



PROCESO	VERBAL -PERTENENCIA
DEMANDANTE	NICOLAS CANO SALINAS
DEMANDADA	MIRYAM DEL SOCORRO VELÁSQUEZ MONTOYA Y OTRO
RADICADO	05001-40-03-008-2016-00024-01
SENTENCIA	044—004
DECISIÓN	- . REVOCA la sentencia de primer grado por no probar la conversión del título de mera tenencia en posesión - . DENIEGA pretensión de usucapir - . DENIEGA pretensión de reconocimiento de mejoras
TEMAS	La clase de prescripción adquisitiva que se promueve, ordinaria o extraordinaria, la determina la parte demandante, no es a elección del funcionario judicial su declaración, por cuanto el principio regulador es de ser alegada por la parte . La promesa de compraventa no constituye título traslativo de dominio y coloca al promitente comprador en mero tenedor, salvo que se pruebe la interversión del aquel título que otorga la tenencia en posesión. Quien alega reconocimiento de mejoras, corre con la carga de probar su existencia, clase y valor de la misma.

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

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

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandada contra la sentencia proferida por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Oralidad de Medellín el 13 de septiembre de 2021, dentro del proceso verbal de pertenencia presentado por Nicolás Cano Salinas **contra** Miryam del Socorro Velásquez Montoya y María Victoria Muñoz Acosta, por medio del cual se **declararon prosperas las pretensiones de la demanda**.



ANTECEDENTES

1. HECHOS RELEVANTES AL RECURSO DE ALZADA.

Se admitió la demanda con pretensión declarativa de pertenencia, el 23 de noviembre de 2016 en favor de NICOLAS CANO SALINAS **contra** MIRYAM DEL SOCORRO VELÁSQUEZ MONTOYA y MARÍA VICTORIA MUÑOZ ACOSTA, surtiéndose la notificación personal de éstas en la diada 17 de febrero de 2017¹.

En réplica se oponen a las pretensiones y formulan las excepciones de mérito que denominan inepta demanda, temeridad –mala fe y abuso del derecho.

Surtido el trámite procesal se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 y 373 del Código General del Proceso; y, se decretaron pruebas².

Para el 8 de julio de 2021 se llevó a cabo audiencia; donde se evacuaron las etapas de interrogatorio a las partes, fijación del objeto de litigio, control de legalidad, y, en dicha diligencia se aceptó el desistimiento formulado por ambas partes sobre la prueba testimonial rogada y decretada³, suspendiéndose para continuar la vista pública, el 31 de agosto de 2021, fecha en la cual se evacuó la inspección judicial en compañía de perito, como la fase de alegatos anunciándose el sentido de la sentencia, la que se profiere escrita, el 13 de septiembre de 2021.

En la sentencia se DECLARÓ que el señor **NICOLAS CANO SALINAS**, con su compañera permanente **MARÍA PATRICIA FRANCO CARDONA**, han ejercido la posesión por el término que la ley exige para adquirir dominio. **Los declara** dueños

¹ Archivo 01 página 182

² Auto de fecha 27 de noviembre de 2020 archivo 02 página 2

³ Archivo digital 08



por haber adquirido mediante **prescripción extraordinaria** los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 001-562176 y 001-562177.

La sentencia es recurrida en apelación por la parte demandada y concedida en el efecto suspensivo como lo dispone la ley 1651 de 2012 art. 18. Alzada que se admite mediante auto del 22 de noviembre de 2021, debidamente sustentada en esta instancia por la parte recurrente como lo dispone el artículo 14 del decreto 806 de 2020, vigente para ese momento.

2. DE LOS REPAROS FORMULADOS PARA LA APELACIÓN.

En censor fundamenta su alzada en dos reparos:

i) Indebida valoración de la prueba.

Crítica que recae sobre la manera como se valoró por la primera instancia el material probatorio obrante al interior del expediente. Afirma la censura que, se demostró con claridad la calidad de comprador del demandante NICOLAS CANO SALINAS y la condición de vendedoras de quienes fueron demandadas, MIRYAM DEL SOCORRO VELÁSQUEZ MONTOYA y MARÍA VICTORIA MUÑOZ ACOSTA, sin que se probara la ruptura contractual entre éstos que dé lugar a la **interversión del título** por parte del demandante. Además, se aceptó por el demandante el hecho de existencia de **promesa de compraventa** como instrumento para edificar la posesión reclamada, lo que, en su sentir, impide tenerlo como poseedor. Y, explica que, quien deriva por virtud del negocio jurídico, derechos del *verus domini* y se pretende poseedor, debe mostrar sin penumbra alguna que intervino, atacó o modificó su condición de tenedor por la de poseedor, e insiste que esa mutación no se demostró.

ii) La ausencia de motivación.



Se afirma por el apelante que, el no valorarse por el funcionario judicial los elementos de prueba, como sucede con aquellos con los cuales se acredita las calidades de los intervinientes en el negocio de la promesa de compraventa se traduce en una falta de motivación, pues la valoración probatoria debe ser respecto de cada prueba y confrontada en conjunto con la prueba recaudada.

CONSIDERACIONES

1-. DE LA COMPETENCIA Y LOS PRESUPUESTOS DE VALIDEZ Y EFICACIA DE LA SENTENCIA

En línea de observancia a la norma procesal (art. 320 CGP) que determina la competencia en sede de apelación, donde se circunscribe **únicamente a lo que fue desfavorable al apelante**, no pudiéndose enmendar dicha providencia en la parte que no fue objeto del recurso y, conforme a lo dispuesto en el artículo 328 ibídem, es este Despacho el superior funcional para conocer del presente asunto, además, la decisión objeto de reparo, refiere a la **sentencia en la que se concedieron las pretensiones de la demanda**, decisión para la que está consagrada la apelación conforme lo reza el artículo 321 del C.G. del P., se desatará la instancia de alzada, pues se reúnen los demás presupuestos de validez y eficacia para decidir de fondo en lo que respecta a esta instancia, como son: Capacidad para ser parte, legitimación en la causa respecto del demandante como poseedor del bien a usucapir, en este caso, NICOLAS CANO SALINAS y en virtud del mandato legal, ley 1561 de 2012, la compañera permanente de éste, MARÍA PATRICIA FRANCO CARDONA, como por pasiva, quienes figuran como propietarias inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria, que lo son, VELÁSQUEZ MONTOYA y MUÑOZ ACOSTA, ambos extremos con interés legítimo de intervenir en este trámite.



2-. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA EN ESTA INSTANCIA.

Conforme a los límites de la instancia y los dos reparos formulados por la parte recurrente, corresponde establecer si en efecto, se presenta una indebida valoración probatoria en cuanto ***contrato de promesa de compraventa*** celebrado ente los extremos de esta litis que preexiste entre los extremos de este litigio y su incidencia en la posesión afirmada y la prueba del momento en que ***ocurre la interversión*** del título como inicio de la posesión el demandado que dé lugar a declararlo dueño del bien objeto de este litigio.

Adicional, si la sentencia se encuentra debidamente motivada respecto a la valoración de la prueba aducida al proceso.

Para desarrollar este objetivo, se realizarán algunas consideraciones de naturaleza jurídica sobre el tema.

3-. VALORACIÓN JURÍDICA Y PROBATORIA

3.1. DEL PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA

Como todo proceso declarativo, se busca en él, que el juez declare la existencia del derecho que se cree tener o sobre una situación jurídica determinada. Es pues, el medio donde se hace efectiva la pretensión del demandante.

Para ello, como el proceso declarativo se caracteriza por ser **incierto**, pues, se discute si se tiene o no ese derecho, de ahí que se acuda al juez para que lo resuelva mediante el proferimiento de la sentencia, se hace **necesaria la prueba** para arrojar esa certeza que se requiere en el funcionario de conocimiento.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



Dentro de estos procesos se encuentra el de pertenencia, por demás especial como se consagra la ley 1561 de 2012 en consonancia con en el art. 375 del régimen adjetivo civil vigente. Normativa última que, por demás, regula en su numeral 5º, aspectos como la legitimación de quienes serán parte en el proceso judicial, estableciendo que la demanda se debe dirigir **contra el propietario** del inmueble reclamado en pertenencia, cuando dice:

“Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.”

Lo que se acredita con el certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos. En tanto, debe promoverse por aquella persona o personas que ostentan la condición de **poseedores** con tiempo para prescribir, aun cuando el legislador también lo permite para quien es acreedor de quien posee.

Finalmente, en cumplimiento de la ley 1561 de 2012, que regula lo referente al *“proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica...”* en el art. 10 literal b) estableció que, en el libelo genitor, el demandante debe indicar:

“b) La existencia o no, de vínculo matrimonial con sociedad conyugal vigente o de unión marital de hecho, con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida. De existir alguna de las anteriores situaciones, se deberá allegar prueba del estado civil del demandante, la identificación completa y datos de ubicación del cónyuge o compañero(a) permanente, para que el juez dé aplicación al parágrafo del artículo 2º de esta ley.

Las declaraciones hechas por el demandante de los literales a) y b) de este artículo se entenderán realizadas bajo la gravedad de juramento.”



Información necesaria de conocer por el juez, esto es, quien tenga dicha calidad, conyugue o compañero (a) permanente con sociedad vigente o legalmente declarada o reconocida, probada por demás, como lo regla el art. 11 literal d), para efectos de dar aplicación al parágrafo en la sentencia y también declarara el dominio en su favor. Dice ese parágrafo:

“... Si uno de los cónyuges con sociedad conyugal vigente o compañeros permanentes con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida, accede al proceso especial previsto en la presente ley, el juez proferirá el fallo a favor de ambos cónyuges o compañeros permanentes...”.

3.2. DE LOS PRESUPUESTOS PARA EL ÉXITO DE LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.

Establece el legislador que quien pretenda usucapir un bien ajeno, debe **probar** los supuestos de hecho que plantea. Así, reservada la legitimación de la parte activa para quien es poseedor, lo primero que debe demostrar es que, la propiedad del bien radica en cabeza de otra persona, que como se dijo, se acredita con el correspondiente certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, donde figura quién está allí inscrito como tal. A su vez, debe **probar** su condición de poseedor, es decir, que ha ejercido actos de posesión durante el tiempo que exige la ley, ya para prescribir de forma ordinaria o, ya, para hacerlo extraordinariamente.

La usucapión o prescripción adquisitiva del dominio es la figura jurídica que alude a la pérdida de titularidad de un derecho que tiene la persona que, durante un largo tiempo, no lo ha reclamado, como sucede con el propietario del inmueble que ha sido apartado de la posesión del mismo, dejando pasar el tiempo sin formular reclamos, demandas o querellas para su recuperación.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



El concepto de usucapión o prescripción, aparece recogido en el artículo 2512 del Código Civil que dice:

"La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción"

Norma que va de la mano con el art. 2518 ibidem que reza:

"Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados."

Normas que contienen esos presupuestos necesarios de acreditar para que la pretensión de usucapir tenga éxito. Ellos son:

- **Dominio ajeno**

Significa que la propiedad del **bien objeto de prescripción** se encuentre en cabeza de persona diferente al poseedor que alega la usucapión.

- **Posesión.**

Es nada más ni nada menos que el **Ejercicio actos materiales sobre ese bien y sin interrupción.** Son los actos de señor y dueño durante el tiempo exigido normativamente, es decir, por cinco (05) años para la prescripción **ordinaria** y de diez (10) años para la **extraordinaria**.



Actos que se traducen en la explotación, aprovechamiento del bien, su cuidado y mantenimiento, que denotan esa relación entre el demandante y el bien a usucapir, acompañada esa detentación del bien del animo de señor y dueño, comportarse como tal, sentirse dueño de ella sin distinción alguna, esto es, no reconocimiento de otro como su dueño, elemento subjetivo que se deriva de aquellos hechos externos frente al bien y mientras no se alegue por otros, como se desprende del art. 762 y 981 del c. civil.

Ahora, en ese orden, la parte que demanda es quien establece cuál de las prescripciones invoca, no es al funcionario judicial a quien le corresponde establecer cuál de ellas considera se debe otorgar, pues cada una tiene exigencias distintas que debe acreditar el demandante para lograr su declaración y no sorprender a la contraparte, quien ejercerá el derecho de defensa acorde con los planteamientos de su adversario. Adicional, en materia de prescripción, esta siempre debe ser alegada por la parte que se beneficia con ella.

En ese orden si se está en presencia de la prescripción **ordinaria que fue la alegada** por el demandante, incluso reiterada en el escrito de subsanación de requisitos formales de la demanda, concretamente en los numerales 2º y 6º obrante en el archivo 02 página 171, era necesario acreditar adicional a la posesión y el tiempo de **5 años** de su ejercicio, como lo establece el art. 2536 del C. Civil:

A)- un justo título

B)- buena fe

Entendiendo por la primera, un título de aquellos que son **traslaticios de dominio** que justifica esa posesión. Debe ser de aquellos que demuestran que la propiedad ha sido transmitida al poseedor por persona que tenía el derecho de hacerlo.



La segunda exigencia, la buena fe, significa que el poseedor debe estar en la **creencia de ser el legítimo propietario**. Para ello debe desconocer cualquier defecto del título o la forma como se adquirió el bien.

A diferencia de la **prescripción extraordinaria** (art. 2531 del CC), no requiere e que exista título alguno, menos de esa buena fe, pues el poseedor puede conocer que esa propiedad no la tiene, que no es suya. Le basta solo el transcurso del tiempo que será mayor, 10 años.

Finalmente, esa posesión debe reflejar que fue **sin interrupción** de ninguna clase y que para el momento de demandarse se esté poseyendo, además de ser **pública y pacífica**, significando con ello que, quien realice actos de señor y dueño lo haga de cara a toda una comunidad que así lo reconoce, lo que por oposición corresponde a la clandestinidad. Posesión que debe ser reposada, esto es, sin violencia y **exclusiva**, así, quien pretende ser dueño debe desconocer el derecho de posesión sobre el mismo bien en otras personas.

- **Que el bien exista y sea prescriptible.**

Ello quiere decir, **que la cosa a usucapir exista tanto en el plano de lo material como en el plano de lo jurídico**, debiendo guardar plena identidad entre ambos aspectos. Además de encontrarse en el comercio, lo que significa que el bien no se halle con restricción de tipo legal que impida su prescripción.

3.3. DE LA INTERVERSIÓN DEL TÍTULO.

La interversión del título en el proceso de pertenencia es la mutación de quien ostenta la condición de tenedor a poseedor exclusivo y para que ello se dé, se debe **probar** el hecho de la expresa y publica rebeldía del tenedor para pasar a ser poseedor, es la prueba que enseñe ese desconocimiento absoluto de quien es propietario.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



Suele suceder que, el tiempo no se cuenta a partir de la fecha o momento cuando se entró en contacto por parte del sujeto con el bien pretendido en usucapión, **sino, desde el instante en que comenzó a comportarse como dueño y señor de la cosa**, mostrando esa voluntad de cambiar su posición jurídica a través de actos inequívocos de rebeldía contra el derecho del dueño. En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha explicado que:

*"...a pesar de la marcada diferencia existente entre la mera tenencia y la posesión, es posible sin embargo que el simple tenedor transforme esa calidad en la de poseedor material, hipótesis frente a la cual y de cara a la acción de prescripción adquisitiva de dominio aquella no cuenta para nada y resulta irrelevante el tiempo transcurrido antes de esa transformación, por no conducirlo nunca a la usucapión, pues a esta sólo podría llegar en tanto demuestre cabalmente la conversión de su título **y acredite plenamente** que a partir de ese momento la ejecución de actos de señor y dueño sobre la cosa se prolongó por el tiempo que dispone la ley para que ella se consume. (...)"⁴*

En la misma sentencia, La Corte enseña la línea jurisprudencial sobre ese tema de la interversión del título en la usucapión. Dijo:

"La Corte Suprema de Justicia, al referirse a la interversión en comentario, expuso en sentencia de 7 de diciembre de 1967: "Por ello, al precisar el Código los requisitos de la prescripción extraordinaria (2532), se basta con establecimiento y uso por cierto tiempo, sin exigencia adicional alguna (casación julio 30 de 1952, LXXII, 582), pero consagra simultáneamente la posibilidad de oposición fundada en un título de mera tenencia, excluyente de la possessio ad usucapionem, revelador de la intimidad de hechos contrastantes con el concepto genuino de posesión; por lo cual, quien se hallaba asentado en las dichas apariencias equívocas (Casación diciembre 13 de

⁴ Sentencia del año 1998 M.P. Dr. Nicolás Bechara Simancas

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



1954 LXXIX, 256; casación noviembre 9 de 1956, LXXXIII, 775/776), de inmediato y por fuerza de ese traslado de las cargas, es despojado de lo que traía en su favor, **compelido a demostrar la intervención de su título y, además, una real posesión de allí en adelante hasta el otro extremo cronológico, cumplida con actos ciertos y unívocos.**

"Tal la secuencia lógica de los planteamientos de la llamada 'presunción mixta' de la regla 3ª del citado artículo 2531 Código Civil, que partiendo de la prescripción del detentador a quien se contrapuso un título de mera tenencia, le permitía, sin embargo, alcanzar el dominio por vía prescriptiva, siempre que en el proceso se palpe su posesión cabal posterior, en cómputo suficiente, y no se encuentre dato de nuevo reconocimiento suyo del dominio ajeno. "Imperativos éstos, de precisa configuración para el juego de las pretensiones dentro de un terreno restringido a tales supuestos, **que exigen al tenedor la prueba de la interversio possessionis, por medio de un acto traslaticio emanado de un tercero del propio contendor (naturalmente titular del derecho) (Casación agosto 22 de 1957, LXXXVI, 14), o de su alzamiento o rebeldía, esto es, del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta llegó a la cosa (Casación marzo 27 de 1957, LXXI, 501; casación junio 23 de 1958, LXXXVIII, 203) (G.J. XXIX, pág. 352)".**

Posteriormente dicha Sala, reiterando que la interversión de la que dan cuenta estas consideraciones se presenta cuando se hace dejación de la calidad jurídica de tenedor para pasar a adquirir la de verdadero poseedor en la que podrá hacerse dueño de la cosa por prescripción sin referencia alguna a la tenencia que en nada le sirve para ello (casación de 17 de octubre de 1973, no publicada, entre otras), puntualizó: **"La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto traslaticio proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original**

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se pueda subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del C.C., la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella” (Cas. de 18 de abril de 1989, G.J. CXCVI, pág. 66)...”⁵.

Y, en esa línea, más reciente, la Corte Suprema de Justicia explico:

*“...[C]uando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio..., **el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente”**⁶.*

Se concluye de lo acá expresado que, resulta necesaria la delimitación temporal del inicio de la posesión al mutarse la tenencia para que sean apreciados los actos de señor y dueño del prescribiente, del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta éste llegó al bien.

⁵ ibidem

⁶ SC de 8 ago. 2013, rad. n.º 2004-00255-01, reiterada en SC10189, 27 jul. 2016, rad. n.º 2007-00105-01



3.5. EL JUSTO TÍTULO Y LA PROMESA DE COMPRAVENTA

El justo título está reglado por el artículo 765 del código civil, aun cuando no lo define, por lo que, es la jurisprudencia la que se ocupa del concepto.

La sala civil de la Corte Suprema de Justicia⁷ sobre el particular dijo que:

*"...La jurisprudencia ha entendido por justo título **"todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio.** Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio"*⁸

En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar. Por ello, todo hecho o acto jurídico, en esencia es un contrato o negocio entre las partes que busca trasladar el dominio, o un acto judicial que lo constituye, **pero que**, por alguna deficiencia o circunstancia no alcanza a transferir o constituir el dominio como debe ser, no se perfecciona y se queda aquel negocio en un justo título, el necesario para que se configure la posesión regular, según lo señala expresamente el segundo inciso del artículo 764 del código civil.:

"Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.»

⁷ Sentencia 41001 del 19 de diciembre de 2011 con ponencia del magistrado Pedro Octavio Munar Cadena

⁸ G.J.t. CVII, pág.365; en similar sentido, G.J.t.CXLII, pág.68 y CLIX, pág.347, sentencia de 23 de septiembre de 2004



La **promesa de compraventa no es justo título**, en tanto, no es más que un **contrato preparatorio de un contrato definitivo** que sí constituye justo título como es la compraventa elevada a escritura pública. Por ello, la promesa de compraventa no es título **traslativo de dominio** y de ella solo deriva la **mera tenencia** porque en dicho contrato **se está reconociendo la propiedad del promitente vendedor** bajo el entendido que las partes **se obligan en un futuro a transferir el dominio**, por lo tanto, el *promitente comprador* está reconociendo tácitamente que el dominio pertenece *al promitente vendedor*, quien se encuentra obligado de transferirlo e a aquel en la fecha, hora y notaria indicada en el contrato de promesa.

Así lo ha explicado la Corte Suprema de justicia:

*"...Contrario sensu, la promesa de compraventa, **per se**, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental **por ineludibles principios lógicos**, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, **es incompatible con la posesión**.*

*El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contratu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos."*⁹ -Negritillas para destacar-.

⁹ Sala civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 con ponencia del magistrado, Dr. William Namén Vargas



Pero, puede suceder, que se acuerde en la promesa de compraventa, la **entrega del inmueble** al promitente comprador antes de firmar la escritura de compraventa, **cuestión ajena a la promesa** como se acaba de exponer, pues es una **prestación propia al contrato de compraventa**. Cuando así ocurre, se debe observar la **redacción** de esa cláusula de entrega del bien, pues depende en que calidad se hace esa entrega del mismo al promitente comprador, que permita establecer la condición de poseedor o, si sigue siendo a título de tenencia. En conclusión, todo dependerá de la forma como se pacte.

Explicando la Corte Suprema de Justicia en la misma cita que antecede, sobre la ejecución de obligaciones de manera anticipada al contrato definitivo prometido en realizarse, en este caso la compraventa de bien raíz, señaló:

*"No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, **nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo**, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, **es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.**"¹⁰*

Se concluye de la cita anterior que, se puede dar la entrega del bien a título de posesión y no de tenencia, pero debe **acordarse expresamente esa voluntad** en el contrato de promesa, no se puede suponer, debe allí plasmarse. Así lo expuso esa Corporación en la misma sentencia:

*"Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca **no estipulan***

¹⁰ ibidem



expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, 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.¹¹

En decisión más reciente se confirma esta línea jurisprudencia cuando se dice que:

*"..., no es raro encontrar que desde la «promesa» las personas consientan la cancelación antelada de una parte del coste de la heredad y correlativamente el desprendimiento material prematuro de ésta. Empero, sobre esto último, lo que buenamente se deduce de la jurisprudencia reciente de esta Sala es que «**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»¹².*

*"[el prometiente 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 prometiente vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida"¹³.*

En resumen, puede decirse entonces que, la regla general en la promesa de compraventa es que el inmueble se entrega a título de mera tenencia y por ello no constituye posesión, tampoco constituye un justo título. Se considera que se entrega en posesión, cuando así se pacta expresamente, y de forma aclara en la promesa.

¹¹ Sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 PM William Namén Vargas

¹² Sala Civil, sentencia SC175-2023 Radicación n° 11001-31-03-005-2016-00045-01 24 otras que reiteran CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991- 02023-01, y CSJ SC5513-2021, 15 dic de ese año 2021

¹³ CSJ SC 24 jun. 1980, G.J. T. CLXVI, págs. 51 y 52, citada en SC5513-2021, 15 dic



3.6. DE LAS MEJORAS EN PROCESO DE USUCAPIÓN

Las mejoras se han entendido como como un hecho jurídico que en esencia constituye una modificación material de la cosa, lo que, produce el aumento de su valor económico. Y, en el caso de quien se afirma ser tenedor de esa cosa o bien, y, que las plantó allí, pero es despojado de la misma, al darse una relación desigual con el propietario de aquella, **tiene el derecho a que le sean reconocidas**, siempre y cuando las alegue, acredite dentro del proceso judicial que se viene adelantado y no se encuentren por disposición legal prohibidas, por consiguiente, deben ser devueltas o reembolsadas en su valor económico.

Tema sobre el cual se hace necesario diferenciar los gastos propios del bien, en este caso de los inmuebles, tales como pago de impuestos, servicios público domiciliarios, de lo que realmente constituye la mejora, que da un mayor valor al inmueble. De allí que, el legislador clasificó éstas en tres clases: i) **necesarias**, que son aquellas que se hacen en la cosa para impedir su pérdida o deterioro (artículo 965 del Código Civil); ii) **útiles**, que son las que, a pesar de no servir para conservar la cosa, incrementan su valor, (artículo 966 del Código Civil); y iii) **voluptuarias**, ni aumentan el valor o renta de la cosa, y que tampoco contribuyen a la conservación de la misma, sólo sirven para adornarla (artículo 967 ibídem).

Clasificación que resulta trascendente a la hora de ser reconocida la mejora que se alega por el tenedor del bien.

Por consiguiente, de lo dicho, la prueba de las mejoras y de su valor corre por cuenta de quien las alega, como se establece en el artículo 167 del C.G.P. que indica:

"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que éstas persiguen".



4. CASO CONCRETO.

4.1. Para descender al caso concreto, debe recordarse que son **dos puntos de reparo** propuestos por las demandadas respecto de la sentencia proferida por el Juzgado Octavo Civil Municipal de la ciudad diada el 13 de septiembre de 2012.

El primero: **indebida valoración de la prueba**, al considerar que no se apreció el *contrato de promesa de compraventa* celebrado entre demandante y demandadas, para determinar la época de la interversión del título que de la mera tenencia ocurrió para iniciar la posesión. Máxime que no se suscribió escritura de compraventa.

El segundo: **Falta de motivación en la sentencia** por cuanto no realizó adecuadamente la valoración de las pruebas, esto es una a una para luego confrontarse en conjunto.

4.2. También se debe hacer **reminiscencia de los aspectos jurídicos** planteados y relevantes al caso. Lo primero, que existen límites para pronunciarse esta sede de alzada respecto de la sentencia, solo en aquello que fue objeto de reparo, pese a cualquiera otra irregularidad que se avizore, salvo causal de nulidad alguna insanable, que no es el caso. Lo segundo, siendo la pretensión del demandante la de prescripción adquisitiva de dominio la ordinaria, para la cual requería mirarse desde la perspectiva del justo título y la buena fe, pero que se decide por la primera instancia como extraordinaria, sin que amerite reparo alguno de los extremos, se debe examinar en esta sede de alzada, **solo** lo referente a la **interversión del título** desde la perspectiva de la promesa de compraventa traída como prueba del origen que otorga esa posesión como así se afirmó. Punto álgido en esta instancia de apelación.

4.3. Bien, sobre este tema se expuso que, la **interversión del título** en el proceso de pertenencia es probar por quien alega la prescripción adquisitiva de dominio, **la mutación** que hizo de **mero tenedor** a **poseedor exclusivo**, lo que implicaba



enseñar la pública rebeldía del tenedor para pasar a ser poseedor. Igualmente se explicó que, cuando se exhibe un documento que contiene una **promesa de compraventa**, éste por sí solo no es prueba de la posesión, pues, con ella se está **reconociendo dominio ajeno**, esto es, en cabeza del promitente vendedor. Por ello, debe acreditarse cuando cambia esa condición, y puede servir de elemento probatorio, esa misma promesa, siempre que se haya acordado allí en el documento, expresamente y con mediana claridad que, se **entregó en posesión** el bien al promitente comprador.

4.4. Se aduce como reparos para la apelación, la **indebida valoración de la prueba sobre la interversión del título de mero tenedor al de poseedor y, con ello una falta de motivación de la sentencia.**

Teniendo diáfananamente establecido el objeto de este recurso, al analizar la prueba traída al proceso, encontramos que documentalmente se presentó un **contrato promesa de compraventa** entre el señor **Nicolas Cano Salinas**, demandante y promitente comprador, y las señoras **Miryam del Socorro Velásquez Montoya** y **María Victoria Muñoz Acosta**, demandadas en condición de promitentes vendedoras, el que se celebró el **30 de enero de 1997** sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 001-562176 y 001-563177.

En ese contrato se pactó el negocio prometido, la obligación de suscribir escritura pública de transferencia del dominio para el día **21 de enero de 1997** en la **Notaria 2ª de Itagüí** a las **10:00 de la mañana**, según la cláusula 5ª.

Allí también, en la misma cláusula, se acordó **la entrega del bien inmueble**. Para el efecto se dijo que se realizaría en esa fecha de suscribirse la compraventa, es decir, el 21 de enero de 1997. **No quedó plasmado de forma expresa que se entrega en posesión.**

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



Incluso, aun cuando en el escrito de la demanda e interrogatorio practicado al demandante se afirma que la entrega se realizó con antelación a la fecha prevista en el contrato de promesa, esto es desde el **30 de enero de 1997**, no es el soporte probatorio de la mutación que determine esa intervención de tenedor a poseedor. Recuérdesse que quien alega un hecho debe probarlo, pues, es principio universal reiterado, que *“nadie puede crear su propia prueba para luego valerse, o sacar provecho o beneficio de la misma”*, de donde resulta indiscutible, la necesidad de la plena convicción de la existencia de circunstancias que afectan su credibilidad e imparcialidad soportado en elementos que así lo acredite.

Y, es que, se demuestra la existencia de un **contrato de promesa** en el cual, como se explica en precedencia por la Corte Suprema de Justicia, **solo enseña** que el demandante como promitente comprador **tiene la mera tenencia de aquellos inmuebles** donde se acordó la entrega de ellos sin que se plasmara expresamente que sucedió a título de posesión. No se plasmó en cláusula alguna esa entrega de la posesión ni desde la celebración de la promesa, ni para cuando se dispuso la celebración de la compraventa (enero 21 de 2001). Orden de ideas que obligan a que, dentro del trámite del proceso, se trajeran otros elementos que demostraran el momento preciso de esa **conversión de tenedor a poseedor**, es decir, se hubiese confirmado en el proceso ***el momento a partir del cual se rebela*** el demandante ***contra esa tenencia e inicia su posesión***, que reclamada la censura.

Bien, al analizar las otras pruebas practicadas en el proceso, encontramos una variedad de comunicaciones provenientes de las autoridades a quienes se debe informar la existencia de la demanda antes de su calificación como lo dispone la ley 1561 de 2012, art. 12, la que no aporta nada a determinar ese momento en que ocurre la interversión de la tenencia en posesión.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



En lo que corresponde a la **inspección judicial**¹⁴ al inmueble con asistencia del perito, donde se constató las condiciones de ambos bienes raíz, sus mejoras y todo lo referente a constituir la identificación de aquellos como la distribución y condiciones, es un elemento de prueba que **no enseña** el preciso momento en que el demandante dejó de ser mero tenedor para convertirse en poseedor.

En cuanto al **dictamen pericial**¹⁵ arrimado a página 02 del archivo digital 22, se demuestra que el mismo recae sobre los inmuebles ubicados en la CARRERA 85 No. 44 B SUR – 05 INTERIOR 101 – INTERIOR 102 del corregimiento de SAN ANTONIO DE PRADO, Municipio de Medellín (Ant.)-, cuyas matrículas inmobiliarias son con número 001-562176 y 001-562177. Y, se establece como finalidad, y en efecto se cumple, verificar el área, linderos, ubicación, distribución y condiciones de conservación de ellos. **Nada aporta** como elemento de prueba sobre la época en que ocurre la mutación de la mera tenencia en posesión.

En la demanda tampoco se advierte sobre ese particular, esto es, que se aluda a ese cambio, de tenedor a poseedor en virtud de la promesa de compraventa que se adujo como justo título para prescribir el bien, que por demás se solicitó como ordinaria. Y, que tampoco hubiese servido en ese evento, porque, como se sabe y expuso en apartes que antecede, la promesa de compraventa no es justo título dado que no transfiere dominio.

Ahora, del escrito de réplica a la demanda, al dar lectura a la contestación de aquella y que reposa en el archivo 01 página 121 donde del hecho 1º al 3º, se acepta todo lo referente a la negociación, esto es, la promesa de compraventa que se celebró e incluso, se alude a la razón por la cual no se suscribe la escritura en la fecha acordada, tema que, en sentir de esta agencia judicial corresponde a otro escenario jurídico y hasta acá, **nada aporta a acreditarse la interversión señalada**. No se confiesa el hecho.

¹⁴ Archivo 19

¹⁵ Archivo 22



Igual sucede con los supuestos fácticos 4º al 6º donde se narra los aspectos que rodean la negociación de la promesa y de la razón para no haberse elevado la escritura prometida, como de los actos de mala fe que se invocan en el actuar del demandado en el trámite de notificación de la demanda. Incluso, del hecho 8º sobre su convivencia con la señora Patricia aceptando aquel como notorio dentro de la vecindad, pero irrelevante a su consideración para este caso. En ese escrito, **tampoco dan cuenta de la mutación de tenencia en posesión.**

Avanzando en el escrito de respuesta a la demanda, en la **oposición a las pretensiones**, concretamente en la página 124 (archivo 01 del expediente), párrafo tercero, **pese a su confusa redacción**, que enseña la disponibilidad de las demandadas a suscribir la escritura prometida que transfiera el dominio al demandante, de quien se duelen por la conducta que asume en el presente proceso para la vinculación de éstas, y que, consideran innecesario el presente proceso, ante su intención de suscribir aquellas escrituras para cuando se solucione el tema relacionado al pago de impuestos sobre los inmuebles, y, pese a que refieren a una **"suspensión del contrato"** de promesa de compraventa y que el mismo sigue **"vigente"**, advierten sobre la posesión que está ejerciendo el promitente comprador, pero, no resulta clara de esa afirmación, el hecho de la interversión del título, el momento en que ocurre esa rebeldía del tenedor para proclamarse poseedor. No se indica la fecha a partir de donde se inicia, **además**, de la confusión que el extremo demandado presenta al utilizar los términos para situar al demandante, en veces se habla de tenencia o de la entrega en virtud de ese promesa de compraventa, como comprador, otras de posesión, pero nada refiere al preciso momento de la entrega de la posesión que permita la claridad que se requiere para determinar esa mutación. Por el contrario, confunde más sobre la calidad del demandante y promitente comprador, sin dejar de lado, que no se advierte de la fecha en que se inicia la posesión, esto es desde 1997, o desde enero de 2021 o si fue con posterioridad, no hay precisión de ello.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



Más adelante, concretamente en el acápite de la ***oposición a las pretensiones de la demandada*** reconocen, lo que implica **confesión**, y de una manera más precisa, la condición de **poseedor del demandante**.

Es en la excepción de mérito que se plantea como “**...ABUSO DEL DERECHO**”, donde se dijo por éstas, en el hecho primero, que “**es cierto**” que el demandante ejerce su derecho de tenedor **y poseedor de manera continua y pacífica**, sin problema ni molestia alguna por parte de un tercero, **ni siquiera de las propietarias inscritas**, refiriéndose a ellas mismas, las demandadas.

Pero, en caso de discusión, pues no es diáfana la calidad otorgada al demandante por las demandadas, tampoco se concreta claramente la fecha de inicio de esa posesión. Que. Como se ha insistido, se requiere de precisión para establecer el conteo del término para usucapir, cinco años cuando de ordinaria se trata, diez (10) años, cuando es la extraordinaria.

En lo que atañe a los **interrogatorios de parte**, se avizora, en principio, lo que puede decirse una **confesión**¹⁶ de las demandadas sobre la condición de poseedor del demandante. Incluso, le dan allí nuevamente la connotación de “**dueño**”. En audiencia practicada el 08 de julio de 2021 obrante en archivo digital 09 que, la señora **Myriam del Socorro Velásquez Montoya**, en el minuto 50 afirmó haber hecho entrega de los bienes inmuebles al demandante, en el año 1997 y a partir de esa fecha, el señor Nicolas comenzó a vivir allí. Reconoció que él mismo es quien ha realizado mejoras al bien y, en el minuto 55 no solo **le tiene como propietario**, sino que, a renglón seguido explica la razón por la cual, en su calidad de comprador, la escritura no se ha realizado afirmando que él no ha querido recibir las mismas.

¹⁶ Recuérdese que una declaración para que constituya **confesión** debe reunir las siguientes exigencias: (i)-. Que quien confiesa tenga capacidad para hacerlo y poder de disposición sobre el derecho que resulte de lo confesado, cuestión que no se discute respecto de las demandadas, y (ii)-. Que esa confesión **verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria**. Es en este punto donde se cumple la exigencia contra las demandadas que aceptan la condición de poseedor del demandante.



Ahora, el reconocimiento de esa condición de poseedor, **no marca el momento de la conversión**. Tampoco enseña cuáles actos son los que revelan esa posesión. Por ello esta prueba resulta **insuficiente**.

María Victoria Muñoz Acosta, en su deponencia en la hora y 16 minutos al absolver el interrogatorio de parte, también afirmó **reconocer como dueño** al demandante Nicolas como persona a quien se le entregó los inmuebles desde la firma de la promesa y, fue en esa semana cunado de pasó a vivir en aquellos. Sin embargo, no resulta claro si esa entrega fue a título de posesión o si ocurre de manera antelada a la obligación del contrato de compraventa, lo que da lugar a que se conserve la afirmación de ser una mera tenencia la que viene ostentando el demandante. Menos establece la fecha de la mutación de aquella por la de poseedor. Persona que al igual, es insistente en explicar las razones para no haberse transferido el dominio mediante escritura como se obligaron en la referida promesa, aspectos propios de otro trámite procesal, pero que determinan el animus de dueño que aún conservan las promitentes vendedoras hasta solucionar el tema de impuestos al se alude en diferentes intervenciones.

Así, pese a que los actos que se le reconocen al demandante por parte de las accionadas cuando sostienen que él ha realizado en el inmueble (refiriéndose a ambas matrículas inmobiliarias) reformas y lo utilizó para vivienda, incluso, lo viene explotado económicamente al darlo en arrendamiento, lo que puede ser reflejo de su posesión, **como actos materiales y de aprehensión da la cosa**, sigue siendo **insuficiente** para demostrar el cambio o mutación reclamado por la censura, además esos actos, recuérdese que debe estar precedidos del ánimo de señor y dueño, que implica **desconocer** esa condición en otro, **lo que acá no ocurre**.

Y. es que, no es lógico hablar de una intervención del título de mero tenedor a poseedor, cuando el mismo demandante reconoce dominio ajeno en las diferentes intervenciones en este proceso. En su **interrogatorio** afirma haber sostenido conversación con las demandadas un mes antes de su declaración que ocurre en

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



julio 08 de 2021, esto es, en el mes de mayo de 2021, donde en el minuto 32 señaló que en esa oportunidad le dijeron que le firmarían la escritura pero que debía, el demandante, pagar primero los impuestos, a lo que éste les respondió, que no tenía plata para ese pago. Aseveración que enseña el acercamiento reciente entre estos extremos del litigio y contractuales de promesa de compraventa, que implica reconocer que las demandadas están en obligación de suscribir ese documento que le transfiere la propiedad, en voces de la jurisprudencia en cita, reconocer dominio ajeno.

Así se desprende del escrito de demanda, que se presenta en el año 2016 donde siempre destaca las particularidades de la **promesa de compraventa** de la cual se advirtió, confiere al promitente comprador es la tenencia sin que allí se aluda a la referida intervención del título para otorgar esa posesión.

Aspectos probatorios que no fueron analizados por la primera instancia en la Sentencia recurrida, menos sobre los efectos que la promesa de compraventa tiene en el proceso de pertenencia o titulación que nos ocupa, para considerarse o no justo título, de haberse abordado la pretensión desde la prescripción ordinaria, ni desde la necesidad de la prueba de su interversión, pues, solo se adujo allí en la providencia recurrida que, la certeza de esa **conversión** radica en el **pago de las letras de cambio** a las que se obligó en la promesa¹⁷, fijando a partir de ese momento la fecha en que ocurre la misma, esto es año 2021, lo que implica de alguna manera **valoración probatoria** y **motivación de la sentencia**¹⁸, misma que no la encuentra acorde esta alzada con la regulación jurídica y jurisprudencial traída en cita, en tato, **no resulta clara esa interversión del título**, pues, que debe ser tan **nítida que no exista duda** sobre ella para que permita establecer la

¹⁷ Archivo digital 31 página 5: “...una vez terminado de pagar las letras de cambio de la promesa de compraventa, dando que durante el término de su pago el demandante continuaba reconociendo como propietarios a las aquí demandadas, es decir se da la **conversión de mera tenencia a poseedor desde dicho año 2001**, ...”

¹⁸ La motivación en la sentencia no es otra cosa que, la exposición realizada por el juez de las razones que sustentan su decisión, destinada a justificar ante las partes y la sociedad, cuál ha sido el razonamiento seguido para arribar a determinada solución o conclusión.



fecha de inicio para el compute del fenómeno deletéreo en contra del propietario inscrito del bien.

Recuérdese las explicaciones la Corte Suprema de Justicia “...*Ahora, claro que en principio cuando la entrega de un bien se hace mediante promesa de compraventa, ello es a título de tenencia; sin embargo, es factible que en el mismo instrumento ello se haga en posesión, pues como como ha dicho la jurisprudencia: ...*”*Contrario sensu, la promesa de compraventa, **per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión. (...)***”*No obstante, la figura legis, **admite pactos expresos (accidentalía negotia)** y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, **es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión**”.*¹⁹ -

Y, en este caso, dice la Corte que, “[el prometiende 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 prometiende vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida”²⁰.

¹⁹ Sala Civil, sentencia SC175-2023 Radicación nº 11001-31-03-005-2016-00045-01 24

²⁰ CSJ SC 24 jun. 1980, G.J. T. CLXVI, págs. 51 y 52, citada en SC5513-2021, 15 dic



Es lo que se denota en las diferentes intervenciones de los extremos del litigio, donde se centran en la falta de escrituración del bien e incluso requerimientos que se han efectuado recientemente para tal fin, escritura, sin lograrse, lo que traduce, en el reconocimiento de dueño ajeno y no deja en claro la ocurrencia de la interversión del título, menos la fecha exacta a fin de poder usucapir.

4.4. Bajo esta óptica, y conforme lo explicado, habrá entonces de **REVOCARSE** la sentencia proferida el 13 de septiembre de 2021 por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Medellín.-

4.5. Como consecuencia de ello, se hace necesario resolver sobre la pretensión **subsidiaria** de reconocimiento de **mejoras**.

Señala el demandante en la petición tercera de la demanda que:

"... en caso de que no prosperen las pretensiones solicitadas, ...sean reconocidas al demandante las mejoras realizadas en el inmueble objeto de la presente demanda..."

Bien, se explicó en precedencia que, una mejora puede entenderse como la realización de una obra o de algo que incrementa el valor económico de una cosa en tenencia y en favor de su propietario, y que, debe ser reconocida al mejorista en virtud del principio de justicia y equidad, impidiendo así, el enriquecimiento no justificado del dueño del inmueble, con la consecuente disminución del patrimonio del mejorista.

También se expuso que, el **reconocimiento y pago del valor de las mejoras**, es indispensable que éstas además de ser alegadas en la oportunidad legal, **se acrediten suficientemente en el proceso mediante las probanzas correspondientes**, de tal manera que no resulte ninguna duda al respecto.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



Para el que nos concita, tales exigencias no se reúnen, puesto que si bien, se consigna como pretensión subsidiaria, no se encuentra alegada en forma tal que permita claridad sobre las mismas, no existen. Esto es, no encuentra un soporte fáctico en el libelo introductor que explique cada una de aquellas mejoras, en qué consistieron, ni fecha de realización y menos el valor dado a las mismas. Además, resulta endeble su acreditación por no decir inexistente, pues no se arrimaron elementos de prueba que demuestren que, en efecto, se realizaron cada una de las mejoras allí plantadas, quién las realizó, la fecha en que se introducen al bien y menos el valor de cada una de ellas.

Si bien es cierto, existe **confesión de parte**, pues ambas demandadas coinciden en afirmar que el señor **NICOLAS CANO SALINAS ha hecho reformas en los inmuebles, como unir ambos**, la misma es insuficiente para reconocerlas cuando ni siquiera se demostró el valor de esa actividad, otro de los requisitos indispensables para sacar adelante esa pretensión cuando de mejoras se trata.

No se arrimó a proceso recibo alguno que enseñase la compra del material para la obra de unir ambos inmuebles o del costo de la mano de obra para derribar o construir la mejora anunciada, menos un testimonio que de ello diera cuenta para establecer el valor, o cualquier otro elemento probatorio que sirviese para determinar la naturaleza de la mejora, su existencia y a cargo de quien se encuentra, como su valor. Por el contrario, se renuncia a la prueba testimonial y ni siquiera se insistió en la prueba pericial o se aportó un dictamen para constituir la probanza.

Se concluye entonces, la prueba obrante en el proceso no permite establecer la clase de mejora plantada en el inmueble objeto de usucapión, como tampoco el valor de aquella, dado que, **la confesión de parte**, resulta insuficiente para tal finalidad, razón para que se **desestime esta pretensión**.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



4.6. Adicional, por el resultado del proceso y la apelación, se condenará en costas a la parte demandante en primera y segunda instancia, las que se liquidarán por la secretaria del juzgado de primer grado.

Como agencias para ser consideradas en la liquidación como condena de costas en apelación, se fija en un SMLMV, en la suma de **UN MILLÓN TRECIENTOS MIL PESO ML (\$1'300.000)**, conforme al acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del C. Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. Revocar la sentencia proferida el 13 de septiembre de 2021 por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Medellín, conforme a lo expuesto en precedencia (*carencia de prueba sobre la interversión del título de mero tenedor en poseedor*).

SEGUNDO: Como consecuencia, se **deniegan las pretensiones** de usucapir en favor del señor **NICOLAS CANO SALINAS** y en contra de **VELÁSQUEZ MONTOYA y MUÑOZ ACOSTA**.

TERCERO: Se **deniega** la pretensión de reconocimiento de mejoras en favor del demandante por insuficiencia en la prueba para acreditarse la misma, como quedó expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD



CUARTO: Se condena en costas a la parte apelante en primera y segunda instancia, para que sean liquidadas por secretaria del juzgado de conocimiento.

Incluyéndose las agencias en derecho a razón de un salario mínimo legal mensual vigente, esto es, **UN MILLÓN TRECIENTOS MIL PESO ML (\$1'300.000)**, conforme al acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del C. Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE

YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ

JUEZ

L.M.

Firmado Por:

Yolanda Echeverri Bohorquez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 009

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: 784f21b328c73c75925a5ea81f32fdcee0ea551dad91c0aa06f4f5d77a286282

Documento generado en 11/03/2024 11:17:42 a. m.

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

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