

**TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** - Modo de adquirir el dominio. Tratándose de bienes inmuebles urbanos, la prescripción adquisitiva extraordinaria exige que quien pretende adquirir demuestre su calidad de poseedor por el tiempo de ley. / **POSESIÓN** - Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. /

**HECHOS:** Los accionantes instauraron demanda de reivindicación, a efectos de obtener la restitución de la posesión sobre inmueble; afirman que el demandado es un poseedor irregular sin justo título y de mala fe. Solicitan que, se proceda a la restitución de la posesión, y el pago de los frutos civiles que se hubiesen percibido o que hubiesen podido percibir. El demandado, el 16 de febrero de 2012 presentó demanda de declaración de pertenencia sobre el inmueble. Además, sostiene que su posesión se deriva de la compraventa de derechos sobre el inmueble, que la venta que realizó sobre este en el año 1995 se trató de una simulación por lo que nunca cedió la posesión. La juez de primera instancia desestimó las dos pretensiones; la de pertenencia y la de reivindicación sobre el inmueble, examinó en primer lugar la pretensión de declaración de prescripción adquisitiva; además declaró que el demandado no logró acreditar tal simulación. La Sala deberá determinar ¿desde cuándo debe computarse el término de posesión del demandado?, ¿la venta del inmueble mediante Escritura Pública tiene alguna incidencia en el ejercicio de la posesión que alega el demandante en reconvencción? y ¿se acreditó la posesión por el tiempo legal suficiente para declarar al demandado como dueño del inmueble por prescripción adquisitiva?

**TESIS:** La prescripción adquisitiva, según el artículo 2518 del Código Civil, es un modo de adquirir el dominio. Tratándose de bienes inmuebles urbanos, la prescripción adquisitiva extraordinaria exige que quien pretende adquirir demuestre su calidad de poseedor por el tiempo de ley. El texto original del artículo 2532 ejusdem señala que se requieren 20 años de posesión para acceder a esta clase de prescripción adquisitiva. Sin embargo, el artículo 6° de la Ley 791 de 2002 redujo el referido término a 10 años. Lo anterior es relevante cuando se pretende la usucapión con fundamento en una posesión iniciada antes de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, en tanto el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 preceptúa que: “La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”. (...) El poseedor que pretende adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria, puede elegir los 20 años que establecía el artículo 2532 del Código Civil en el momento que inició su posesión anterior a la entrada en vigencia de la nueva ley; o escoger los 10 años de que trata la Ley 791 de 2002, pero computados desde el 27 de diciembre de 2002, fecha en la cual entró en vigor. (...) la posesión, a voces del artículo 762 del Código Civil, es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Bien es sabido que son dos los elementos que componen su ontología: el animus y el corpus. Ambos son imperativos; no es suficiente la tenencia material ininterrumpida del bien a usucapir si ello no se complementa con unos actos externos coherentes y consistentes de auto atribución de la calidad de señor y dueño. Por ejemplo, para adquirir la posesión de un inmueble no basta con habitarlo, hacerle mejoras y cumplir con ciertas obligaciones propter rem, si a la par se están llevando a cabo actos externos y públicos de reconocimiento de dominio ajeno, como participar en una adjudicación por sucesión en la que se involucra el bien y se reafirma la titularidad del causante sobre éste. (...) La venta y tradición de un inmueble configuran actos externos y públicos de inequívoco reconocimiento de dominio ajeno ante la sociedad. Sin duda, un hecho abiertamente incompatible con quien se reputa y se considera dueño. Con ese solo proceder el

propietario no solo pierde el derecho real de dominio, sino que también descarta, ante la comunidad, su calidad de poseedor. Más allá del cambio de propietario que naturalmente se deriva de la compraventa y la tradición, ambos, título y modo, configuran un reconocimiento de dominio ajeno por parte del vendedor, que ningún sujeto que pretenda obtener la calidad de poseedor se puede permitir. Dicho reconocimiento es propio de quien se reputa como mero tenedor, según lo preceptuado en el artículo 775 del Código Civil. (...) A partir del reconocimiento de dominio ajeno, a través de la compraventa y la tradición, quien pretende usucapir inicia un nuevo camino en el que tiene que desestimar la calidad de tenedor que obtuvo por gracia del artículo 775 del Código Civil, y generar actos de abierta contradicción al derecho de dominio del actual propietario. Solo desde ese momento se empezará a computar el término prescriptivo para su aspiración de adquirir nuevamente el dominio del inmueble. (...) El demandante en reconvención, al contestar la demanda de reivindicación y presentar la pretensión de pertenencia, reconoció haber vendido el inmueble a un amigo para ayudarle a tener propiedad en su patrimonio de cara a acceder a un crédito. Pese a que la recurrente quiso retarle importancia, la hipótesis del actor, a lo largo del trámite, fue la de sostener que se trató de una venta absolutamente simulada y que, por ende, no había perdido, desde 1991, la calidad de poseedor sobre el predio. (...) Para la Sala de Decisión es claro que el negocio fue un acto externo y, además, público de desprendimiento del dominio por parte del demandado. Para llegar a esa conclusión es irrelevante que el negocio sea simulado absolutamente o no; eso no fue acreditado y tampoco es objeto del presente proceso. Independiente de si existía un acuerdo privado o no entre los contratantes, para dar la apariencia de un negocio inexistente, lo cierto es que se trata de una manifestación pública, contundente e inequívoca de reconocimiento de dominio ajeno que finaliza cualquier posesión que hasta la fecha hubiese ejercido el demandante en reconvención. (...) En efecto; a) si se aplicara el lapso prescriptivo del texto original del artículo 2532 del Código Civil, se tiene lo siguiente: desde el inicio de la posesión –si se tuviera por acreditada la interversión del título desde el mismo día en que se reconoció públicamente el dominio ajeno-, es decir, desde el 9 de marzo de 1995, hasta el 16 de febrero de 2012 que se presentó la demanda de pertenencia, transcurrieron 16 años, 11 meses y 7 días; b) y si se aplicara el artículo 6 de la Ley 791 de 2002 que modificó el artículo 2532 ejusdem, se tendría que, entre la entrada en vigencia el 27 de diciembre de 2002 y la presentación de la demanda de pertenencia el 16 de febrero de 2012, transcurrieron 9 años, un mes y 19 días. No se configura ni el término de 20 años de la norma anterior, ni el término de 10 años de posesión de la norma vigente. (...) En definitiva, los argumentos de la apelación que se centran en reafirmar que hubo un corpus desde 1991 y que efectivamente hubo posesión, no permiten derruir el hecho de que no se acreditó que la posesión se hubiese ejercido en el término legal correspondiente; ni con la norma anterior, ni con la vigente. Está probado que, de forma pública y contundente el demandante en reconvención entregó su dominio sobre el inmueble, indicó en el contrato que entregaba también su posesión sobre el mismo, contribuyó para que se perfeccionara el modo de la tradición y ello, cuando menos, hizo que tuviese que iniciar, a partir de 1995, una nueva posesión desconociendo la propiedad que había transferido. En consecuencia, para la Sala de Decisión no hay dubitaciones respecto a que no están colmados los presupuestos de la pretensión declarativa de pertenencia, tal cual se concluyó en la sentencia de primera de instancia. (...) El Tribunal confirmará la sentencia de primera instancia, toda vez que los argumentos presentados por el demandado no fueron suficientes para derruir las consideraciones que llevaron al a quo a negar la pretensión declarativa de pertenencia.

MP. MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

FECHA: 11/07/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



*"Al servicio de la justicia y la Paz Social"*

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, once (11) de julio dos mil veinticuatro (2024)

<b>Procedimiento:</b>	Verbal/Reivindicatorio- Pertenencia
<b>Radicado:</b>	05266-31-03-002-2011-00508-01
<b>Parte demandante:</b>	Claudia María Toro García y otros.
<b>Parte demandada:</b>	Dora Irene Lezcano Medina y otro.
<b>Providencia</b>	Sentencia de segunda instancia
<b>Decisión:</b>	Confirma
<b>Tema:</b>	<p>La venta y tradición de un inmueble configuran actos externos y públicos de inequívoco reconocimiento de dominio ajeno ante la sociedad, sin duda, un hecho abiertamente incompatible con quien se reputa y se considera dueño. Con ese solo proceder el propietario no solo pierde el derecho real de dominio, sino que también descarta, ante la comunidad, su calidad de poseedor. Más allá del cambio de propietario que naturalmente se deriva de la compraventa y la tradición, ambos, título y modo, configuran un reconocimiento de dominio ajeno por parte del vendedor, que ningún sujeto que pretenda obtener la calidad de poseedor se puede permitir. Dicho reconocimiento es propio de quien se reputa como mero tenedor, según lo preceptuado en el artículo 775 del Código Civil.</p> <p>El vendedor que pretende reputarse poseedor debe dar muestras inequívocas de querer desconocer la propiedad del comprador que es el nuevo propietario. Por lógica, y luego de una declaración pública de haberse desprendido del dominio, al vendedor que pretende obtener la calidad de poseedor se le exige exteriorizar conductas que desvirtúen la contundencia con la que reconoció dominio ajeno en el negocio celebrado. En todo caso, de lograr rebelarse y desconocer la propiedad del comprador, se estaría confeccionando una nueva posesión que deberá extenderse por el término legal correspondiente, sin que exista la posibilidad de agregar, a efectos de completar el tiempo, la posesión que había ejercido como propietario, en tanto la venta y la tradición perfeccionadas materializaron el desprendimiento de esa antigua posesión.</p>

**MAGISTRADO PONENTE: MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ**

**1. ASUNTO POR RESOLVER**

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por la cesionaria del derecho litigioso Dora Irene Lezcano Medina -demandada principal y demandante en reconvención- en contra de la sentencia del 31 de agosto de 2023, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado en el proceso de la

referencia.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. Demanda de reivindicación

**Claudia María Toro García, Inversiones Bohórquez Toro y Cía. SCS y Carlos Bohórquez Castellanos** (a través de su «curadora general») demandaron en reivindicación a **Germán Darío Estrada Montoya**, a efectos de obtener la restitución de la posesión sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-388476.

Claudia María Toro García y Carlos Bohórquez Castellanos son propietarios del inmueble en un 20% cada uno, mientras que Inversiones Bohórquez Toro y Cía. SCS lo es en un 30%. Además de los demandantes también son propietarios inscritos María Evelina Bohórquez Anaya y Luis Felipe Anaya; la primera, en un 10%; y el segundo, en un 20%.

Según la parte demandante, Germán Darío Estrada Montoya es un poseedor irregular; sin justo título y de mala fe. Por lo tanto, procede no solo la restitución de la posesión, sino también el pago de los frutos civiles que se hubiesen percibido o que los dueños hubiesen podido percibir desde el momento de iniciada la posesión.

### 2.2. Contestación a la demanda de reivindicación

**Germán Darío Estrada Montoya** se opuso a las pretensiones. Alegó que su posesión se deriva de la compraventa de derechos sobre el inmueble que hizo mediante las escrituras públicas Nro. 1.112 del 20 de mayo de 1991 y 1.111 del 18 de mayo de 1991 en la Notaría Primera de Envigado. Estos instrumentos públicos fueron inscritos en el certificado de tradición del inmueble de FMI Nro. 001-388476.

Expuso que es un poseedor de buena fe que nunca ha entregado su posesión a un tercero desde el ingreso al inmueble. Si bien es cierto que, en el año 1995, mediante Escritura Pública No. 916 del 9 de marzo de 1995 de la Notaría Veinte de Medellín vendió el inmueble a Luis Enrique Parra Naranjo, lo cierto es que esa venta fue un acto simulado entre las partes; no hubo pago del precio, ni entrega del inmueble. Se

trató de un acto de generosidad del demandado con un amigo que necesitaba un inmueble en su patrimonio para acceder a un crédito bancario.

La pasiva alegó como medios defensivos los siguientes: «falta de identidad de lo pretendido con lo poseído por el accionado», «falta de causa para pedir», «buena fe del demandado» y «simulación del contrato de compraventa».

### **2.3. Demanda de reconvención**

**Germán Darío Estrada Montoya**, el 16 de febrero de 2012, presentó demanda de declaración de pertenencia sobre el inmueble con FMI Nro. 001-388476 en contra de los demandantes en reivindicación **Claudia María Toro García, Inversiones Bohórquez Toro y Cía. SCS, Carlos Bohórquez Castellanos** y, además de éstos, frente a los demás propietarios: **María Evelina Bohórquez Anaya<sup>1</sup>, Luis Felipe Anaya** y personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble pretendido.

Como fundamento reiteró lo indicado en la contestación de la demanda de reivindicación. Sostuvo que lleva más de veinte años como poseedor del inmueble desde que lo adquirió en el año de 1991. Según su relato, todos los vecinos lo reconocen como dueño, nunca se ha despojado de la posesión material; esta ha sido pública, pacífica e ininterrumpida. Insistió en que la compraventa, inscrita en la anotación 16 del certificado de tradición del inmueble, en la que aparece como vendedor y Luis Enrique Parra Naranjo como comprador, se trata de una simulación.

Arguyó que ha defendido el lote de perturbaciones e invasiones, como la que hizo la demandante Claudia María Toro García a través de un representante el 17 de septiembre de 2011. La «Inspección» ordenó el desalojo de la propiedad a los «perturbadores». Por lo anterior, está «legitimado» para pretender la declaración de pertenencia sobre el inmueble con FMI Nro. 001-388476.

### **2.4. Contestación a la demanda de reconvención**

---

<sup>1</sup> Mediante auto del 16 de mayo de 2014 (Cfr. fl. 6, c3), el juzgado de primera instancia declaró la prosperidad parcial de la excepción mixta de falta de legitimación en la causa por pasiva respecto a María Evelina Bohórquez Anaya, en tanto ya no era propietaria del inmueble para el momento de presentación de la demanda.

**Claudia María Toro García, Inversiones Bohórquez Toro y Cía. SCS y Carlos Bohórquez Castellanos** se opusieron, a través de su apoderado judicial, a la pretensión declarativa de pertenencia de **Germán Darío Estrada Montoya**. Indicaron que el demandante en reconvención perdió la calidad de poseedor al vender el inmueble en 1995 a Luis Enrique Parra Naranjo, quien posteriormente transfirió el dominio al Banco Santander Colombia SA, entidad bancaria que finalmente vendió el inmueble a los demandados en reconvención.

No es cierto que sea poseedor por veinte años. La venta que Germán Darío Estrada Montoya le hizo a Luis Enrique Parra Naranjo se registró el 7 de octubre de 1996. Si se computara el término de posesión desde esa fecha, solo superaría 13 años hasta el 2009 que presentó la primera demanda de pertenencia, trámite que fue terminado por desistimiento tácito. De igual manera, agregó la parte demandada, en la cláusula sexta del contrato de compraventa se dijo que la entrega real y material del inmueble se hizo a la firma de la escritura pública de venta.

Finalmente, **María Evelina Bohórquez Anaya** (antes de que se acogiera su excepción formal) y **Luis Felipe Anaya** alegaron que ya no eran propietarios del inmueble y que, además, el demandante «alega su propia torpeza» porque pretende que se acoja su afirmación «nada creíble» de que la venta del 9 de marzo de 1995 fue simulada. Nunca lo alegó y permitió que se diera en pago el inmueble a Banco Santander Colombia SA.

## **2.5. Denuncia del pleito**

Los demandantes principales pretenden que, en caso de ser privados de la propiedad del inmueble, se declare que el Banco Santander Colombia SA está obligado al «saneamiento». En consecuencia, debe restituir el precio, los gastos en los que se incurrió por el contrato de compraventa, las costas y el mayor valor de la cosa evicta en poder del «comprador denunciante». En la Escritura Pública de Compraventa No. 4097 del 29 de agosto de 2003 la entidad bancaria se obligó al saneamiento por evicción.

Pese a que la pasiva recibió notificación personal (Cfr. C4, fl. 67), no emitió pronunciamiento frente a la denuncia del pleito.

## **2.6. De la cesión de derechos litigiosos**

El 29 de junio de 2012, Germán Darío Estrada Montoya y Dora Irene Lezcano Medina celebraron una cesión de derechos litigiosos. Mediante auto del 12 de septiembre de 2012 el juzgado de primera instancia «aceptó» la referida cesión.

## **2.7. Sentencia de primera instancia (cfr. archivo 64, c01 primera instancia).**

La juez de primera instancia desestimó las dos pretensiones; la de pertenencia y la de reivindicación sobre el inmueble con FMI Nro. 001-388476. Examinó en primer lugar la pretensión de declaración de prescripción adquisitiva. Al respecto señaló que la Escritura Pública No. 916 del 9 de marzo de 1995 da cuenta de que, en esa misma fecha, Germán Darío Estrada Montoya vendió el inmueble a Luis Felipe Parra Naranjo y se despojó de la posesión y se la entregó al comprador. Así rezan las cláusulas del contrato y éstas tienen el alcance de confesión respecto al demandado Estrada Montoya. Si bien éste señaló al interior de este trámite que el contenido del contrato era simulado, lo cierto es que no se logró acreditar tal simulación.

Los testimonios de María Libia Berrio Atehortúa, Jorge de Jesús Mosquera, Martha Alejandrina Guapacha Otálvaro y Óscar de Jesús Ruiz Arguelles no dan cuenta de que el acto fuera simulado, ni se da cuenta de ningún hecho que, por vía de indicio, pueda dar lugar a esa conclusión. Aun si existiera un documento privado que alterara el contenido del instrumento público, no tendría efectos frente a terceros, especialmente frente a los propietarios. El contenido de la Escritura Pública 916 del 9 de marzo de 1995 siguen siendo oponibles a Germán Darío Estrada Montoya; quien, a través de dicho acto, se deshizo de su posesión desde la misma fecha de su suscripción.

Si en gracia de discusión se entendiera que el señor Estrada Montoya, al día siguiente de haber celebrado la compraventa, volvió a considerarse señor y dueño del inmueble de MI Nro. 001-388476, para la fecha en la que presentó la demanda de pertenencia no se habían cumplido los 20 años para prescribir en los términos del artículo 2532 del Código Civil. Tampoco se cumple el término de prescripción extraordinaria a que se refiere el artículo 6 de la Ley 791 de 2002 porque esta norma entró a regir el 27 de diciembre de 2002; para el 2011 que se presentó la demanda de pertenencia, no habían transcurrido los diez años de posesión.

En ese contexto, Germán Darío Estrada Montoya no cumple con el tiempo de posesión pacífica e ininterrumpida por el término que prevé la ley para quien pretende usucapir. Esto deriva en la desestimación de la pretensión de pertenencia.

Frente a la reivindicación, la juez de primer grado consideró que también estaba llamada al fracaso porque los demandantes pidieron para sí y no para la comunidad. El inmueble de MI Nro. 001-388476 es del dominio de una comunidad y la posesión es ejercida por un tercero –no comunero-, y los demandantes dejaron por fuera al comunero Luis Felipe Anaya, lo que implicaría una falta de legitimación en la causa por activa, en los términos del artículo 949 del Código Civil y la sentencia SC2354 de 2021 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Al desestimar ambas pretensiones, estimó la *a quo* que no había lugar a analizar la «denuncia del pleito» presentada en contra del Banco ITAU SA, ni a imponer condena en costas.

## **2.8. Apelación de la cesionaria de la parte demandada en reivindicación (c01, primera instancia)**

Luego de hacer un recuento de qué es la prescripción adquisitiva y todos sus pormenores, Dora Irene Lezcano, cesionaria del derecho litigioso del demandante en pertenencia Germán Darío Estrada Montoya, presentó sus inconformidades frente a la sentencia. Indicó que la posesión del demandante en prescripción sobre el inmueble inició el 18 de mayo de 1991, cuando lo compró. Los demandantes en reconvencción confesaron que Germán Darío Estrada Montoya era poseedor del inmueble para el año 2011 y los testimonios practicados dan cuenta de que su posesión es desde el año 1991. Pese a que lo vendió por Escritura Pública No. 916 del 9 de marzo de 1995 a Luis Enrique Parra Naranjo, nunca ha dejado de ser el poseedor material del inmueble.

Para el año 2013 cuando fue detenido, ya la prescripción adquisitiva se había consolidado, en tanto la demanda de pertenencia fue presentada el 25 de noviembre de 2011. Transcurrieron 20 años, 6 meses y 7 días desde que compró el inmueble e inició la posesión. Germán Darío Estrada Montoya fue demandado en este proceso en reivindicación, pero ya había cumplido los requisitos para adquirir por

prescripción adquisitiva; y antes nadie le había reclamado la posesión, por lo que no hay interrupción civil o natural.

La recurrente resaltó que ante la «Inspección de Espacio Público de Envigado» Germán Darío Estrada Montoya defendió el predio por presuntas violaciones a normas urbanísticas, declaró que había realizado construcciones y reparaciones y que había iniciado su posesión desde 1991, lo que demuestra su ánimo de señor y dueño. Además, el señor Estrada Montoya defendió su posesión, ante la «Inspección Segunda de Asuntos Civiles y Penales de Envigado», de los actos de perturbación ejercidos por Claudia Toro que es una de las aquí demandantes en reconvención. Existe, por cierto, una declaración en notaría de la vecina del predio que da cuenta de que el demandante en pertenencia hizo construcciones para evitar problemas de vecindad.

La cesionaria apelante indicó que la *a quo* no apreció todos los medios de prueba. Los efectos del contrato instrumentalizado en la Escritura Pública Nro. 916 del 9 de marzo de 1995 nunca se cumplieron. No hubo entrega material. Germán Darío Estrada Montoya, pese a que vendió el inmueble en esa fecha, nunca se despojó de la posesión; cumplió todos los requisitos legales. La simulación de ese contrato de 1995 no era el tema central de este asunto. La posesión se probó por otros medios.

Los demandantes en reivindicación –demandados en pertenencia- compraron el bien por Escritura Pública Nro. 4097 del 29 de agosto de 2003, pero no han podido recuperar la posesión material porque el vendedor nunca les pudo cumplir la obligación de entrega, en tanto el inmueble siempre ha estado en posesión de Germán Darío Estrada Montoya.

### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1. Problema jurídico:**

En atención a la competencia que ostenta este Tribunal, de conformidad con el artículo 328 del CGP, la resolución de la presente instancia se circunscribe a los argumentos de la apelante única, la cesionaria Dora Irene Lezcano.

Según la recurrente, la juez de primer grado no tuvo en cuenta que Germán Darío

Estrada Montoya cumplía el tiempo legal de posesión, con creces, para el momento de presentación de la demanda de reconvención declarativa de pertenencia.

En ese contexto, la Sala de Decisión tendrá que resolver: ¿desde cuándo debe computarse el término de posesión de Germán Darío Estrada Montoya?, ¿la venta del inmueble mediante Escritura Pública Nro. 916 del 9 de marzo de 1995 tiene alguna incidencia en el ejercicio de la posesión que alega el demandante en reconvención?

Y, finalmente, teniendo en cuenta el momento de inicio de la posesión y la fecha de presentación de la demanda de pertenencia, ¿se acreditó la posesión por el tiempo legal suficiente para declarar a Germán Darío Estrada Montoya como dueño del inmueble de MI Nro. 001-388476 por prescripción adquisitiva?

### **3.2. Fundamentos jurídicos**

La prescripción adquisitiva, según el artículo 2518 del Código Civil, es un modo de adquirir el dominio. Tratándose de bienes inmuebles urbanos, la prescripción adquisitiva extraordinaria exige que quien pretende adquirir demuestre su calidad de poseedor por el tiempo de ley. El texto original del artículo 2532 *ejusdem* señala que se requieren 20 años de posesión para acceder a esta clase de prescripción adquisitiva. Sin embargo, el artículo 6° de la Ley 791 de 2002 redujo el referido término a 10 años.

Lo anterior es relevante cuando se pretende la *usucapión* con fundamento en una posesión iniciada antes de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, en tanto el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 preceptúa que: “La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”.

El poseedor que pretende adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria, puede elegir los 20 años que establecía el artículo 2532 del Código Civil en el momento que inició su posesión –anterior a la entrada en vigencia de la nueva

ley-; o escoger los 10 años de que trata la Ley 791 de 2002, pero computados desde el 27 de diciembre de 2002, fecha en la cual entró en vigor.

A propósito, a efectos de determinar si se cumple el término de posesión exigido en la ley para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria, es necesario establecer el momento de inicio. Recuérdese que la posesión, a voces del artículo 762 del Código Civil, es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Bien es sabido que son dos los elementos que componen su ontología: el *animus* y el *corpus*. Ambos son imperativos; no es suficiente la tenencia material ininterrumpida del bien a *usucapir* si ello no se complementa con unos actos externos coherentes y consistentes de auto-atribución de la calidad de señor y dueño. Por ejemplo, para adquirir la posesión de un inmueble no basta con habitarlo, hacerle mejoras y cumplir con ciertas obligaciones *propter rem*, si a la par se están llevando a cabo actos externos y públicos de reconocimiento de dominio ajeno, como participar en una adjudicación por sucesión en la que se involucra el bien y se reafirma la titularidad del causante sobre éste.

Teniendo en cuenta la clara diferenciación que en nuestro sistema jurídico hay entre dominio, posesión y tenencia, un ejemplo concreto de desprendimiento respecto al *animus* es el caso en el que el propietario de un inmueble decide vender el predio cuyo dominio y posesión ostenta. Un acto de desprendimiento del ánimo de señor y dueño que se estima contundente es el de obligarse, siguiendo las formalidades legales, a transferir el derecho real de dominio del inmueble cuya propiedad y posesión se ostenta; y, además, perfeccionar la tradición con la inscripción de la escritura pública en el certificado de tradición correspondiente.

La venta y tradición de un inmueble configuran actos externos y públicos de inequívoco reconocimiento de dominio ajeno ante la sociedad. Sin duda, un hecho abiertamente incompatible con quien se reputa y se considera dueño. Con ese solo proceder el propietario no solo pierde el derecho real de dominio, sino que también descarta, ante la comunidad, su calidad de poseedor. Más allá del cambio de propietario que naturalmente se deriva de la compraventa y la tradición, ambos, título y modo, configuran un reconocimiento de dominio ajeno

por parte del vendedor, que ningún sujeto que pretenda obtener la calidad de poseedor se puede permitir. Dicho reconocimiento es propio de quien se reputa como mero tenedor, según lo preceptuado en el artículo 775 del Código Civil.

Si se tiene en cuenta la definición de posesión de Milciades Cortés “*la posesión es la manifestación externa del derecho, el signo o actos que lo revelan ante los ojos de terceros*”<sup>2</sup> y es que el *animus domini*, característico de la posesión, al ser un elemento psicológico de autopercepción de quien ostenta tal calidad, debe evidenciarse con los actos externos que materializan esa sensación propia de auto-atribuirse la calidad de dueño sobre algo. En ese sentido, el ánimo de señor y dueño se visibiliza a través de actos públicos. Por eso la posesión tiene esa misma característica. En la medida en que quien se considera dueño, lo hace frente a todos con muestras inequívocas e indubitables de su señorío frente al bien, se reconoce su calidad de poseedor. Por eso debe ser cuidadoso frente a los actos que realiza con relación al bien. En ese contexto, la venta de un inmueble y su tradición, aún si por un acuerdo privado se tratase de un negocio absolutamente simulado, lo cierto es que ello no descarta que, ante el público, se hace un reconocimiento contundente e inequívoco de dominio ajeno.

En lo que concierne a descartar la posesión de quien vendió un inmueble y lo traditó, ninguna relevancia cobra que el negocio haya sido simulado absolutamente, en tanto lo que cobra importancia es la «*manifestación externa*», «*los signos*» o «*los actos*» que revelan la relación de señorío frente al inmueble y «ante los ojos de terceros».

Por supuesto que quien se desprende del dominio y la posesión traditando el inmueble al comprador, posteriormente, puede ejecutar actos de rebeldía en contra del nuevo dueño y demostrar públicamente su deseo de abrogarse la calidad de poseedor evidenciando su *animus*, sin embargo, ello exigiría una interversión del título de mero tenedor que obtuvo por reconocer públicamente en una escritura de compraventa su intención de ceder su señorío sobre el inmueble. El vendedor deberá demostrar que su *corpus* no es producto de un simple incumplimiento de la obligación de entregar materialmente el inmueble, sino que es la consecuencia de todo un acto de rebeldía frente al propietario

---

<sup>2</sup> Milciades Cortés, *La Posesión*, T. ed. Bogotá, Edit. Temis, 1982, pág. 1.

inscrito para auto determinarse como dueño y señor del bien, en abierto desconocimiento del derecho de propiedad del comprador. Esto requiere actos externos, por supuesto, que configurarían una posesión nueva y completamente distinta a la que ejercía cuando era propietario.

Dicho de otra manera, al transferir el derecho real de dominio, el vendedor que pretende reputarse poseedor debe dar muestras inequívocas de querer desconocer la propiedad del comprador que es el nuevo propietario. Por lógica, y luego de una declaración pública de haberse desprendido del dominio, al vendedor que pretende obtener la calidad de poseedor se le exige exteriorizar conductas que desvirtúen la contundencia con la que reconoció dominio ajeno en el negocio celebrado. En todo caso, de lograr rebelarse y desconocer la propiedad del comprador, se estaría confeccionando una nueva posesión que deberá extenderse por el término legal correspondiente, sin que exista la posibilidad de agregar, a efectos de completar el tiempo, la posesión que había ejercido como propietario, en tanto la venta y la tradición perfeccionadas materializaron el desprendimiento de esa antigua posesión.

A partir del reconocimiento de dominio ajeno, a través de la compraventa y la tradición, quien pretende usucapir inicia un nuevo camino en el que tiene que desestimar la calidad de tenedor que obtuvo por gracia del artículo 775 del Código Civil, y generar actos de abierta contradicción al derecho de dominio del actual propietario. Solo desde ese momento se empezará a computar el término prescriptivo para su aspiración de adquirir nuevamente el dominio del inmueble.

### **3.3. Caso concreto**

La cesionaria del derecho litigioso del demandante en reconvención alegó que la sentencia de primera instancia no tuvo en cuenta que Germán Darío Estrada Montoya, desde el año 1991, no ha abandonado el inmueble con FMI Nro. 001-388476. Según la recurrente, más allá de la forma en la que la parte activa en pertenencia haya llegado al bien, lo haya adquirido o lo hubiese vendido en 1995, hay un hecho incontestable: no ha abandonado el predio desde 1991 y, hasta el momento de presentación de la demanda, pasaron más de veinte años de posesión que le permiten adquirir por *usucapión*.

A pesar de lo esgrimido por la cesionaria en el recurso de apelación de cara a sostener que en el proceso quedó probada la condición de poseedor de Germán Darío Estrada Montoya sobre el inmueble con FMI Nro. 001-388476, lo cierto es que quedó probado que el cómputo del término de posesión no puede efectuarse desde el año de 1991 cuando éste adquirió el predio, en tanto hubo un contundente e inequívoco acto externo y público de reconocimiento de dominio ajeno de su parte con la transferencia de su derecho real de dominio sobre el inmueble el 9 de marzo de 1995.

En la Escritura Pública Nro. 916 del 9 de marzo de 1995 Germán Darío Estrada Montoya entregó el dominio sobre el inmueble con FMI Nro. 001-388476 a Luis Enrique Parra Naranjo. Con ese negocio jurídico se desprendió no solo de su derecho de propiedad sino también de condición de posesión, esto bajo el entendido de que deben confluir *animus* y *corpus*. Y aun siendo cierto que Estrada Montoya nunca salió del inmueble y mantuvo el *corpus*, lo cierto es que su contundente acto público, derruyó cualquier *animus domini* que hubiese sostenido desde el año 1991 en que adquirió parte de los derechos de propiedad sobre el bien. El certificado de tradición del inmueble en cuestión es bastante claro respecto al desprendimiento del dominio y la posesión que aquí se describe:

---

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 07-10-1996 Radicación: 1996-57009  
Doc: ESCRITURA 916 del 09-03-1995 NOTARIA 20 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$43,000,000  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)  
DE: ESTRADA MONTOYA GERMAN DARIO CC# 70045787  
A: PARRA NARANJO LUIS ENRIQUE CC# 71588724 X

---

La anotación No. 16 del Certificado de Tradición del Inmueble con MI Nro. 001-388476 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín- Zona Sur es clara en evidenciar el negocio jurídico de compraventa y su inscripción. La existencia de ambos actos no está en duda en el presente proceso. El demandante en reconvención, al contestar la demanda de reivindicación y presentar la pretensión de pertenencia, reconoció haber vendido el inmueble a un amigo para ayudarlo a tener propiedad en su patrimonio de cara a acceder a un crédito. Pese a que la recurrente quiso retarle importancia, la hipótesis del actor, a lo largo del trámite, fue la de sostener que se trató de una venta absolutamente simulada y que, por ende, no había perdido, desde 1991, la calidad de poseedor sobre el predio.

Para la Sala de Decisión es claro que el negocio fue un acto externo y, además, público de desprendimiento del dominio por parte de Germán Darío Estrada Montoya. Para llegar a esa conclusión es irrelevante que el negocio sea simulado absolutamente -o no-; eso no fue acreditado y tampoco es objeto del presente proceso. Independiente de si existía un acuerdo privado o no entre Estrada Montoya y el comprador Luis Enrique Parra Naranjo para dar la apariencia de un negocio inexistente, lo cierto es que se trata de una manifestación pública, contundente e inequívoca de reconocimiento de dominio ajeno que finaliza cualquier posesión que hasta la fecha hubiese ejercido el demandante en reconvención.

Los primeros derechos de propiedad sobre el inmueble fueron adquiridos por Germán Darío Estrada Montoya mediante las escrituras públicas 1111 del 18 de mayo de 1991 y 1112 del 20 del mismo mes y año. Desde ese momento, y siguiendo la hipótesis de su demanda en reconvención, ejerció la posesión como propietario. Solo hasta el 28 de abril de 1994 obtuvo el dominio total sobre el inmueble cuando compró el derecho que ostentaba Armando Congote Vargas a través de la Escritura Pública Nro. 3438 de esa fecha. La posesión que se deriva de ese derecho real de dominio adquirido finalizó con el reconocimiento de dominio ajeno en cabeza de Luis Enrique Parra Naranjo cuando inscribió, ante la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Sur el 7 de octubre de 1996, la Escritura Pública de Compraventa Nro. 916 del 9 de marzo de 1995. No existe acto más contundente para despojarse del *animus domini* ante la comunidad que declarar a través de un instrumento público que se entrega la propiedad que se ostentaba a otro sujeto.

Ahora, es cierto que Germán Darío Estrada Montoya podía, con posterioridad, obtener la calidad de poseedor desligándose de su reconocimiento de dominio ajeno al vender el inmueble y ejecutando actos de rebeldía respecto a la propiedad que le entregó a Luis Enrique Parra Naranjo. A pesar de haber plasmado en un instrumento público que entregaba el dominio, podía evidenciar con actos externos y contundentes su intención de sustraerse de dicho negocio y comportarse como un verdadero dueño en abierto desconocimiento del derecho de propiedad del comprador Parra Naranjo. De hecho, para la apelante esos actos de rebeldía se lograron acreditar con los documentos y testimonios obrantes en el plenario.

No obstante, para este caso concreto resulta inocuo auscultar si en efecto el

demandante en pertenencia entró en tal rebeldía y puede considerarse poseedor luego de haber reconocido dominio ajeno. En este caso, para la Sala de Decisión, es intrascendente determinar si hubo o no posesión a partir de 1995 que se vendió el inmueble, en tanto aún si se demostrara dicha posesión -que no será del caso evaluarlo- el demandante ni siquiera cumpliría con el término legal necesario para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria.

El tiempo legal exigido para *usucapir* extraordinariamente no se había colmado para el momento de presentación de la demanda en reconvención. En esto le asiste la razón a la *a quo*. Aún si se considerara -lo que aún no se ha tenido por probado- que Germán Darío Estrada Montoya, luego de reconocer públicamente como dueño a Luis Enrique Parra Naranjo, inmediatamente se sustrajo de sus obligaciones de vendedor para considerarse dueño y desconocer el derecho que le transfirió al comprador, lo cierto es que para el 16 de febrero de 2012 –que presentó la demanda que aquí se estudia- no había cumplido con el término de ley para adquirir el inmueble de MI Nro. 001-388476 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín- Zona Sur.

Recuérdese que al haber iniciado el demandante en reconvención su posesión antes de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, tenía la posibilidad de escoger entre el término prescriptivo de 10 años de esa misma Ley, contado desde su entrada vigencia; o el lapso de 20 años de que trata el texto original del artículo 2352 del Código Civil. Lo anterior en atención a lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley 153 de 1887. En cualquiera de esos casos, teniendo como inicio de su posesión, inclusive, el mismo día en que reconoció dominio ajeno, es decir, el 9 de marzo de 1995, no tendría el tiempo suficiente para alcanzar su propósito prescriptivo, toda vez que la demanda la presentó antes de que se consolidaran los 20 años contados desde 1995 y previo a que se materializaran los 10 años contados desde la entrada en vigencia de la Ley 791 del 2002, lo que ocurrió el 27 de diciembre de ese mismo año.

En efecto; a) si se aplicara el lapso prescriptivo del texto original del artículo 2532 del Código Civil, se tiene lo siguiente: desde el inicio de la posesión –si se tuviera por acreditada la interversión del título desde el mismo día en que se reconoció públicamente el dominio ajeno-, es decir, desde el 9 de marzo de 1995, hasta el 16 de febrero de 2012 que se presentó la demanda de pertenencia, **transcurrieron 16**

**años, 11 meses y 7 días; b)** y si se aplicara el artículo 6 de la Ley 791 de 2002 que modificó el artículo 2532 *ejusdem*, se tendría que, entre la entrada en vigencia el 27 de diciembre de 2002 y la presentación de la demanda de pertenencia el 16 de febrero de 2012, **transcurrieron 9 años, un mes y 19 días**. No se configura ni el término de 20 años de la norma anterior, ni el término de 10 años de posesión de la norma vigente.

En definitiva, los argumentos de la apelación que se centran en reafirmar que hubo un *corpus* desde 1991 y que efectivamente hubo posesión, no permiten derruir el hecho de que no se acreditó que la posesión se hubiese ejercido en el término legal correspondiente; ni con la norma anterior, ni con la vigente. Está probado que, de forma pública y contundente el demandante en reconvención entregó su dominio sobre el inmueble, indicó en el contrato que entregaba también su posesión sobre el mismo, contribuyó para que se perfeccionara el modo de la tradición y ello, cuando menos, hizo que tuviese que iniciar, a partir de 1995, una nueva posesión desconociendo la propiedad que había transferido. En consecuencia, para la Sala de Decisión no hay dubitaciones respecto a que no están colmados los presupuestos de la pretensión declarativa de pertenencia, tal cual se concluyó en la sentencia de primera de instancia.

#### **4. CONCLUSIÓN:**

El Tribunal **confirmará** la sentencia de primera instancia, toda vez que los argumentos presentados por el demandado no fueron suficientes para derruir las consideraciones que llevaron al *a quo* a negar la pretensión declarativa de pertenencia. Se **condenará** en costas en la presente instancia a la parte demandante en reconvención y a favor de la demandada en reconvención. Se fijarán como agencias en derecho la suma de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes- SMLMV. (art. 365.4 del CGP).

#### **5. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, **el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO: Confirmar** la sentencia del 31 de agosto de 2023, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado en el proceso de la referencia, por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO: Condenar en costas** en la presente instancia a la parte demandante en reconvencción y a favor de la demandada en reconvencción. Se fijarán como agencias en derecho la suma de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes- SMLMV. (art. 365.4 del CGP).

*Proyecto discutido y aprobado en sesión virtual de la fecha.*

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Sala de Decisión,



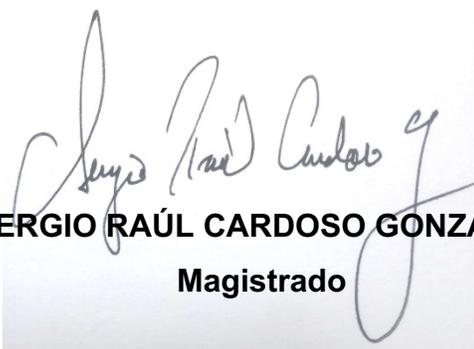
**MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ**

**Magistrado**



**JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS**

**Magistrado**



**SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ**

**Magistrado**