

TEMA: FALTA DE ANIMUS EN LA ACCIÓN DE PERTENENCIA – Para la Sala el primer presupuesto axiológico de la pretensión de pertenencia no se cumple, es decir, el de la posesión material del bien de la parte demandante, porque a pesar de que esta, detenta la propiedad y ha sido reconocida por los vecinos como poseedora de esta, ella no tiene la plena convicción de ser dueña, en este caso poseedora del inmueble, tanto que reconoce dominio ajeno de los demás copropietarios. /

HECHOS: (NAAE) presentó demanda de pertenencia frente a (GB, LJ, JS, RGEA) y personas indeterminadas que crean tener derecho sobre el bien, mediante la cual pretende adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001- XXXXXX el cual se conforma por dos locales comerciales y tres casas de habitación. El Juzgado 017 Civil del Circuito de Medellín mediante sentencia de 28 de febrero de 2023 resolvió, desestimar las pretensiones formuladas por (NAAE) frente a los demandados determinados, por ausencia de presupuestos axiológicos de la pretensión. A la Sala le corresponde verificar si ¿la demandante cumple con el presupuesto axiológico de la pretensión consistente en el ejercicio de la posesión material del bien?

TESIS: La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se debe verificar la concurrencia de los siguientes. (...) (i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: animus y corpus. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida. (ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador. (iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión. (iv) La determinación o identidad de la cosa a usucapir. (...) La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia SC175 de 2023 señaló. “Es verdad que, el señorío de los inmuebles comprende dos elementos esenciales, su aprehensión física o material y la intención de detentarlo como suyo, los cuales, conjuntados forman un «poder de hecho» que, con el paso del tiempo, da derecho a quien los reúna a adquirirlos por el modo de la usucapión. (...) el Código Civil “destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que ‘la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño’, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa. (...) Estos dos componentes, el objetivo corpus y el subjetivo animus se integran para formar la posesión que, unido con la marcha irreversible del tiempo, dan derecho a obtener el dominio de la heredad ajena por prescripción adquisitiva.” (...) El caso concreto; en el escrito inicial la parte demandante refirió que ejerce derecho de posesión de manera continua, pacífica e ininterrumpida sobre el predio desde octubre de 1994; de igual modo, ha construido mejoras, ha pagado los servicios públicos y los impuestos en proporción al 50% que le correspondió por la adjudicación en la sucesión del cónyuge (LBEP), le compró los derechos de cuota a la hija (AMEA), ha defendido el derecho de perturbaciones de terceros y no ha reconocido dominio ajeno. (...) Se advierte sobre dos circunstancias que se debe analizar y que dan al traste con la supuesta posesión ejercida desde 1994 por la demandante. La primera de ellas tiene que ver con una compraventa a (MEEC) de derechos de cuota que (LJEA), quien es el hijo mayor de la accionante, llevó a cabo. Dicho negocio se elevó

mediante Escritura Pública, y fue registrada en el folio de matrícula en la anotación No. OXX el 31 de enero de 2002. (...) Se colige que (NAAE) reconoció que a (MEEC) le asistía el derecho de cuota sobre el inmueble que se pretende usucapir en este procedimiento, por lo tanto, carece de veracidad la afirmación hecha por la accionante en la demanda, pues es evidente que la posesión alegada no se encuentra acreditada, por lo menos hasta antes del 11 de diciembre de 2001, fecha en la cual se hizo la compraventa del derecho de cuota por parte de (LJEA) con la anuencia y conocimiento de la madre; lo cual va en contravía del elemento intrínseco de la posesión conocido como animus, que consiste en el convencimiento de ser el único propietario de la cosa que se pretende usucapir. (...) El segundo aspecto que, se debe valorar y que da cuenta de que, con posterioridad a la compraventa del derecho de cuota que hiciese (LJ a ME), la demandante reconoció nuevamente dominio ajeno es que, en el certificado de libertad y tradición, en la anotación No. 17 se registró la Escritura Pública No. XX de 15 de enero de 2007, mediante la cual la demandante, compra los derechos de cuota de la hija (AMEA) producto de la sucesión de (LBEP). (...) En las declaraciones refule que por lo menos hasta el 15 de enero de 2007, la señora (NAAE) no ostentaba la condición de poseedora, respecto del 50% del inmueble, por lo evidente de la contradicción entre la presunta posesión ejercida por la demandante y las compraventas de derechos de cuota que en 2001 y 2007 se llevaron a cabo, lo que impide que la pretensora pueda adquirir por prescripción el dominio. (...) Como bien lo indicó el decisor de primer grado la demandante tendría la posibilidad de acreditar la interversión del título de tenedora a poseedora a partir del 16 de enero de 2007, día siguiente a aquel en que llevó a cabo la compra de derechos. No obstante, la demandante no logró demostrar dicha interversión del título e inclusive, al absolver el interrogatorio de parte, confesó el dominio de los demás copropietarios. (...) De esa manera (NAAE) exteriorizó el reconocimiento de que no es la propietaria exclusiva del inmueble, es decir, no tiene el convencimiento pleno de que la propiedad le pertenece por haberla poseído durante el término de 10 años. Por consiguiente, hay que concluir que la señora (AE) no logró demostrar la posesión alegada y en ese orden de ideas, el recurso interpuesto no puede salir avante. (...)

MP: MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 11/11/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, 11 de noviembre de 2025
Proceso	Verbal – Pertenencia
Radicado	05001 31 03 017 2018 00434 01
Demandante	Nidia Amparo Arango de Estrada
Demandados	Gonzalo Bernardo, Luis Javier, Jaqueline del Socorro, Raquel Gladys Estrada Arango y personas indeterminadas
Acreedor hipotecario	Jesús María Londoño García
Providencia	Sentencia 204
Tema	Presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva de dominio – ánimo de señor y dueño
Decisión	Confirma sentencia
Ponente	Martha Cecilia Lema Villada

ANTECEDENTES

1. DEMANDA. Nidia Amparo Arango de Estrada, presentó demanda de pertenencia frente a Gonzalo Bernardo, Luis Javier, Jaqueline del Socorro, Raquel Gladys Estrada Arango y personas indeterminadas que crean tener derecho sobre el bien, mediante la cual pretende adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-124491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, el cual se conforma por dos locales comerciales y tres casas de habitación. De igual modo, solicita que los demandados sean condenados en costas.

Como fundamento de lo pretendido -en síntesis-, el apoderado judicial de la parte demandante expuso:

a. La gestora de la demanda adquirió el 50% del bien por medio de la liquidación de la sociedad conyugal que sostenía con Luis Bernardo Estrada Palacio. El predio consistía en un lote de terreno de 7.50 metros de fondo por 7.32 metros de frente, con una casa de habitación de una sola planta de material y tejas.

b. Nidia Amparo Arango de Estrada llevó a cabo mejoras sobre la propiedad y actualmente hay 2 locales comerciales independientes y tres casas de habitación.

c. Mediante Escritura Pública No. 55 de 15 de enero de 2007 de la Notaría 020 del Círculo de Medellín, la señora Arango de Estrada compró los derechos de cuota que le correspondieron a Alejandra María Estrada Arango en la sucesión de Luis Bernardo Estrada Palacio.

d. La accionante posee el inmueble y todas las mejoras de manera continua, ininterrumpida y pública, con ánimo de señora y dueña bajo el ejercicio de actos constantes de disposición, tales como el pago de servicios públicos, pago de impuesto predial en proporción al 50% que le correspondió en la adjudicación de la sucesión del cónyuge y a los derechos de cuota que le compró a la hija Alejandra María Estrada Palacio, de igual modo, ha construido mejoras, ha celebrado contratos de arrendamiento y

ha defendido la propiedad contra perturbaciones de terceros desde octubre de 1994, sin reconocer dominio ajeno.

e. El término para adquirir por prescripción extraordinaria se ha cumplido y el bien frente al cual se solicita la pertenencia no figura como bien imprescriptible y tampoco es de propiedad de alguna entidad de derecho público, ni es un bien de uso público o fiscal.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

2.1 La demandada fue notificada personalmente a Gonzalo Bernardo¹ y Luis Javier Estrada Arango², en relación con Jaqueline y Raquel Gladys Estrada Arango, éstas fueron notificadas por aviso³; sin que ninguno de ellos se hubiese pronunciado sobre la demanda.

2.2 Las personas indeterminadas que se crean tener derecho sobre el bien pretendido en usucapión, fueron notificadas mediante emplazamiento⁴ y posteriormente les fue asignada curadora ad litem, quien fue notificada personalmente⁵, contestó la demanda y propuso las “excepciones” que denominó: (i) *“imposibilidad de prescribir desde el día 12 de octubre del año 1994”* y (ii) *“interrupción de la prescripción entre comuneros”*.

¹ Fol. 71 del archivo 01 del expediente digital.

² Archivo 37 del expediente digital.

³ Archivos 76 y 78 del expediente digital.

⁴ Fol. 73 del archivo 01 del expediente digital.

⁵ Fol. 102 del archivo 01 del expediente digital.

2.3 El acreedor hipotecario Jesús María Londoño García fue notificado por emplazamiento⁶ y posteriormente se designó curador, quien se notificó personalmente⁷, contestó la demanda y no propuso excepciones de mérito.

3. SENTENCIA. El Juzgado 017 Civil del Circuito de Medellín mediante sentencia de 28 de febrero de 2023⁸ resolvió lo siguiente:

“PRIMERO: Desestimar las pretensiones formuladas por Nidia Amparo Arango Estrada frente a Gonzalo Bernardo Estrada Arango, Luis Javier Estrada Arango, Jaqueline del Socorro Estrada Arango y Raquel Gladys Estrada Arango, por ausencia de presupuestos axiológicos de la pretensión.

SEGUNDO. Condenar en costas a la parte demandante a favor de la parte demandada, fijando como agencias en derecho la suma de 1 smlmv.

TERCERO. Notificar la presente decisión en estrados.”

3.1 El juzgador de primera instancia tuvo en consideración que, en el escrito inicial la parte demandante precisó que ha defendido su posesión sobre el inmueble frente a perturbaciones de terceros desde octubre de 1994 y sin reconocer dominio ajeno. Sin

⁶ Archivo 39 y 40 del expediente digital.

⁷ Archivo 73 del expediente digital.

⁸ Archivo 94 del expediente digital.

embargo, al interrogar a Nidia Amparo Estrada e indagársele sobre María Eucaris Estrada de Cano, dijo que era hija de su esposo Luis Bernardo Estrada Palacio, explicó que a ella se le pagó el derecho de cuota que tenía sobre la cosa y que el hijo mayor fue quien se encargó de ello. Además, que tal manifestación coincidía con lo consignado en el folio de matrícula No. 001-124491, que en anotación No. 15 describe que el 11 de diciembre de 2001 Luis Javier Estrada Arango compró a María Eucaris Estrada de Cano, el coeficiente de propiedad que ésta había obtenido por la sucesión de su padre. En este sentido, el despacho indicó que tal confesión contrastaba con la afirmación hecha en la demanda sobre la posesión ejercida desde octubre de 1994, pues no se entendía cómo Nidia Amparo buscó solucionar el inconveniente con María Eucaris mediante una compraventa, a sabiendas que presuntamente era poseedora del inmueble, por lo tanto, no podía predicarse una posesión desde 1994.

De igual modo, el *a quo* precisó que en anotación No. 17 del folio de matrícula del inmueble objeto de debate, se observa el registro de la Escritura Pública No. 55 de 17 de enero de 2007 de la Notaría 020 del Círculo de Medellín, mediante la cual Alejandra María Estrada Arango le vendió a Nidia Amparo Arango de Estrada los derechos de cuota que, respecto del bien tenía. En este orden, el juzgador de primera instancia determinó que dicha compraventa propiciaba serias dudas sobre la condición de poseedora de la demandante, pues no era lógico que se considerara poseedora del predio y materializara la adquisición del coeficiente que ostentaba la hija de ella, Alejandra María. Por lo tanto, la posesión ejercida por la accionante antes del 15 de enero de 2007, quedó desvirtuada.

3.2 No obstante, el juez de primer grado advirtió que no podía dejarse de lado que, bajo la figura de la interversión del título, la tenedora eventualmente podía transmutar su condición de tenedora a poseedora, aunque era claro que esa condición hipotéticamente prosperaría o se presentaría a partir del 15 de enero de 2007. En ese orden de ideas, el juzgador precisó que la demanda fue presentada en 2018, por lo cual podría configurarse el término de prescripción extraordinaria de 10 años, empero, dicha interversión también quedó en vilo como producto de lo confesado por la demandante, quien en su declaración dijo que la hija Alejandra María Estrada Arango también era dueña; que ella (Nidia Amparo) se creía dueña porque había mantenido el inmueble; que sus dos hijas Jaqueline y Raquel se habían perdido después de irse del país; expresó que ella (Nidia Amparo) no se quería quedar con el inmueble, sino que consideraba tener derecho por haberlo mantenido y suministrar las expensas para dicho fin con su patrimonio. Igualmente, afirmó que no le podía negar el derecho a ninguno de los hijos y que reconocía que éstos tenían derecho sobre la casa.

3.3 Finalmente, el *a quo* apuntó que por medio de los testimonios recaudados se logró demostrar el requisito extrínseco de la posesión, es decir, se logró crear el convencimiento ante los vecinos, de que Nidia Amparo Arango de Estrada era la poseedora del inmueble, no obstante, el sentenciador definió que de manera paradójica la ausencia del presupuesto se presentaba en el elemento intrínseco, o sea el convencimiento íntimo de actuar en condición de poseedor, pues de acuerdo con la confesión de la

demandante era claro que ella reconocía el domino de los comuneros. (min. 32:10 y siguientes del archivo 98 del cuaderno principal de primera instancia).

4. APELACIÓN. Inconforme con lo resuelto, la apoderada judicial del extremo procesal demandante interpuso recurso de apelación. Como reparo a la decisión adujo:

- Indebida valoración del interrogatorio de parte de Nidia Amparo Arango de Estrada. Si bien la accionante refirió que sus hijos tenían derecho sobre el inmueble, lo cierto era que ella no tenía por qué conocer los efectos de dicha afirmación, pues a lo que realmente se refería era a la sucesión de su cónyuge Luis Bernardo Estrada Palacio. Adicionalmente, en el plenario quedó demostrado que los hijos de la gestora de la demanda jamás ejercieron algún acto de señores y dueños sobre la propiedad, e inclusive reconocieron el derecho de la madre y se lo cedieron.

- Los testigos acreditaron que la única propietaria del bien era Nidia Amparo, y ningún declarante habló sobre los hijos de esta o mencionó que hubieren reclamado algún derecho.

5. ALEGACIONES EN ESTA SEGUNDA INSTANCIA.

5.1 La representante judicial de la accionante pidió revocar la sentencia y que en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda. Con ese fin sostuvo que, su poderdante mal interpretó el interrogatorio que le hicieron, pues a pesar de que ella indicó que sus hijos tenían derecho, ella a lo que se refería es a que obtuvieron un derecho en la sucesión del padre Luis Bernardo

Estrada Palacio. Explicó que su prohiada es una persona de 84 años y que por lo avanzado de la edad no entendió el sentido correcto de algunas preguntas. Resaltó que la demandante declaró que los hijos se fueron hace más de 46 años de la casa, que nunca le reclamaron derecho alguno sobre el inmueble. De igual modo, señaló que los testigos Dolly del Socorro Uribe, Guillermo Alonso Tabares, Alba Lucena Ocampo, Gabriel Antonio y Alejandra María coincidieron en afirmar que la accionante fue quien hizo las reformas y mejoras a la casa, que en la vecindad es reconocida como la señora y dueña del predio y que ha ejercido posesión continua, pacífica e ininterrumpida por décadas; que sus hijos se fueron de la propiedad desde hace muchos años y que la demandante es quien arrienda los apartamentos.

Adicionalmente, adujo que los demandados no propusieron ninguna excepción frente a la demanda, lo que denota un desinterés absoluto de estos respecto al inmueble que se pretende en usucapión. Así mismo que, si bien en la anotación 15 del certificado de libertad y tradición del bien se registró la compraventa de Luis Javier Estrada Arango a María Eucaris Estrada de Cano, ello ocurrió hace más de 17 años, lo que indica que la accionante cumple con el requisito de temporalidad para adquirir por prescripción.

5.2 Los demás intervinientes no se pronunciaron sobre el recurso formulado.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO.

Conforme con los reparos concretos planteados por la parte recurrente frente a la sentencia de primer grado, a la Sala le corresponde verificar si ¿la demandante cumple con el presupuesto axiológico de la pretensión consistente en el ejercicio de la posesión material del bien?

2. MARCO NORMATIVO PARA LA DECISIÓN DEL CASO EN CONCRETO.

2.1 La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se debe verificar la concurrencia de los siguientes requisitos:

(i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: animus y corpus (artículo 762 del Código Civil). Entendido el primero como la intención de ser o hacerse dueño, y el segundo como el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida.

(ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador.

(iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión.

(iv) La determinación o identidad de la cosa a usucapir.

2.2 En relación con el primero de los requisitos, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC175 de 2023 señaló lo siguiente:

Es verdad que, el señorío de los inmuebles comprende dos elementos esenciales, su aprehensión física o material y la intención de detentarlo como suyo, los cuales, conjuntados forman un «poder de hecho» que, con el paso del tiempo, da derecho a quien los reúna a adquirirlos por el modo de la usucapión.

El primero de ellos se ha denominado corpus, que hace referencia al nexo tangible y directo existente entre la persona y el predio, la percepción sensorial de ocuparlo, de estar presente ahí profesando «hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio», conforme el artículo 981 del estatuto civil; en tanto que el restante, el animus, es la conciencia interna de considerarse «amo y dueño» del fundo, según lo preceptuado en el canon 762 ibídem.

Parece perfectamente claro que «[l]a presencia de estos elementos, en quien se predica poseedor con ánimo de señor y dueño, es precisamente, el elemento que ideológicamente diferencia esta institución de los diferentes títulos de tenencia que se asientan en el sistema jurídico, como el arrendamiento, el comodato, la anticresis y la retención, entre otros» (CSJ SC1716-2018, 23 may., Rad. 2008-00404-01).

Acorde con esto, la falta de cualquiera de esos presupuestos echa al traste la expectativa de usucapir, como ya se dijo, motivo por el cual esta Corte ha considerado con atino que:

(...) [La] posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia que percibieron los declarantes como hecho externo o corpus aprehensible por los sentidos, sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño, animus domini –o de hacerse dueño, animus rem sibi habendi–, elemento intrínseco que escapa a la percepción de los sentidos. Claro está que ese elemento interno o acto volitivo, intencional, se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario (...) (CSJ SC G. J., t. LXXXIII, págs. 775 y 776, criterio reiterado en CSJ SC3687-2021, 25 Ag.).

En época más reciente puntualizó:

(...) es evidente que el Código Civil “destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que ‘la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño’, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es

bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa” (G. J., t. CLXVI, pág. 50)» (CSJ SC. 064 de 21 de jun. de 2007, Rad. 7892; citada en CSJ SC3687-2021, 25 Ag.).

Estos dos componentes, el objetivo corpus y el subjetivo animus se integran para formar la posesión que, unido con la marcha irreversible del tiempo, dan derecho a obtener el dominio de la heredad ajena por prescripción adquisitiva.”

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO:

3.1 Conforme con los medios de convicción allegados al plenario, el tribunal advierte desde ahora que, la decisión de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda debe ser confirmada, puesto que, asiste razón al a quo al determinar que el primer presupuesto axiológico de la pretensión de pertenencia no se cumple, es decir, el de la posesión material del bien de la parte demandante, porque a pesar de que la señora Arango de Estrada detenta la propiedad y ha sido reconocida por los vecinos como poseedora de la misma, ella no tiene la plena convicción de ser dueña, en este caso poseedora del inmueble, tanto que reconoce dominio ajeno de los demás copropietarios.

Al respecto, se tiene que a folios 5 y siguientes del archivo 01 del cuaderno principal de primera instancia obra el certificado de libertad y tradición del bien inmueble identificado con M.I. No. 001-124491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. En la anotación 5 de dicho documento se

registra la Escritura No. 1921 de 7 de mayo de 1976 de la Notaría 05 del Círculo de Medellín, mediante la cual Luis Bernardo Estrada Palacio compra el derecho de dominio sobre el bien objeto de pronunciamiento; así mismo, a folios 21 y siguientes del mismo archivo, reposa la escritura pública en cita en la cual se verifica que efectivamente el señor Estrada Palacio adquirió por compraventa el mencionado bien. Posteriormente, en anotación No. 010 se registra la sentencia de 5 de octubre de 1995 del Juzgado 004 de Familia de Medellín, por medio de la cual se adjudica por sucesión el 50% del inmueble en comento a Nidia Amparo Arango de Estrada y el restante 50% es adjudicado en partes iguales a Alejandra María, Gonzalo Bernardo, Jaqueline del Socorro, Luis Javier, Raquel Gladys Estrada Arango y María Eucaris Estrada de Cano.

Ahora, en el escrito inicial la parte demandante refirió que ejerce derecho de posesión de manera continua, pacífica e ininterrumpida sobre el predio desde octubre de 1994; de igual modo, ha construido mejoras, ha pagado los servicios públicos y los impuestos en proporción al 50% que le correspondió por la adjudicación en la sucesión del cónyuge Luis Bernardo Estrada Palacio, le compró los derechos de cuota a la hija Alejandra María Estrada Arango, ha defendido el derecho de perturbaciones de terceros y no ha reconocido dominio ajeno.

Ante tales afirmaciones se advertirse sobre dos circunstancias que se debe analizar y que dan al traste con la supuesta posesión ejercida desde 1994 por la demandante. La primera de ellas tiene que ver con una compraventa a María Eucaris Estrada de Cano de derechos de cuota que Luis Javier Estrada Arango, quien es el

hijo mayor de la accionante, llevó a cabo. Dicho negocio se elevó mediante Escritura Pública No. 3 487 de 11 de diciembre de 2001 de la Notaría 020 del Círculo de Medellín y que fue registrada en el folio de matrícula en la anotación No. 015 el 31 de enero de 2002. Respecto de dicha compraventa, la propia gestora de la demanda señaló:

“Preguntado ¿usted conoce a la señora Eucaris Estrada Quintana? **Respuesta:** claro. **Preguntado** ¿por qué la conoce? **Respuesta:** porque era hija de mi marido y se despachó a los 3 meses de él haber muerto vino aquí por la herencia y se le dio... la escritura no la tengo aquí en este momento, la tiene el hijo que compró el derecho... **Preguntado** ¿era hija de su esposo? **Respuesta:** sí, era hija de él. **Preguntado** ¿cómo es eso que se despachó y vino aquí por la herencia? **Respuesta:** se despachó fue doctor... ella me mandó aquí un abogado, el abogado cogió todo este edificio que, porque no le queríamos dar, entonces yo no, pues diga qué vale, ella trajo todo aquí para avaluar, pero como eso fue hace 29 años; el perito valía 6 millones y ella firmó la escritura y todo. La escritura está, lo que pasa es que yo no la tengo aquí, sino que la tiene el hijo mayor que fue el que le compró el derecho. **Preguntado** ¿el hijo mayor de quién, suyo? **Respuesta:** mío... **Preguntado** ¿su hijo Luis Javier Estrada? **Respuesta:** sí. **Preguntado** ¿fue el que le compró el derecho? **Respuesta:** le compró el derecho... **Preguntado** ¿por qué doña Nidia que ustedes le compraron a esa señora? **Respuesta:** ella vino y me dijo aquí el día que murió el papá, que ella me firmaba un papel para que no le diera nada a ella, que ella no necesitaba nada, entonces yo le dije pues no me firme, porque el día que venda

yo le doy a eso a una persona por el derecho que le toque, entonces le tocaron 6 millones y pico y eso se le dio.

Preguntado ¿entonces ella era como dueña de esto o qué?

Respuesta: tenía un derecho como hija de él, no era hija mía, era de él, entonces por eso le tocó un derecho y ella dijo que no le importaba, pero como a los 9 meses más o menos nos demandó. **Preguntado.** estoy como enredado, si usted es la

dueña de esto ¿por qué le compró a ella? **Respuesta:** dueña, pero es que el papá era dueño también conmigo y ella estaba pidiendo el derecho del papá, no era el mío. **Preguntado**

¿entonces a ella si le asistía como un derecho aquí en esta casa? **Respuesta:** sí claro, ella le asistía doctor, cómo le voy a

negar que no, ella sí le asistía ese derecho que era del papá.

Entonces nos atacó muy feo doctor, entonces hubo que comprar porque nos puso hasta embargo y todo.”⁹

De lo anterior se colige que Nidia Amparo Arango de Estrada reconoció que a María Eucaris Estrada de Cano le asistía el derecho de cuota sobre el inmueble que se pretende usucapir en este procedimiento, por lo tanto, carece de veracidad la afirmación hecha por la accionante en la demanda, pues es evidente que la posesión alegada no se encuentra acreditada, por lo menos hasta antes del 11 de diciembre de 2001, fecha en la cual se hizo la compraventa del derecho de cuota por parte de Luis Javier Estrada Arango con la anuencia y conocimiento de la madre, lo que denota que la señora Arango de Estrada, en su momento reconoció a María Eucaris como propietaria de una cuota o parte del inmueble objeto de debate, lo cual va en

⁹ Min. 06:45 y siguientes del archivo 96 del cuaderno principal de primera instancia.

contravía del elemento intrínseco de la posesión conocido como animus, que consiste en el convencimiento de ser el único propietario de la cosa que se pretende usucapir.

El otro aspecto que, en segundo lugar, se debe valorar y que da cuenta de que, con posterioridad a la compraventa del derecho de cuota que hiciese Luis Javier a María Eucaris, la demandante reconoció nuevamente dominio ajeno es que, en el certificado de libertad y tradición arriba enunciado, en la anotación No. 17 se registró la Escritura Pública No. 55 de 15 de enero de 2007 de la Notaría 020 del Círculo de Medellín, mediante la cual Nidia Amparo Arango de Estrada compra los derechos de cuota de la hija Alejandra María Estrada Arango producto de la sucesión de Luis Bernardo Estrada Palacio. En relación con este asunto, la señora Arango de Estrada declaró:

“Preguntado ¿usted conoce a la señora Alejandra María Estrada Arango? **Respuesta:** si es hija mía. **Preguntado.** yo tengo por aquí en un documento doña Nidia... **Respuesta:** ella me vendió el derecho a mí, aquí lo tengo, le puedo mostrar la escritura, esa si la tengo aquí. **Preguntado.** por aquí en una escritura del 2007? **Respuesta:** sí. **Preguntado** ¿y usted por qué resultó comprándole un derecho a su hija? **Respuesta:** no doctor vea, le voy a decir la verdad porque usted me pidió la verdad, tenía un hermano que era la calavera de Medellín, entonces él en todas las deudas le iban a tratar de hipotecar a ella porque ella tenía ese inmueble, entonces ella antes de que la hipotecaran me pasó el derecho. **Preguntado** ¿a usted? **Respuesta:** si a mí, ahí está la escritura. **Preguntado** ¿pero entonces su hija Alejandra también era como dueña de esto o

qué? **Respuesta:** pues claro, la hija mía tenía los mismos derechos, pero entonces ella de miedo pasó el derecho del papá que es lo que ellos tienen, en este momento ellos tienen todo el derecho del papá. **Preguntado** ¿entonces usted reconoce que Alejandra también era dueña de esto? **Respuesta:** claro. Yo tengo allí la escritura si quiere. Yo estoy contando todas las cosas como son y que le puedo comprobar que es así."¹⁰

En dichas declaraciones refulge que por lo menos hasta el 15 de enero de 2007, la señora Arango de Estrada no ostentaba la condición de poseedora, respecto del 50% del inmueble, por lo evidente de la contradicción entre la presunta posesión ejercida por la demandante y las compraventas de derechos de cuota que en 2001 y 2007 se llevaron a cabo, lo que impide que la pretensora pueda adquirir por prescripción el dominio.

Ahora, como bien lo indicó el decisor de primer grado la demandante tendría la posibilidad de acreditar la interversión del título de tenedora a poseedora a partir del 16 de enero de 2007, día siguiente a aquel en que llevó a cabo la compra de derechos a Alejandra María Estrada Arango. No obstante, la demandante no logró demostrar dicha interversión del título e inclusive, al absolver el interrogatorio de parte, confesó el dominio de los demás copropietarios:

“Preguntado ¿usted de pronto no le dijo para qué me va a pasar eso si esto ya es mío? **Respuesta:** si, pero tenía esto en

¹⁰ Min. 11:53 y siguientes del archivo 96 del cuaderno principal de primera instancia.

sucesión. No, ya la sucesión había terminado, pero ella tenía la parte de su papá, ellos tienen aquí la mitad por parte del padre de ellos, cómo hago yo para negarles un derecho, yo no le puedo negar a ninguno ese derecho. Ninguno ha dicho mamá démelo, pero Alejandra no le podía negar ese derecho, era el derecho del papá que me lo estaba pasando ella a mí.

Preguntado *¿entonces usted reconoce según le entendí, que sus hijos tienen un derecho en esta casa?* **Respuesta:** *si claro doctor, por qué se los voy a negar, pero ellos nunca en 29 años me han dado un peso para esta casa, por eso es que yo la reclamo doctor y yo creo que esto me pertenece es a mí porque en 29 años es mucho tiempo para uno no dar un peso para nada.*¹¹

De esa manera Nidia Amparo Arango de Estrada exteriorizó el reconocimiento de que no es la propietaria exclusiva del inmueble, es decir, no tiene el convencimiento pleno de que la esa propiedad le pertenece por haberla poseído durante el término de 10 años, y al tenor de previsto en el artículo 191 del Código General del Proceso, la declaración de la demandante constituye una confesión en tanto que i) la interrogada tiene capacidad para confesar y el poder dispositivo sobre el derecho que resulta confesado, ii) lo declarado versa sobre hechos que le producen consecuencias jurídicas adversas, en tanto demuestra que ella no es poseedora del bien inmueble pretendido en usucapión, iii) tampoco existe tarifa legal para probar tal hecho, iv) versa sobre hechos personales de la accionante y v) la confesión se encuentra debidamente probada. Por consiguiente, hay que concluir que la

¹¹ Min. 25:35 y siguientes del archivo 96 del cuaderno principal de primera instancia.

señora Arango de Estrada no logró demostrar la posesión alegada y en ese orden de ideas, el recurso interpuesto no puede salir adelante.

3.2 Respecto al interrogatorio de parte absuelto a abogada de la parte recurrente censura la valoración que se hizo porque no se tuvo en cuenta que la demandante no debía tener conocimiento sobre las consecuencias de afirmar que sus hijos tenían derecho respecto del inmueble objeto de disputa, máximo que a lo que ella se refería era a los derechos derivados de la sucesión de Luis Bernardo Estrada Palacio. Lo anterior aunado a que en el plenario quedó demostrado que ninguno de los hijos ha ejercido ningún acto de señor y dueño.

Frente a lo precedente, es de indicar que el elemento subjetivo de la posesión es refractario a cualquier reconocimiento de dominio con independencia de que la persona que aspira a ser declarada dueña conozca el alcance jurídico de tales conceptos pues se trata de un hecho cotidiano que involucra ambas percepciones: la exterior (objetiva) y la interior (subjetiva) y en caso de que alguna de estas se quede sin sustrato como en este caso ocurre con el convencimiento de ser dueño a plenitud, no hay manera de que el requisito axiológico se pueda considerar cumplido. No asiste la razón, por ende, a la abogada recurrente al señalar que lo afirmado por la señora Arango de Estrada se refería a la sucesión de Luis Bernardo Estrada Palacio, pues la demandante admitió que de allí se derivan los derechos de cuota o parte de los hijos y en ese sentido no se advierte que la declarante se haya confundido ni se le haya inducido a malinterpretar las preguntas que hiciese el juez le hizo.

En la misma línea, tampoco se acreditó la relevancia de la edad de la demandante declarante en el contenido de las respuestas, pues en ningún momento se observó que la señora Arango de Estrada tuviese algún impedimento mental ni de comprensión para absolver el interrogatorio de parte, ni que estuviese impedida para comprender las preguntas que se le formularon. Ahora, para confrontar la confesión de la parte, la representante judicial adujo que todos los testigos coincidieron en relatar que Nidia Amparo Arango de Estrada era la única propietaria del inmueble y es quien ejercer los actos de señora y dueña, lo cual en realidad no fue desconocido en la sentencia impugnada. De hecho el *a quo* tuvo en consideración que en el proceso quedó demostrado que en efecto Nidia Amparo había logrado hacerse conocer como dueña del predio en su vecindad, lo cual resultaba paradójico con el hecho de que ella misma no tenía la convicción de ser la única y exclusiva dueña del inmueble, por lo que no se cumplía con el elemento del “*animus*” exigido en la ley y ampliamente desarrollado por la jurisprudencia, pues como se ha dicho en reiteradas ocasiones, Nidia Amparo reconoce que sus hijos tienen derecho sobre el inmueble. Sin embargo, la propia naturaleza interna del reconocimiento de dominio ajeno confesado por la demandante explica la divergencia e impone concluir que en el caso no concurre el requisito axiológico de la posesión.

4. En consecuencia, la sentencia proferida por el Juzgado 017 Civil del Circuito de Medellín será confirmada. Sin costas de segunda instancia, ante la ausencia de oposición.

DECISIÓN

La Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia impugnada.

SEGUNDO. Sin lugar a condena en costas porque no se causaron.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

(Firma electrónica)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

Firmado Por:
Ricardo Leon Carvajal Martinez
Juez
Sala 09 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **de35fa620353cafb15a194f16aa31e3cb197670e5782a1343c8e02989eb26fa**

Documento generado en 11/11/2025 09:30:30 AM

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