el inmueble lo van a rematar”*.



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

Cuando se le preguntó que, advertido que atendió la diligencia de secuestro, qué acciones realizó, consideró que *“Su señoría pues cuando llega el secuestro preguntó por la dueña de la casa, y pues soy yo, de haber hecho algún trámite legal, no, no se hizo absolutamente nada, y la verdad su señoría le voy a dar respuesta a esto y es porque yo nunca me imaginé que la señora Bibiana sabiendo que ya tenía una promesa de compraventa pusiera un riesgo algo que no era de ella.”*

Al indagársele sobre el conocimiento del remate del bien inmueble objeto del proceso, expuso que *“(…) estaba ahorrando un dinero para pagar en el 2019 iniciando el año como llega el predial y pues ahí fue cuando me lleve la sorpresa de que el predial me llegó en ceros, dije esto está mal me acerque a renta y verifiqué que era lo que había pasado y me dice, es que el predial ya lo pagaron, como así que lo pagaron si a mi casa apenas llega el predial y está en ceros, me dijeron no el predial ya lo pagaron entonces allí es donde me llevó la sorpresa aterradora y es que la casa me la remataron en Bogotá un señor Francisco, no sé”.*

Explicó que *“(…) fue algo devastador, o sea terrible, y sin saber tener idea la verdad en donde vivía la señora Bibiana Baquero no tenía como solo sabía que vivía en Villavicencio, pues fue bastante difícil y emprendí camino hasta Villavicencio y dije que tengo que ir y tocar puerta por puerta y dar con la señora, porque no es justo que yo sienta que me están engañando con algo que nosotros hicimos, o sea de buena fe se hace un negocio, se pacta algo y pues esta persona simplemente se desaparece y luego pone en juego mi casa. Y ahí su señoría disculpe y ahí logre encontrar a la señora Bibiana y ella estaba con sus hijos, (...) me dijo mire a ver usted que va a hacer.”* (Min. 59:09, anexo 103, Cdo- Ppal)

Al indagarse por la Curadora Ad-litem, del por qué no solicitaron el cumplimiento de la promesa, expuso que *“Primero porque si pienso como la señora Baquero, yo pienso que ella es la interesada de darle una solución, la casa de sus hijos, ella necesitaba terminar de comprar la casa de sus hijos, como siempre he manifestado uno actúa de buena y cree que las personas actúan de la misma manera, la señora Bibiana hubiera podido hacer el proceso 4, 5 años después y tenga la seguridad de que ahí estábamos, ella siempre supo que ahí estábamos, para terminar de hacer la gestión, de resto además a mí nunca me informaron de absolutamente nada (...) simplemente darle a ella el tiempo y realizar lo que tenía que hacer en Villavicencio”.*

➤ Interrogatorio de parte de la parte demandada Guillermo Ledezma Valero, quien en esencia recordó la forma como adquirió la propiedad del inmueble, y aclaró ciertas situaciones en relación con el mismo.

➤ Se percibió la pericia del experto, quien identificó el predio objeto del proceso y la forma como está compuesto el mismo.

➤ Obra la declaración del señor Néstor Mario Marín Marulanda (*minuto 57:00, Anexo 107, C. 01*) quien señaló que conoce a Carolina Buitrago Murcia desde hace muchos años, que es su compañero permanente y que sabe que Carolina es la dueña del inmueble, y que la mamá le dio la vivienda para ella y su hija.

Refirió que la demandante es quien ha hecho las mejoras y mantenimiento de la vivienda, como arreglo del patio, el antejardín, pintura, arreglo de humedades y que se ha hecho con dinero de la demandante como vendedora de comestibles y trabajos como independiente.

Dice en su relato que se enteró del secuestro del bien porque fue la demandante quien le contó, pero es claro en afirmar que, nadie ha reclamado la vivienda a la señora Carolina.

Niega saber los motivos por los cuáles el inmueble no está a nombre de la demandante y sostiene que los vecinos de la demandante la reconocen como dueña y que el demandado nunca fue a reclamarle el predio. Si bien el testigo indicó



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

conocer el negocio jurídico que antecede a la posesión alegada, también fue insistente en sostener que nadie ha venido a reclamarle la propiedad a su compañera y que no conoce al acá demandado ni, a los antiguos propietarios señora Bibiana Baquero Rojas e hijos.

➤ Se percibió el testimonio Jeny Andrea Buitrago Murcia (*hora 01 minuto 27:00, Anexo 107, C. 01*) quien expone que la demandante vive allí desde que quien fuera la arrendataria, le entregó las llaves, según ella un mes después de que la mamá de ambas suscribiera la promesa de compraventa con los antiguos propietarios, esto es, desde el año 2009. Así mismo refirió que Carolina ha vivido siempre allí y ella es quien paga servicios, y que conoció por cuenta de Carolina que un secuestre asistió al inmueble y que al momento de que Carolina fue a pagar el predial se dieron cuenta de que un tercero había rematado el bien en litigio.

Adujo que conoció la vivienda y que desde que Carolina la empezó a habitar ha tenido muchas mejoras.

Señala que, supo que su hermana Carolina se trató de comunicar con Bibiana Baquero para saber que hacer, porque la casa estaba deteriorada, pero que no logró entablar comunicación y por ello empezó a arreglarla y dice no recordar la fecha de ello.

➤ En la declaración de Luz Adriana Buitrago Granados (*hora 01 minuto 51:00, Anexo 107, C. 01*), la deponente señaló ser amiga de la demandante, dice saber que Carolina vive en el barrio La Carola, en una vivienda que le dio la mamá de aquella; y niega saber detalles sobre la compraventa de la vivienda.

Narra sucintamente que, quien hace el mantenimiento de la vivienda, pago de facturas e impuestos es la demandante y que respecto al secuestro y remate del bien no conoce nada, ni conoce, ni sabe sobre los antiguos propietarios.

Dice que Carolina siempre ha vivido allí, que los vecinos la conocen como dueña, que ella la visita constantemente y que nadie le ha reclamado la vivienda y que cuando la demandante se mudó allí, la casa era habitable, pero necesitaba arreglos.

➤ Seguidamente depuso el señor Nelson Amado Ortiz Giraldo (*hora 00 minuto 04:47, Anexo 111, C. 01*) quien en resumen, señaló que conoce a la demandante porque hace nueve años le empezó a hacer trabajos de construcción a la vivienda, ubicada en el barrio la Carola, donde observó ella vive con su hija y que las reparaciones que le ha hecho la demandante a la vivienda, han sido pegar cerámica, tuberías y otros y que era la demandante quien compraba los materiales para los arreglos y le paga a este, expone que desconoce que la accionante debía solicitar permiso a alguien para arreglar la vivienda.

Narró sucintamente que, cuando conoció la casa, tenía múltiples humedades, el patio era en tierra, no tenía cielo raso y que él fue quien arregló todas esas cosas y que solo ha visto a la demandante como habitante del inmueble.

Dice que la dueña de la vivienda es la demandante y niega conocer a la mamá de la demandante, al demandado y a los antiguos propietarios.

Niega saber quién paga los impuestos de la casa, si alguien ha ido a reclamar la vivienda a la demandante o los procesos judiciales respecto al bien.

**5.1.** Tamizadas las actuaciones desplegadas dentro del presente juicio declarativo de pertenencia, con demanda de reconversión reivindicatoria, a comete el despacho el realizar el juicio de aceptabilidad de los medios suasorios aportados por las partes en contienda, y definir, si le asiste razón al objetante en los reparos que fueron invocados en el medio ordinario de impugnación.



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

En tal horizonte, se hace imperioso analizar los presupuestos ya decantados por la doctrina y la jurisprudencia respecto a los requisitos que se deben cumplir por quien pretende usucapir; siendo en primer lugar, la configuración plena y absoluta de la condición de poseedor en los parámetros exigidos por el legislador, esto es, la confluencia de los postulados del *animus y el corpus*, en una relación inescindible con la cosa (bien inmueble) sobre el cual se quiere derrotar el dominio en cabeza del demandado.

En lo tocante con el elemento *corpus* conforme a los testimonios arribados al dossier, todos y cada uno de ellos confluyen que a la vista de todo el mundo la demandante Carolina Buitrago exteriorizaba esa actividad como señora y dueña, efectuaba las mejoras, mantenimiento del inmueble y pagaba los impuestos del mismo, por lo que puede decirse que en sub judice la señora Carolina Buitrago cumple con este presupuesto. Tal situación, se desprende de manera indiscutible de las declaraciones de los terceros y del resultado del dictamen pericial, en tanto que, valorados en conjunto y de forma individual denotaban el conocimiento directo de los hechos que permiten colegir que la demandante ostentaba una relación externa y pública con el bien raíz.

Empero un solo presupuesto no es suficiente para edificar la institución de la posesión que debe estar presente en la pretensión adquisitiva del dominio; y, como lo ha manifestado la Corte en distintas ocasiones, no es suficiente que el poseedor demuestre el *corpus* sino, que debe germinar un estrecho y determinantemente lazo inescindible con el elemento *del animus*<sup>8</sup>. Esto es, la situación psicológica y personalísima de quien pretende usucapir debe ser interiorizada, es decir, que quien se sienta dueño, así lo sienta internamente sin ningún manto de duda o vacilación, ni que tenga latente dentro de su esfera interna que hay otra persona de mejor derecho, que su derecho es incierto por el incumplimiento de una relación contractual, por tanto, no reconozca dominio ajeno; y que por consiguiente, no ejerza ningún tipo de actividad tendiente a desvirtuar su sentir como dueño.

Pues bien, cotejada la bilateralidad de la discusión planteada con los medios suasorios y con el mismo escrito de demanda, prontamente se advierte que los reparos presentados por la parte objetante están llamados a prosperar, pues conforme a los resultados de la actividad procesal y probatoria, se tiene una afectación al elemento subjetivo *del animus* como presupuesto esencial para configurar y subsumir la plenitud de la institución de la posesión que debe ser absolutamente demostrada para vencer al dominio inscrito del demandado.

En efecto, una mirada serena y objetiva, incluso al mismo escrito introductorio, permite colegir que en su momento se celebró una promesa de compraventa entre Bibiana Baquero Rojas en nombre propio y en representación de los menores Juan Esteban Aristizábal Baquero, Malory Baquero Rojas, Laura Liliana Molina Baquero y Martha Lediz Murcia Patiño quien actuó a través de apoderado, en relación con el inmueble identificado con F.M.I. No. 100-95806, y en virtud de dicha relación la promitente compradora se obligó a honrar unas obligaciones contractuales y de orden económico. En dicho acto jurídico, se pactó que los promitentes compradores cancelarían \$35.000.000 por el bien identificado, estipulándose la obligación de suscribir el negocio prometido el 7 de mayo de 2010; además las partes dispusieron la entrega del bien, sin aclararse expresamente que trasladaban la posesión del mismo.

Reflejo de la realidad del acontecer de los hechos, se tiene que tal como se expuso en el hecho séptimo del escrito inaugural, la entrega y entrada de la demandante al bien, ocurrió con ocasión de la suscripción de la promesa de compraventa entre su señora madre y los entonces propietarios, ello para el 23 de octubre de 2009; sin embargo, ante el incumplimiento de los promitentes compradores, no se realizó el acto futuro; pues la señora Bibiana Baquero Rojas debía adelantar en primer lugar la licencia de venta de los menores que fungían

---

8 Sentencia SC11444-2016 del 18 de agosto de 2016, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

como propietarios, lo cual finalmente, no aconteció y no se materializó el negocio prometido.

De esta manera, y conforme a lo indicado en la demanda, y lo expuesto por la misma demandante en el interrogatorio de parte, toda la génesis del contrato, tuvo como objeto que ella habitara tal inmueble, por ende, se colige sin vacilaciones que la señora Carolina Buitrago Murcia era conocedora y consciente de la existencia de dicha relación contractual, luego dentro de su fuero interno siempre estuvo presente que la promitente vendedora debía cumplir con unas diligencias previas para poder proceder a la consumación del contrato prometido.

Esta suma de circunstancias, hicieron que la demandante, quien, si bien no suscribió el acto jurídico de la promesa de compraventa, rubricado por su madre, *-por medio de apoderado especial-*, con la señora Bibiana Baquero, y el cual le permitió el ingreso al inmueble, no lo es menos que la llevó en el tiempo a estar latente y consciente que, para concretar la venta, era necesario que se cumplieran ciertos trámites previos; al punto que junto con la demanda, se pregona y prueba como los promitentes compradores hicieron diferentes abonos para cancelar el precio acordado; estando dentro de la órbita interna de la demandante, que al ser habilitada por su madre (promitente compradora) para ingresar al inmueble, era factible que se acatará la regla contractual.

Bajo este panorama, los medios de prueba permiten concluir con alto grado de certeza, que, si bien la señora Carolina Buitrago Murcia empezó a realizar mejoras y mantenimientos al predio, sabía y era consciente que su ingreso al inmueble estaba atado inescindiblemente a las resultas del contrato de promesa de compraventa, y así se desprende, no solo de la misma demanda, sino de su declaración y de la versión de la testigo Jeny Andrea Buitrago Murcia quien expuso que la demandante trató de comunicarse con la señora Bibiana Baquero para dialogar sobre unos arreglos que debían realizarse, (1:39:29 del registro).

Nótese como, en la misma demanda se indica por el apoderado de la señora Buitrago Murcia, que, con ocasión de las tratativas de la promesa de compraventa, procedieron a cancelar los abonos respectivos, esto es, \$10.000.000 el 13 de diciembre de 2010 y \$17.500.000 el 23 de febrero de 2012; lo cual constituye *“el saldo del 50% de la venta del inmueble”*, quedando a la espera que la promitente vendedora honrara sus obligaciones.

Si ello es así, como efectivamente lo es, pues lo demostró la misma demandante, como mínimo, *-hasta ese momento-* para el 23 de febrero de 2012, la promotora en su pensamiento interno, en su fuero personal y con ocasión de los hechos, era consciente que se estaba cancelando parte del precio acordado en la promesa de compraventa que habilitó su ingreso al bien inmueble; en tal virtud se configura un reconocimiento de mejor derecho a un tercero, o en una frase una interrupción natural de la posesión que se afirma se venía desplegando.

Esta suma de situaciones, tienen una implicación que impacta y afecta letalmente el elemento del *“animus”*, que como se dijo, es un pilar basilar de la posesión, pues conocedora del devenir contractual, era consciente que en esas datas estaban cancelando a la propietaria del bien las obligaciones emanadas de esa relación contractual.

En otras palabras, de forma clara se indica en la misma demanda, y puede colegirse consecuencialmente, que la demandante, reconocía para esos momentos a la señora Bibiana Baquero Rojas como propietaria del bien, no de otra forma podría explicarse el pago de abonos con ocasión del cumplimiento de la promesa de compraventa.

Teniendo probado el pago de un abono en data del 23 de febrero de 2012, aún en esa fecha tanto la demandante como su madre como promitente compradora, tenían claro en su mente, en su psiquis, que estaban en camino de cumplir la finalidad de la promesa, que no es otro que la suscripción del contrato de compraventa; sin embargo, este no se consumó por diferentes factores.

Esta secuencia fáctica, arroja como resultado, que si bien es cierto para el mes de octubre de 2009, la accionante ingresó a habitar el bien inmueble, no lo es menos que lo hizo con ocasión de un contrato de promesa de compraventa, el cual estaba en fase de ejecución, luego si para el 23 de febrero de 2012 se hizo un abono a la propietaria en virtud de dicho acto contractual, se observa que no solo se reconoce el dominio en la promitente vendedora, sino que se pretende aludir a una posesión derivada de un contrato.

En otros términos, lo acontecido genera dos situaciones fatales para la pretensión de usucapión que se pregona: i) la primera que la demandante es consciente que ostenta una relación tenencial con el bien inmueble como consecuencia de un contrato; y sin desconocer la juridicidad de este, pretende extraer de allí la posesión. Esta conclusión se tiene de la misma declaración de la señora Carolina Buitrago, quien de forma precisa confesó que al enterarse del remate del bien, decidió buscar a la propietaria para que solucionara la problemática y honrará lo indicado en la promesa; es decir, en la psiquis de la convocante más que tener un estado de verdadera poseedora, siempre la rondó y la incomodó el cumplimiento contractual, y si bien no realizó actuaciones judiciales en busca de hacer valer dichas reglas contractuales, sí decidió en el año 2017 (aproximadamente) desplazarse hasta la ciudad de Villavicencio en aras de confrontar a la señora Bibiana Baquero (56:00 registro del interrogatorio).

El elemento subjetivo del *animus*, constitutivo de la posesión, como fundamento esencial de procedencia de la usucapión, se devela del análisis interno del pensamiento de quien se aduce ser poseedor, y en la medida que se atisbe cualquier indicio de su fraccionamiento, implica un decaimiento de lo pretendido; y en ese escenario, no comulga con una verdadera condición de poseedor, el hecho que la señora Carolina Buitrago Murcia, decida emprender una travesía hasta la ciudad de Villavicencio para confrontar a la señora Bibiana Baquero y pedirle explicaciones de lo sucedido con el remate y el incumplimiento de la promesa de compraventa. Un verdadero poseedor, no busca explicaciones ni cumplimiento de relaciones precontractuales, por el contrario, las repele y se comporta internamente como un *verus domino* (verdadero dueño).

ii) En segundo lugar, y en gracia de discusión, se logrará indicar que la accionante empezó la posesión en octubre de 2009, esta fue interrumpida naturalmente por actos inequívocos de reconocimiento del derecho ajeno, desde el mes febrero de 2012 y desde el año 2017; y, por ende, si la demanda fue presentada para reparto el 14 de julio de 2020<sup>9</sup>, no se cumplió con el requisito temporal consagrado en el artículo 2532 del Código Civil para la clase de prescripción que se implora en *el petitum*.

En efecto, es claro para esta instancia que la misma demandante ha explicado la génesis de cómo ingresó a habitar el inmueble objeto del litigio, y lo fue porque su madre rubricó un contrato de promesa de compraventa en busca que la convocante se quedará en el bien raíz con su hija menor; al punto que al no concretarse la negociación, se afirma en el interrogatorio de parte que citaron a Manizales a la señora Bibiana Baquero Rojas; luego, teniendo como basamento dicha situación, es claro que al cancelarse un abono el 23 de febrero de 2012, tanto la contratante (promitente compradora) como la ahora demandante, veían en la promitente vendedora como la verdadera propietaria, dando lugar a las consecuencias previstas en el código civil en relación con la interrupción de la prescripción.

Con el estudio exhaustivo del interrogatorio de parte rendido por la demandante, se confirma que esta carece del elemento *animus* para poder usucapir, puesto que, en distintas ocasiones según sus dichos, desde octubre del 2009, fecha desde la cual indica ingresó al predio como dueña, ha reconocido dominio ajeno; en primer momento, reconoció a quien es su progenitora, pues la demandante misma indicó que el inmueble en litigio “*la compró mi mamá para que*

---

<sup>9</sup> Ver. Anexo 001.



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

*viviéramos mi hija y yo*”. Posteriormente en el año 2017 (aproximadamente), al enterarse de que el bien había sido objeto de remate por parte de un juzgado de Bogotá, ella misma es clara en indicar que en su desesperación busca a Bibiana hasta Villavicencio, donde afirma le habían informado vivía con sus hijos y que se desplazó hasta allí a reclamarle por el remate y para que les respondiera por la promesa de compraventa suscrita en el 2009, siendo palmaria la ausencia del comportamiento psicológico respecto del *animus* de sentirse como dueña, pues se despoja con su actuar nuevamente de su situación de poseedora, al reconocer que existe una persona titular del inmueble que no ha querido efectuar la respectiva transferencia de dominio a su madre, con quien suscribió la promesa de compraventa a través de apoderado.

Se colige entonces que ese elemento interno, psicológico o intención del *verus domino*, escapó a la percepción directa de los sentidos de Carolina Buitrago, puesto que ese presupuesto no fue probado por la parte demandante de manera inequívoca, ya que fue la misma demandante la que manifestó que buscó a quien ostentaba la titularidad del bien, en el año 2017 (aproximadamente), desdibujándose las pruebas que cimientan la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio por ausencia evidente del factor del *animus* por quien la reclama, esto es, la señora Carolina Buitrago, situación no solo demostrada con el interrogatorio absuelto por la demandante a las preguntas que hiciera el despacho sino a las preguntas que le efectuó tanto la contraparte como la curadora ad litem.

Resulta incontestable la actuación de la demandante, quien si bien ejerció actos externos (Corpus) en relación con el bien inmueble, no lo fue así con su fuero interno, pues develó una constante zozobra en relación con el cumplimiento de la relación contractual, lo cual, desmorona la condición de poseedora que se pregona, por lo menos hasta el año 2017.

Así las cosas, y conforme al precedente de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, cuando la posesión “...) es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, por las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie la duda o dosis de incertidumbre. Por esto, 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, sin resquicio para la zozobra; que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida”. (Sentencia citada ut supra).

Atendiendo el anterior análisis, no se cumplen los presupuestos axiológicos para la procedencia de la pretensión invocada.

**6.** Ahora, se hace necesario efectuar unas reflexiones en relación con la existencia de una promesa de compraventa como báculo inicial que permitió el ingreso de la demandante al inmueble, y donde posteriormente se deprecia la prescripción adquisitiva del dominio.

Previamente, es imperioso realizar una precisión, esto es, que si bien es cierto la señora Carolina Buitrago no es parte en el contrato de promesa de compraventa, no lo es menos que en su demanda y su declaración, expuso con claridad que dicho inmueble que fue objeto de esa relación contractual, le fue entregado para que lo habitara por autorización de la promitente compradora, que lo era ni más ni menos que su progenitora; luego, se itera, no solo es concedora de ese vínculo comercial, sino que en varias oportunidades buscó que se honrara; por tanto, puede colegirse que la posesión pregonada emergió precisamente de dicho acto, lo cual desde el precedente judicial tiene fuertes implicaciones.

Al tratar esta temática y en especial la posesión que se afirma se deriva de un contrato de promesa de compraventa, la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia ha indicado que “*Por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de*



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

*dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño*

(...)

*Mayormente, si media un precontrato, porque al decir de la Corte, “(...) cuando el promitente comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el promitente vendedor, a quien, por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida (...)”.*

*En esa línea, como recientemente se indicó, a propósito de igual controversia entre las partes en este mismo proceso enfrentadas, “(...) al prescribiente no le es dado invocar, para la bienandanza de su reclamación dirigida a obtener el dominio, un vínculo contractual ajustado con el propietario (...)”<sup>10</sup>*

Más recientemente el Tribunal de cierre en sentencia SC5513-2021 (M.P. Hilda González Neira) recordó que de “acuerdo con la doctrina jurisprudencial vigente de esta colegiatura, **la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión**” (CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023- 01)”. (Se destaca).

Continúa la Corte concluyendo que dé “(...) contera, la entrega de la cosa prometida no origina posesión material, salvo que en el convenio preparatorio se estipule de manera clara y expresa que «el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” - subrayado de la Sala- (CSJ SC 24 jun. 1980, G.J. T. CLXVI, págs. 51 y 52)”.

Para cerrar, el precedente deja absolutamente claro que “(...) si los signatarios de la promesa de compraventa deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega adelantada de la posesión sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa «se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión -texto destacado- (CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC7004-2014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad. 2010-00166-01 y CSJ SC10825- 2016, 8 ago., rad. 2011-00213-01)”.

De forma consistente, la Sala Civil Familia del H. Tribunal Superior de Manizales, en sentencia del 23 de mayo de 2023, recordó que “(...) por regla general y en consonancia con la añeja y pacífica jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, cuando en virtud de un contrato de compraventa (sic) el promitente vendedor entrega al promitente comprador, de manera anticipada el inmueble objeto de la promesa, esa entrega no presume que el propietario - promitente vendedor- se esté desprendiendo de la posesión material del fundo, salvo que así lo hubiesen pactado expresa e inequívocamente los contratantes”. (Se resalta).

Pues bien, aplicando tales consideraciones al caso concreto, se tiene que la demandante fue clara al indicar que su progenitora en calidad de promitente compradora recibió el bien inmueble objeto de pertenencia, quien a su vez se lo entregó a aquella. Ahora revisada la promesa obrante a folio 13-17, Anexo 004, C.1, se colige que las partes pactaron la entrega anticipada del bien, pero en momento alguno dispusieron que los promitentes vendedores se despojaban de la posesión; luego, la transmisión que operó allí fue de la *mera tenencia*, la cual de

<sup>10</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 8 de septiembre de 2014, expediente 00298.

forma inmediata fue entregada a la señora Carolina Buitrago Murcia por la promitente vendedora; por tanto, desde esta óptica la posesión alegada por la convocante desde el año 2009, se diluye jurídicamente al tenerse en cuenta la juridicidad del artículo 777 del C.C.; pues el punto cardinal que debe verificarse es la forma cómo ingresó la convocante, de donde debe nuevamente destacarse que si bien no rubricó el contrato, sí conoce su existencia, alcance, reglas contractuales y procuró su cumplimiento, por consiguiente consciente de tal negociación.

En virtud de lo anterior, este judicial no encuentra procedente la conclusión a la cual llegó la Juez cognoscente, quien, en el proveído confutado, y en el minuto 59:05 del registro, a pesar de indicar que “*respecto a la documental presentada por la misma demandante y el reconocimiento que se dice hace respecto a la negociación existente*”, y que aquella “*no ha negado dicha condición*”, coligió que la señora Carolina ingresó como poseedora desde el mes de octubre de 2009, dejando de lado las implicaciones jurídicas que ostentaba la entrega del bien con ocasión del contrato de promesa de compraventa a la promitente compradora. En otras palabras, la primera instancia desatendió el precedente que gobierna la doctrina probable (Art. 7 CGP) del caso concreto, y se abalanzó a la existencia de una posesión que no podía germinar con la entrega del bien, pues ello no quedó inequívocamente previsto en el acto jurídico preparatorio que entregó el bien a la promitente adquirente, quien a su vez se lo entregó a la ahora demandante.

Como consecuencia de lo antelado, si la demandante despuntó su relación con el inmueble, en virtud del contrato de promesa, lo fue en la misma calidad que lo recibió la promitente compradora, esto es, como mera tenedora a la espera de la concreción del acto prometido; y, siendo ello así, debió establecer con precisión en qué momento se dio la interversión del título hacia poseedora; por lo cual, bajo una mirada laxa, debió ser con posterioridad al año 2017, cuando buscó por última vez a la señora Bibiana Baquero y se desplazó hasta la ciudad de Villavicencio.

Así las cosas, se vislumbra que la sentencia de primer grado incurrió en errores *iuris in procedendo e in iudicando*, al dar un valor o resultado probatorio notablemente diferente a varias de las pruebas documentales y declaraciones que daban cuenta de: i) la condición de tenedora inicial de la demandante y la necesidad de demostrar la interversión del título; o ii) en su defecto de la interrupción de la prescripción por el reconocimiento del dominio ajeno.

Recapitulando en otras palabras, si bien es cierto los testigos escrutados por la juez de primer grado daban cuenta del elemento del *corpus* y la conducta positiva de la demandante en relación con el bien inmueble objeto del proceso, no lo es menos que el elemento correspondiente al *animus* sufrió una afectación letal al reconocer el dominio en la señora Bibiana Baquero Rojas, tal y como se desprendía desde el mismo escrito inaugural.

Situación que erradamente interpretó el Juzgado de primera instancia al indicar que la demandante Carolina Buitrago Murcia no reconoció dominio ajeno pues según el a-quo la actitud de la demandante fue sincera y distinta, ya que quien reconocía dominio ajeno era su progenitora quien suscribió la promesa de compraventa y efectuó los abonos ya mencionados, sin que quedare duda de que la señora Buitrago Murcia poseía la actitud de señora y dueña frente al bien y el elemento *psíquico* que es el punto de partida de exteriorización del *animus domini*; omitiendo el veredicto de plano los dichos de esta misma en el interrogatorio, donde entre otras cosas, indicó que si la señora Baquero Rojas promitente vendedora hubiere en algún momento saneado el bien y trasladado el dominio a su madre, ellas lo hubieren permitido y que por ello es que en el año 2017 (aproximadamente) se trasladó hasta Villavicencio para que la promitente vendedora respondiera por el negocio suscrito con su madre y con el remate efectuado; razón por la cual, resultan más que suficientes los argumentos mencionados para desvirtuar de manera frontal el hecho de que la demandante señora Carolina Buitrago Murcia poseía el *animus domini*, es decir el elemento psíquico y convencimiento inquebrantable, de ser ella la poseedora del bien objeto de litis.



Este judicial, considera que la conclusión a la que arriba la decisión confutada, al indicar que la demandante no reconoció dominio ajeno, implica un rompimiento consecencial del contexto del discurrir de los hechos, en tanto que, resulta incontrastable que el ingreso de la señora Carolina Buitrago al inmueble, se debió por la suscripción de la promesa de compraventa que se rubricó por su progenitora con la señora Bibiana Baquero Rojas, luego no puede conforme a los criterios de la lógica formal, desprenderse o desconectarse ese hecho para indicar a partir de allí una conducta individual para colegir una posesión.

Expresado de otra forma, se afirma en la decisión fustigada, que la demandante no pudo haber reconocido dominio ajeno por los abonos ni por la extensión de la promesa rubricada pues no participó en ellos; pero seguidamente se asevera que la demandante entró en posesión por la entrega que le hizo la misma promitente compradora, lo cual en verdad significa que la señora Carolina Buitrago siempre estuvo conectada psíquicamente con el desarrollo del contrato, e incluso así lo contestó ante pregunta de la curadora (*hora 01 minuto 13:37, Anexo 103, C. 01*).

Para que la tesis planteada en la providencia confutada tuviese un porcentaje de probabilidad, era menester que la demandante haya enfrentado la juridicidad del contrato de promesa de compraventa, se haya rebelado ante el mismo e incluso ante los actos desarrollados por la promitente compradora. Era indispensable, que desconociera por completo lo allí pretendido por su madre, por la sencilla razón, que para sostener la lógica del inicio de la relación tenencial con el bien inmueble, acude al contrato.

Nótese como los testigos Néstor Mario Marín Marulanda, Jeny Andrea Buitrago Murcia y Luz Adriana Buitrago Granados afirman que la demandante ingresó al inmueble porque su madre lo compró para regalárselo, entonces, aquella era consciente del significado que tenía ese contrato en su situación con el inmueble, al punto que se itera, citó a la señora Bibiana Baquero Rojas a Manizales y fue hasta Villavicencio para que cumpliera con la promesa de contrato.

Todo esto implica, que, con los documentos aportados con la demanda, la misma demandante reconocía la extensión, órbita y juridicidad del contrato firmado por su madre, y, por ende, los abonos que se hicieron, los cuales son, ni más ni menos, que el reconocimiento del derecho en cabeza de la promitente vendedora, y la ruptura del tiempo que se afirmaba se tenía la posesión, y el incumplimiento del tiempo para adquirir por prescripción.

En colofón, resulta palmaria la improcedencia de las presentaciones plasmadas en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, por no haberse configurado los elementos axiológicos para haberse reconocido a la misma en cabeza de la señora Carolina Buitrago Murcia, pues se itera no fue evidente y probado el *animus domini* de esta, pues reconoció dominio ajeno, conforme a las pruebas obrantes en el dossier y a los mismos dichos por esta en el momento que absolvió el interrogatorio de parte; aunado a que el hecho que afirma como configurativo del inicio de su aparente posesión se desató por el contrato de promesa de compraventa que suscribió su progenitora con los entonces propietarios, luego si bien se entregó el inmueble lo fue a título de tenencia, pues no se determinó sin manto de dudas que se entregaba la posesión.

Finalmente, tampoco resulta de recibo para este estrado Judicial que la parte demandante adose como argumento de la procedencia y existencia de su posesión que la misma fue iniciada antes del registro de la propiedad del demandante en reconvención, habida cuenta que como lo señala la jurisprudencia la tradición del inmueble y los actos jurídicos que se ejecuten frente de este, no pueden desconocerse por los aparentes poseedores, más aún cuando sobre el inmueble existió una cautela que originó no solo su secuestro sino su remate, por lo que redundo la ausencia de calidad de poseedora de la acá demandante.



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

7. Despejado lo anterior, y al no abrirse paso la pretensión originaria de usucapión, acomete el despacho el analizar la solicitud de la acción reivindicatoria incoada por el señor Guillermo Ledezma Valero frente a la señora Carolina Buitrago Murcia, ello mediante la demanda de reconvencción.

De forma lineal, tanto la doctrina como la jurisprudencia patria han definido los elementos axiológicos del proceso reivindicatorio o acción de dominio, el cual en concreto ostenta como finalidad la recuperación del bien por parte del titular y frente a aquel que se ha autodenominado poseedor.

En este sentido, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC540 del 1° de marzo de 2021, recordó que el *“éxito de la acción de dominio se supedita a la prueba de sus requisitos axiológicos: La titularidad del derecho de propiedad en el demandante. La posesión material del demandado. Y la identidad entre lo poseído y pretendido. Todo, sobre un bien determinado o respecto de una cuota proindiviso en cosa singular. Estos requisitos se desprenden de los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil”*.

Para el presente asunto, obra dentro del plenario el certificado de tradición del bien identificado con folio 100-95806 (Anexo 48), del cual se colige que mediante Escritura Pública 5309 del 29 de noviembre de 2005 de la Notaría Cuarta del Circulo de Manizales, los señores Juan Esteban Aristizábal Baquero, Bibiana Baquero Rojas, Malory Baquero Rojas y Laura Liliana Molina Baquero, adquirieron el dominio del referido bien. (Anotación 9)

Igualmente, y con ocasión de un juicio ejecutivo, se adjudicó al señor Francisco Javier Zuluaga Ramirez las cuotas partes que correspondían a Bibiana Baquero Rojas y Malory Baquero Rojas (ver anotación 15).

Posteriormente, y mediante actos escriturales 6809 del 21 de diciembre de 2018, de la Notaría Novena del Circulo de Bogotá y 3344 del 30 de octubre de 2019 de la Homologa Veinte del mismo Circulo, la señora Laura Liliana Molina Baquero y Juan Esteban Pardo Baquero, enajenaron las cuotas partes de su dominio sobre el bien raíz al señor Francisco Javier Zuluaga Ramirez (anotaciones 16 y 17)

Finalmente, el señor Francisco Javier Zuluaga Ramirez enajenó la totalidad de su dominio que reunió sobre el predio, al señor Guillermo Ledezma Valero, quien ahora depreca la reivindicación, ello mediante acto escritural 6683 el 12 de diciembre de 2019, extendido en la Notaría 73 del Circulo de Bogotá (anotación 18).

Es preciso destacar que al dossier también se adosaron copias de las referidas escrituras públicas, razón por la cual se cumple, el primer presupuesto axiológico, como lo es la prueba de la calidad de titular del dominio en cabeza del demandante en reivindicación.

Ahora bien, en lo concerniente a la posesión de la demandada, es necesario recordar, que la señora Carolina Buitrago Murcia la última vez que buscó a la señora Bibiana Baquero, lo fue aproximadamente para el año 2017 cuando al enterarse del remate del bien, emprendió el camino hacia la ciudad de Villavicencio, siendo este acto cardinal para que el despacho concluyera una interrupción de la posesión, y a partir de allí colegir que la demandante se envistió de poseedora, pues ya para el año 2020 inició el pago de los prediales.

Expresado de una manera diferente, conforme a los medios de prueba, se colige que se presentaron interrupciones a la posesión y una interversión del título, lo cual hace que la convocante ostente la calidad actual de poseedora; y, es más, decantado está por el precedente de la Corte que cuando se presenta demanda de reconvencción en reivindicación se acepta por el demandante la condición de poseedora de la demandada, lo cual para el caso concreto la apoderada del señor Guillermo Ledezma Valero sí lo hace, pero con posterioridad al año 2020, cuando se afirma que empieza a sufragar los gastos de impuestos, opugnándose tal calidad con anterioridad, tal como lo coligió el despacho en la demanda principal.



De esta manera, se cuenta con la prueba del segundo presupuesto axiológico, como lo es la posesión actual de la demandada en relación con el bien inmueble objeto del debate.

Dicho esto, y en punto de discordia, en la providencia fustigada, la juez cognoscente, expuso que la posesión iniciada por la demandante era anterior a la titularidad del domino del demandante reivindicador, lo cual, conforme al estudio del caso concreto, se observa desatinado. Pues como se ha dejado claro, en el caso concreto la actora inició su relación con el inmueble como mera tenedora; y que en gracia de discusión se avistara una posesión, se interrumpió al menos en dos ocasiones; sumado a que en el dossier se vislumbra con diafanidad la cadena ininterrumpida de títulos que llevan la tradición del bien inmueble varios años atrás de la posesión reclamada, incluso antes del año 2009; por ende, no refulge plausible la postura del primer nivel.

En efecto, como se mencionó el concepto de acción reivindicatoria no ha sido pacífica puesto que la misma jurisprudencia ha resuelto sobre situaciones análogas en las cuales, la reivindicación reclamada, se efectúa por quien al momento de inició de la posible posesión no fuera dueño, como ocurre en el sub iudice, empero también ha sido enfática en determinar que *“el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo, tal presunción queda desvirtuada cuando el reivindicante demuestra su condición de propietario, invocando título anterior al inicio de la posesión de su contendiente”*<sup>11</sup>.

Así mismo indicó esa Corporación en la providencia referenciada que *“es menester que el promotor de la acción de dominio demuestre la cadena sucesiva de títulos de sus antecesores cuando el último título invocado, a través del cual él se hizo al dominio del bien, por sí sólo se muestra anterior al despunte de los actos posesorios de su contraparte, porque en esta eventualidad el derecho de dominio resulta suficiente para desvanecer la reputación de dueño del poseedor”*.

En el sub examine, tenemos que del estudio de la tradición del inmueble objeto de litigio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-95806, existe una cadena sucesiva de títulos de sus antecesores siendo que el señor Guillermo Ledezma Valero adquirió el bien por compraventa hecha al señor Francisco Javier Zuluaga Ramírez,<sup>12</sup> quien a su vez adquirió el dominio del 50% por adjudicación en remate desarrollado ante el Juzgado 20 Civil Municipal de Ejecución de sentencias de Bogotá, y el otro 50% por compraventa con los señores Laura Liliana Molina Baquero y Juan Esteban Pardo Baquero.

El inmueble en mención al momento de iniciar la presunta posesión de la acá accionante, esto es el año 2009, era de Juan Esteban Aristizábal Baquero, Bibiana Baquero Rojas, Malory Baquero Rojas, Laura Liliana Molina Baquero; razón por la cual, el derecho de dominio del señor Guillermo Ledezma Valero, resulta suficiente para desvanecer la reputación de dueño de la presunta poseedora señora Carolina Buitrago, puesto que quedó probado en el cartulario que este adquirió la propiedad con justo título, presupuesto que ha sido aplicado por la Corte Suprema de Justicia, a los procesos reivindicatorios, señalando que *“cuando el demandante aporte el certificado registral con su demanda, estará demostrando tanto el título que sirvió para la adquisición de su derecho, como su inscripción; entendimiento que guarda coherencia con la protección a la confianza depositada por los administrados en los mencionados certificados, por mandato de la buena fe registral”*<sup>13</sup>.

Finalmente, en cuanto al último presupuesto atinente a *“la identidad entre lo poseído y pretendido. Todo, sobre un bien determinado o respecto de una cuota proindiviso en cosa singular”*, no hubo ninguna discordia, es más, al momento de recorrer el traslado de la demanda, el apoderado de la parte demandada en

11 Sentencia SC-1833 del 2022, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

12 Anexo 006, Cdo Ppal.

13 Sentencia SC-1833 del 2022, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo



17-001-40-03-007-2020-00257-02

Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

reconvencción expuso que los hechos primero y segundo atinentes a la identificación del predio con folio 100-95806 eran ciertos, “*siendo la descripción del inmueble acorde a la realidad*”.

En ese orden, en el presente caso ha de ampararse la buena fe del comprador señor Guillermo Ledezma Valero quien a la luz de la jurisprudencia mencionada y conforme a los presupuestos axiológicos ya plateados en reiteradas ocasiones por la jurisprudencia y la doctrina, cumple con los mismos, puesto que ostenta el derecho dominio, la posesión actual se encuentra en la demandante Carolina Buitrago, sin que sea de mejor derecho; y, el bien está debidamente identificado con el que está siendo poseído por la señora Carolina; sin que esta sea de mejor derecho; y se trata de cosa singular; aunado a lo anterior, este efectuó el negocio jurídico de compraventa del inmueble con las ritualidades precisas para el caso, cuyo registro inmobiliario se hizo público a través de la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria No. 100-95806 (anotación No. 18) y que en consecuencia goza de publicidad, sin estar en la obligación de verificar materialmente el estado del bien para poderse reputar como dueño, basta como se ha dicho, con la verificación de esa prueba irrefutable, (certificado de tradición), para constatar el estado jurídico del inmueble.

En razón a lo ya señalado, al aparecer probados los argumentos esbozados en el recurso de alzada respecto a la titularidad del inmueble en cabeza del señor Guillermo Ledezma Valero, quien lo adquirió con justo título que no ha sido invalidado, más allá de las refutaciones que le hace la parte demandada en reconvencción; y, coetáneamente la comprobación efectiva de que la demandante no cumplió con los requisitos exigidos por la ley para que pudiese adquirir el predio por prescripción extraordinaria de dominio, por ausencia de continuidad en el tiempo del elemento *animus*, y por ende el término legalmente estipulado para usucapir, está llamada entonces a prosperar la acción de reconvencción reivindicatoria, y, por tanto desestimar las pretensiones expuestas por la demandante señora Carolina Buitrago Murcia y acceder a las pretensiones del demandado señor Ledezma Valero.

Debe resaltarse que la parte demandada, presentó dos excepciones que se perfilaron más por una nulidad procesal, lo cual fue resuelto de manera desfavorable mediante providencia del 8 de octubre de 2021 (Anexo 65).

**8.** Puestas en este escenario las cosas, se destaca que, si bien es cierto ha quedado diáfano que en el acto preparatorio no se entregó de forma clara, expresa e inequívoca la posesión a la entonces promitente compradora, quien luego dejó allí a la demandante, y por tanto se alude al recibimiento del bien en calidad de tenedora, y luego podría hablarse que intervirtió su título sin cumplir los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de usucapión; no lo es menos que la parte demandante en reconvencción haya cumplido con la carga de la prueba (art. 167 CGP) de demostrar que la señora Carolina Buitrago haya actuado de mala fe; esto es, comoquiera que su contraparte no desvirtuó la presunción que consagra el canon 769 del compendio civil, a cuyo tenor la “*buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. (...) En todos los otros, la mala fe deberá probarse*”, para efectos de los reintegros mutuos, se le tendrá como detentadora de buena fe.

En ese orden, respecto de la restitución del fondo se dará aplicación a las pautas contempladas en los artículos 961 a 966 de la normatividad civil, teniendo en cuenta que se hallan comprendidas en la restitución de una heredad “*las cosas que forman parte de ella, o que se reputan como inmuebles, por la conexión con ella*” “*y sus llaves*”.

Ahora, a fin de aplicar las referidas reglas propias de las prestaciones mutuas previstas por el legislador, es preciso destacar que esta institución refulege como un “*fenómeno especial regulado por la ley, cuya fundamentación descansa en los principios de equidad y de reparación de un desmedro injusto*”. (SC5235 de 2018) y que deben ser desatadas aún de oficio por parte del juez, so pena de incurrir, incluso de ser el caso, en causal de casación (Exp. 5673 de 2000).



En otras palabras, no puede pasar por alto el despacho, no solo el contenido de las normativas en comento, sino que, en justa causa del criterio de equidad, la demandante Buitrago Murcia entró a habitar el inmueble objeto del proceso en el año 2009, el cual, ante sus condiciones, le realizó diferentes mejoras y reparaciones; circunstancias que fueron detalladas en las declaraciones de los terceros y que, miradas en conjunto, confluyen con el dictamen pericial aportado a las diligencias.

Por lo anterior, en aplicación de los artículos 965 y 966 del Código Civil, al ser la poseedora de buena fe vencida en el juicio reivindicatorio, tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias y las mejoras útiles, haciendo parte de las primeras el pago del predial del año 2020 por valor de \$269.475 (anexo 5); y las segundas, según el informe pericial obrante en los anexos 79 y 80 del expediente, ascienden a \$60.000.000; experticia que para esta instancia cumple con los criterios de idoneidad y fundamentación, luego cuenta con la fuerza probatoria para tener por ciertas sus conclusiones; ello en la medida que en la labor del experto se tuvo en cuenta el estado inicial del bien y las mejoras y adecuaciones que se le hicieron.

Atendiendo lo anterior, y con ocasión del crédito germinado en favor de la poseedora de buena fe, se otorgará a esta el derecho de retención consagrado en el artículo 970 del Código Civil, el cual como lo ha considerado el precedente, “(...) implica que el dominio de lo retenido corresponde al dueño del suelo, deudor personal del valor de las mejoras, a quien la ley obliga a pagarlas (...)”<sup>14</sup>.

Por otra parte, y en lo tocante a los frutos solicitados en la acción reivindicatoria, este judicial encuentra que resultan improcedentes; en tanto que no existe prueba clara de su causación y existencia.

En efecto, el artículo 717 del Código Civil establece que “Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran” y el artículo 718 consagra que los “frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales”.

Bajo tal panorama, la subsunción del silogismo judicial para acceder al reconocimiento de tal concepto descansa en el hecho de haberse percibido realmente los frutos respectivos; no obstante, los medios de prueba obrantes en el juicio indican con absoluta claridad que la señora Carolina Buitrago utilizaba y utiliza el bien raíz para su habitación, por tanto, no le ingresó suma alguna de dinero por ese concepto, lo cual excluye cualquier ordenación al respecto<sup>15</sup>.

**9.** En colofón, está llamada a prosperar la censura endilgada a la sentencia dictada por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales, lo que redundará en su revocatoria, y, por ende, se declarará probada la excepción denominada “carencia de derecho para pedir la prescripción adquisitiva”, y en virtud de ello, se negarán las pretensiones elevadas por la señora Carolina Buitrago Murcia; y en su lugar, se accederá a las pretensiones expuestas por el demandante a través de demanda de reconvenición en la acción reivindicatoria.

Se condenará en costas en ambas instancias a la parte demandante en pertenencia y demandada en reconvenición, en porcentaje del 80% por no haber prosperado la totalidad de las pretensiones en la acción de dominio; ello en favor de la contra parte, las cuales serán tasadas y liquidadas en la forma que determina el artículo 366 del CGP. Las agencias en derecho en esta sede serán liquidadas por este despacho conforme al numeral 3 del referido canon adjetivo.

<sup>14</sup> SC10152-2016 MP Luis Armando Tolosa Villabona. Ver sentencia CSJ. Civil. Sentencia de 27 de octubre de 1938 (XLVII-316).

<sup>15</sup> Ver sentencias SC5235 de 2018. MP. Margarita Cabello y SC1693-2019, M.P. Octavio Augusto Tejero Duque



#### **IV. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, Caldas, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato de la constitución,

#### **FALLA**

**PRIMERO.- REVOCAR** la sentencia proferida el 21 de septiembre del 2022 por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales dentro del proceso verbal de pertenencia promovido por la señora Carolina Buitrago Murcia en contra del señor Guillermo Ledezma Valero y personas indeterminadas; y en su lugar:

**SEGUNDO.- DECLARAR** próspera la excepción denominada “*carencia de derecho para pedir la prescripción adquisitiva*”, propuesta por la parte demandada en el proceso de pertenencia; y, en consecuencia, **DENEGAR** las pretensiones invocadas por la señora Carolina Buitrago Murcia, por las razones que da cuenta la motiva

**TERCERO.- CONCEDER** la acción reivindicatoria propuesta por el demandado Guillermo Ledezma Valero en Reconvención por lo antes dicho.

**CUARTO.- ORDENAR** a la demandada Carolina Buitrago Murcia en el término de veinte (20) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, proceda a restituir el bien raíz objeto de reivindicación identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-95806 ubicado en la Calle 56A 10B-93 barrio La Carola, del municipio de Manizales –Caldas, al señor Guillermo Ledezma Valero.

**QUINTO.- NO RECONOCER** los frutos civiles solicitados en la demanda de reconvención por lo ya expuesto, *ut supra*.

**SEXTO.- CONDENAR** a Guillermo Ledezma Valero a cancelar a la señora Carolina Buitrago Murcia la suma de \$60.269.475 por concepto de las expensas y mejoras reconocidas en esta providencia. Dicho crédito deberá ser cancelado dentro del término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

**SÉPTIMO.- RECONOCER** en favor de la señora Carolina Buitrago Murcia el derecho de retención consagrado en el artículo 970 del Código Civil.

**OCTAVO.- ORDENAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, inscribir esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 100-95806

**NOVENO.- LEVANTAR** las medidas cautelares decretadas. En su debido momento y por el juzgado de primer grado se librarán los respectivos oficios.

**DÉCIMO.- CONDENAR** en costas en ambas instancias a la parte demandante en pertenencia y demandada en reconvención, en porcentaje del 80% por no haber prosperado la totalidad de las pretensiones en la acción de dominio; ello en favor de la contra parte, las cuales serán tasadas y liquidadas en la forma que determina el artículo 366 del CGP. Las agencias en derecho en esta sede serán liquidadas por este despacho conforme al numeral 3 del referido canon adjetivo.

En firme esta providencia, devuélvase el expediente al juzgado de origen para lo de su cargo, y realícense las anotaciones respectivas en los registros del despacho.

**NOTIFÍQUESE,**



17-001-40-03-007-2020-00257-02  
Carolina Buitrago Murcia – Guillermo Ledezma Valero

**JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Jorge Hernan Pulido Cardona**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Manizales - Caldas**

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

Código de verificación: **ef7a57007a10cc3d5c1f2ce5df65d6a0dbef3b16c2e7ae6bbd18933a5328a502**

Documento generado en 13/06/2023 04:02:53 PM

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