



**Interversión del título en el proceso verbal de pertenencia adelantado por el Juzgado  
Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón – Antioquia, bajo el radicado 05 756 40 89 002  
2021 00150 00**

Jhoan López Serna

Artículo para optar al título de Especialista en Derecho Procesal

Tutor

Didier Grajales Vera, Magíster (MSc) en Derecho

Universidad de Antioquia  
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas  
Especialización en Derecho Procesal  
Medellín, Antioquia, Colombia

2024

---

Cita

(López Serna, 2024)

---

Referencia

Estilo APA 7 (2020)

López Serna, J. (2024). *Intervención del título en el proceso verbal de pertenencia adelantado por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón – Antioquia, bajo el radicado 05 756 40 89 002 2021 00150 00* [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.



Especialización en Derecho Procesal, Cohorte XVIII.



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

**Repositorio Institucional:** <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - [www.udea.edu.co](http://www.udea.edu.co)

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

---

## Tabla de contenido

Resumen .....	6
Abstract .....	7
Sumario .....	7
Introducción .....	8
1. Definiciones .....	10
2. Aspectos generales del proceso de pertenencia .....	12
3. Estudio del caso .....	15
4. Línea normativa del tiempo de la prescripción adquisitiva de dominio .....	20
Conclusiones .....	24
Referencias .....	25

**Lista de tablas**

**Tabla 1** Definiciones .....10

**Lista de figuras**

**Figura 1** Línea de tiempo – eje normativo .....21

## Resumen

El trabajo aborda el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, destacando sus aspectos generales y profundizando en el caso particular de Bustamante Arias, quien intentó obtener la propiedad de un inmueble mediante este mecanismo legal. A través del estudio de la prescripción, se subrayan conceptos clave como la posesión, el "*corpus*" y el "*animus*", y su rol esencial en la adquisición de bienes por el transcurso del tiempo, incluso en casos de posesión de mala fe. El proceso de prescripción adquisitiva permite a un poseedor de un bien convertirse en su propietario si se cumplen ciertas condiciones. Estas varían según el tipo de prescripción, ordinaria o extraordinaria, y dependiendo de si el bien es mueble o inmueble. Para que el poseedor sea considerado propietario, debe demostrar el control físico del bien y la intención de comportarse como dueño (*corpus* y *animus*). Uno de los temas más relevantes es la diferenciación entre posesión y mera tenencia, la cual no se convierte automáticamente en posesión, según lo establece el Código Civil colombiano. Para que la prescripción adquisitiva prospere, es fundamental demostrar la "interversión del título", que es el cambio de mera tenencia a posesión. Este punto fue central en el caso de Bustamante Arias, quien, a pesar de haber habitado el inmueble durante más de 20 años, no logró probar este cambio legal ante el tribunal.

*Palabras clave:* *animus domini*, debido proceso, intersersión del título, mero tenedor, pertenencia, prescripción adquisitiva de dominio, propietario.

## Abstract

The work addresses the process of acquisitive domain prescription, highlighting its general aspects and delving into the particular case of Bustamante Arias, who tried to obtain ownership of a property through this legal mechanism. Through the analysis of the prescription, key concepts such as possession, the "corpus" and the "animus" are highlighted, and their essential role in the acquisition of property over time, even in cases of possession in bad faith. The process of acquisitive prescription allows a possessor of an asset to become its owner if certain conditions are met. These vary depending on the type of prescription, ordinary or extraordinary, and depending on whether the property is movable or immovable. For the possessor to be considered the owner, he or she must demonstrate physical control of the property and the intention to behave as an owner (corpus and animus). One of the most relevant issues is the differentiation between possession and mere possession, which does not automatically become possession, as established by the Colombian Civil Code. For the acquisitive prescription to prosper, it is essential to demonstrate the "interversión of title", which is the change from mere possession to possession. This point was central in the case of Bustamante Arias, who, despite having lived in the property for more than 20 years, was unable to prove this legal change before the court.

*Keywords:* animus domini, due process, interversion of title, mere holder, belonging, acquisitive prescription of ownership, owner.

## Sumario

Introducción. 1. Definiciones. 2. Aspectos generales del proceso de pertenencia. 3. Estudio del caso. 4. Línea normativa del tiempo de la prescripción adquisitiva de dominio. Conclusiones. Referencias bibliográficas.

## Introducción

La prescripción adquisitiva de dominio es uno de los modos para adquirir la propiedad de una cosa y consecuentemente su dominio. Esta figura fue regulada en el Código Civil colombiano y ha tenido varias modificaciones vía jurisprudencial. Este modo de adquirir, entre otros, ha tenido gran relevancia jurídica, tanta que el legislador ha dedicado varios artículos y el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria ha emitido significativa cantidad de decisiones analizando la figura. Por lo tanto, cuando se discute la propiedad de un bien por prescripción, lo pertinente sería hablar del proceso de declaración de pertenencia. Este proceso se encuentra regulado y desarrollado en el artículo 375 del Código General del Proceso (CGP) (Colombia. Congreso de la República, 2012) y la Ley 1561 de 2012 (Colombia. Congreso de la República, 2012).

La prescripción es la relación en la que convergen cuatro elementos fundamentales que son: sujeto, objeto, tiempo y ánimo, pues conjugados se podría definir como la intención (ánimo) que tiene una persona (sujeto) de hacer suya una cosa (objeto) delimitado por una línea temporal (tiempo). Sobre el primer tópico, se debe tener claridad que esa intención debe ser la de dueño y señor de la cosa (Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla, 2011, p. 25). Además, en un proceso de pertenencia también se puede discutir la realidad fáctica y jurídica del mero tenedor que se siente dueño y señor de la cosa que pretende.

Sin embargo, a esa transformación, que es el paso de mero tenedor a poseedor, se le conoce como la interversión del título. Entendiéndose la interversión según el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico como la “*Mutación que se produce en el tipo de relación de poder que se ejerce sobre una cosa*” (Real Academia Española, 2020). En ese evento, se deben reconocer los derechos tanto del poseedor como del propietario, toda vez que en cabeza del primero se encuentran facultades como que no se le altere, interrumpa, quite, hurte o prive su calidad; y, el segundo ostenta derechos de uso, goce y disposición del bien que está pretendiendo ese poseedor.

Para ahondar en el estudio del tema, con una clara motivación académica, se tomó como punto de partida el proceso de pertenencia adelantado en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón Antioquia, bajo radicado 05 756 40 89 002 2021 00150 00. Proceso que pone en evidencia la contraposición de una realidad fáctica frente a la aplicación taxativa de la norma (Colombia. Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón, Sentencia Civil 028 del 09 de

---

noviembre, 2023), puesto que, si bien la decisión fue emitida con base en lo expresamente señalado en la normatividad, ésta no se compadecía con la realidad jurídica del caso. En este contexto, se hará un estudio de fondo en cuanto a la realidad del demandante dentro de ese proceso, en vista de que él siempre manifestó sentirse señor y dueño de la cosa poseída (*animus*), fundamento en el que se basó la primera instancia para proferir su providencia.

No obstante, a pesar de que los demandados celebraron un contrato de compraventa con el demandante que tuvo lugar el 17 de marzo de 1998, este tuvo una falencia en su estrategia al no exponer con claridad desde cuándo se sentía dueño de la cosa poseída, situación que fue contraproducente, porque no fue una manifestación clara. Asimismo, se valorarán ciertos aspectos dentro del proceso declarativo de pertenencia, ya que la situación jurídica de las personas con respecto de los bienes puede variar significativamente con el tiempo. También, se iterarán los criterios fundamentales que tuvo en cuenta la juez de primera instancia para proferir su providencia. Así como los mecanismos alternos utilizados por la parte opositora para hacer valer su derecho como propietario.

Una de las motivaciones para hacer la revisión del caso a profundidad fue específicamente esa figura denominada la interversión del título. En igual sentido, despertó un reto netamente académico consistente en hacer una línea normativa de tiempo de cómo se ha desarrollado la figura de la prescripción adquisitiva de dominio en Colombia (Colombia. Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón, Sentencia Civil 028 del 09 de noviembre, 2023).

## 1. Definiciones

Con el fin de hacer un planteamiento práctico, es válido definir ciertos conceptos que tienden a generar confusiones y, posteriormente, mostrar el objeto de estudio basado en la interversión del título en el proceso de pertenencia.

**Tabla 1**

*Definiciones*

<b>Figura</b>	<b>Descripción</b>	<b>Poderes, atribuciones o características</b>	<b>Complemento</b>
<b>Mero tenedor</b>	Es un sujeto de derechos y obligaciones que tiene a su cargo una cosa y admite que no es de su propiedad, es decir, reconoce dominio ajeno.	Concede a su titular el poder de usar y gozar la cosa.	Aquí se pueden clasificar: el acreedor prendario, el usufructuario, el usuario y el secuestre.
<b>Poseedor</b>	Es un sujeto de derechos y obligaciones en la que está a su cargo la tenencia material de la cosa, pero se cree dueño de ella, es decir, tiene el <i>corpus</i> y el <i>animus domini</i> .	Concede a su titular el poder de usar y gozar de la cosa y no disponer de esta pero sí de la posesión.	En el poseedor pueden converger dos elementos fundamentales, a saber, el justo título y la buena fe.
<b>Propietario</b>	Es un sujeto de derechos y obligaciones que tiene a su cargo una cosa sea corporal o incorporal y que por excelencia le adjudica unas atribuciones específicas.	Concede a su titular el uso, goce, disposición y explotación de la cosa.	Es tan propietario que tiene actos de mera facultad o tolerancia como lo dispone el artículo 2520 del Código Civil (Colombia. Congreso de la República, 1887).
<b>Prescripción adquisitiva de dominio</b>	Entre otros, es uno de los modos de adquirir la propiedad de una cosa,	En cabeza del sujeto de derechos y obligaciones deben converger el <i>corpus</i> y el <i>animus</i> , es	El poseedor para adquirir puede ser por vía ordinaria, regular o extraordinaria, irregular, además, debe

<p>es también llamado usucapión.</p>	<p>decir, la tenencia material de la cosa y el ánimo de señor y dueño.</p>	<p>cumplir a cabalidad el tiempo establecido en la ley (05 años prescripción ordinaria o 10 años extraordinaria). Se encuentra desarrollado en el Código Civil, título 41, de la prescripción, capítulo 1º, de la prescripción en general, artículos 2512 y siguientes (Colombia. Congreso de la República, 1887).</p>
	<p>Es entendida como la alteración de la titularidad o como lo indica el Tribunal Superior de Medellín:</p>	
<p><b>Interversión del título</b></p> <p>Según el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, es la <i>“mutación que se produce en el tipo de relación de poder que se ejerce sobre una cosa”</i> (Real Academia Española, 2020). Es decir, que es una figura que transforma la titularidad que tiene alguien sobre algo.</p>	<p>Puede originarse en un título o acto traslativo 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. (Colombia. Tribunal Superior de Medellín. Sentencia N°006 del 17 de marzo de la Sala Cuarta Civil de Decisión, 2023)</p>	

<b>Pertenencia</b>	Es cuando un sujeto de derechos y obligaciones ejerce un ánimo de señor y dueño sobre una cosa con la firme convicción de ser propietario de ella, sin serlo.	La titularidad del sujeto de derechos y obligaciones, puede mutar de ser poseedor a propietario.	Se siguen las reglas de la prescripción adquisitiva de dominio, así las cosas, se deben seguir los lineamientos de los artículos 2512 y siguientes del Código Civil (Colombia. Congreso de la República, 1887). Y las del proceso declarativo de pertenencia reglado en el artículo 375 del CGP (Colombia. Congreso de la República, 2012).
--------------------	---	--	---

*Fuente* (Colombia. Corte Suprema de Justicia - Relatoría de la Sala de Casación Civil, 2023, pp. 1-34)

## 2. Aspectos generales del proceso de pertenencia

Para iniciar, se deben tener claras las definiciones que se expusieron en el capítulo precedente, puesto que tienden a ser un poco confusas. Al respecto, se puede decir que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio y por consiguiente la propiedad de una cosa. Sin embargo, esa figura exige un requisito fundamental que es la posesión del bien y en esta deben concurrir dos elementos que son el *corpus* y el *animus*. Satisfechos todos los requisitos dentro del proceso, consecuentemente se reconocerá la propiedad a favor del prescribiente, o se declarará que este adquirió el dominio por prescripción.

A la luz de la definición planteada por la Escuela Rodrigo Lara Bonilla en el 2011 y en su plan de formación de la Rama Judicial, se definirá la prescripción así:

La prescripción puede entenderse como un instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas. En el Derecho Anglosajón se le conoce como estatuto de limitaciones. (p. 25)

El poseedor y el propietario tienen derechos similares sobre el uso y disfrute de un bien. Aunque, para que un poseedor se convierta en propietario mediante la prescripción adquisitiva de dominio es necesario seguir las normas legales específicas. Estas varían según el tipo de adquisición, ordinaria o extraordinaria, y si el bien es mueble o inmueble. Este proceso tiene implicaciones jurídicas que pueden crear, modificar o extinguir obligaciones. Específicamente, otorga derechos al poseedor con intención de ser dueño, cambia sus obligaciones al pasar de poseedor a propietario, y extingue los derechos del antiguo propietario.

Para que el poseedor de un bien pueda ser reconocido como propietario por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio debe cumplir a cabalidad con varias reglas fundamentales como lo establece el Código Civil en su artículo 2531 (Colombia. Congreso de la República, 1887), esas reglas a las que se hace referencia son:

a. La primera regla hace referencia a que no es necesario título alguno. José J. Gómez explica que no es que no sea necesario un título porque no hay modo sin título, sino que esta disposición se refiere a que no se requiere un título traslativo. Entonces, se puede realizar con un título traslativo que no sea justo o cuando siendo justo este título falta la buena fe o la tradición. (Andrade, 2022, p. 17)

Es decir, para ser el propietario del bien que se está poseyendo no hay necesidad de que esté mediado por un documento con la que se acredite esa titularidad. En caso de que el proceso judicial prospere se reconocerá a ese poseedor como propietario por el modo de prescripción adquisitiva de dominio, en tal sentido, se obviaría el título.

b. La segunda regla es que la buena fe se presume de derecho a falta de título adquisitivo de dominio. Esto quiere decir que con la prescripción extraordinaria se purifica la posesión de todo bien incluso si se trata de un poseedor de mala fe y es inútil intentar probar que la hubo. No es una verdadera presunción debido a que la posesión durante tan largo tiempo se purifica del vicio inicial de mala fe. (Andrade, 2022, p. 17)

Esta segunda regla la desarrolla la Sentencia SC1716-2018 de la Sala de Casación Civil, pues se encuentra íntimamente ligada al carácter subjetivo y al proceder del poseedor que tiene la

firme convicción de que el bien que está poseyendo le pertenece y no reconoce que es de dominio ajeno, sino que se comporta con el ánimo de señor y dueño de la cosa. En principio, a la luz de ese atributo individual, que debe ser presumido, podría la parte opositora demostrar que la trayectoria del poseedor estuvo mediada por la mala fe, entonces la presunción de buena fe quedaría desvirtuada (Sentencia SC1716-2018 de la Sala de Casación Civil, 2018).

c. La tercera regla es que el título de mera tenencia hace presumir la mala fe y no habrá prescripción. Sobre el particular existen dos excepciones: La primera es que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos 10 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción y la segunda es que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo. (Andrade, 2022, p. 17)

Al respecto, la Sentencia SC1089 de 2016 indica que si la posesión está mediada por un título de tenencia se podría presumir la mala fe del poseedor, porque en principio reconoció que el dominio es ajeno. No obstante, si se intenta obtener la propiedad de un bien mediante usucapión sin cumplir con los requisitos establecidos se viola el ordenamiento legal que regula este proceso. Esto se debe a que no se ha demostrado la interversión del título, es decir, el cambio legal necesario y fundamental en la naturaleza de la posesión del bien por parte de quienes reclaman la propiedad (Colombia. Corte Suprema de Justicia, 2016)- Sin embargo, la parte que trata de demostrar la existencia de un título debe probarlo para poder desvirtuar ese requisito subjetivo y llevar al juez a ese estándar de prueba.

Atendiendo a lo reglado en el artículo 777 del Código Civil (Colombia. Congreso de la República, 1887), se puede concluir que la tenencia de un bien no cambia automáticamente a posesión con el paso del tiempo. Esto se reafirma en el artículo 780 de la misma codificación, que dice que si alguien empieza a poseer algo en nombre de otra persona, se presume que seguirá siendo así. Por lo tanto, si alguien quiere argumentar que ha transformado su titularidad pasando de ser un tenedor (quien tiene el bien en nombre de otro) a ser un poseedor (quien tiene el bien en nombre propio), debe demostrar claramente desde cuándo ocurrió este cambio y cuáles son los actos claros y evidentes que ha realizado, que son los mismos que contradicen el derecho del propietario original.

Para ilustrar con más detenimiento la figura de la interversión del título, se hará una contextualización del caso particular que se mostrará en el siguiente capítulo.

### **3. Estudio del caso**

Bustamante Arias, actuando a través de su apoderada judicial, solicitó se declare que adquirió el pleno dominio del bien inmueble objeto de discusión mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Señaló que el bien del cual era poseedor le fue adjudicado en 1996 junto con los señores Bustamante Martínez y Ospina Ortiz en un porcentaje del 50% para él y un 25% para estos dentro del proceso de sucesión de los causantes Bustamante Martínez y Arias de Bustamante. Posteriormente, mediante escritura pública 257 del 17 de marzo de 1998 de la Notaría Única de Sonsón, transfirió el 50% del que era titular a los otros copropietarios, Bustamante Martínez y Ospina Ortiz, quedando estos con la propiedad del 100%, 50% para cada uno.

Bustamante Arias afirmó que durante más de 20 años fue el poseedor real y material del inmueble actuando con ánimo de señor y dueño de manera pacífica, ininterrumpida y pública. Aunque Bustamante Martínez y Ospina Ortiz figuraban como titulares de derechos reales inscritos según el certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) de Sonsón durante ese tiempo no han ocupado el inmueble. Ha sido él, con su familia, quienes lo han habitado con ánimo de señor y único dueño encargándose del pago de todas las mejoras útiles y necesarias.

Admitida la demanda, mediante auto del 28 de septiembre de 2021, la Juez del caso ordenó la publicidad contenida en el artículo 375 del CGP, inclusión del proceso en el Registro Nacional de Personas Emplazadas y procesos de pertenencia, medida cautelar de inscripción de la demanda, fijación de la valla publicitaria y la notificación a la Superintendencia de Notariado y Registro, Catastro Departamental y Municipal, Alcaldía Municipal y Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas.

Catastro Municipal informó que el inmueble relacionado figuraba a nombre de Bustamante Martínez y Ospina Ortiz. La Superintendencia de Notariado y Registro constató que el inmueble proviene de propiedad privada y que el actual titular de los derechos reales es una persona natural.

El demandado Ospina Ortiz contestó la demanda por intermedio de apoderado judicial. Admitió la descripción del bien, pero expuso que el actor tiene la carga de la prueba y no le constaban los restantes hechos. Se opuso a todas las pretensiones de la demanda sin proponer excepciones.

Se designó como curador *ad-litem* de los herederos indeterminados de Bustamante Martínez y demás personas indeterminadas al abogado Duque Valencia. Este tuvo por ciertos algunos de los hechos, la identificación del inmueble y su ubicación, y manifestó que no le constaban los demás. No se opuso a las pretensiones siempre y cuando se cumplieran los requisitos de ley para este tipo de procesos. Solicitó se decretara el interrogatorio de la parte demandante sobre los hechos de la demanda y su contestación.

Integrado el contradictorio, tuvo lugar la inspección judicial en el inmueble ubicado en el casco urbano del Municipio de Sonsón. Se verificó la fijación de la valla, identificación y descripción del inmueble en el que se estudió su estado y las mejoras implementadas. Se constató que se trataba de una casa de habitación de una planta con sótano construida en tapia, techo en tejas de barro, cielo raso en madera, pisos en madera y baldosa, con seis habitaciones, sala comedor, cocina, servicios sanitarios, en el sótano se encontraba anexa el área de ropa, conectada a los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. En general, se verificó que el inmueble estaba en regular estado de conservación y que, además, en el sótano era notoria una fuerte humedad. De la diligencia se dejaron registros fotográficos y de audio.

Dado que se cumplió con la audiencia inicial conforme al artículo 372 del CGP se procedió a escuchar a los actores en su interrogatorio de parte, así como a los testigos y vecinos en sus declaraciones. Se surtió la fijación del litigio, el saneamiento del proceso y se decretaron las pruebas solicitadas las cuales fueron practicadas durante la audiencia. De los alegatos de conclusión se rescata lo siguiente. La parte demandante solicitó que fueran aceptadas todas las pretensiones. Aunque su poderdante reconoció que en 1998 suscribió la escritura de venta del inmueble, desde 1994 se sentía su dueño, nunca se desvinculó del bien pese al transcurso de más de 25 años. El demandado reconoció no haber visitado ni tenido contacto con el inmueble objeto de discusión. Su representado nunca hizo entrega del bien y el demandado nunca la reclamó. Los testigos reconocieron a Bustamante Arias como el único dueño del predio. Era infundado alegar la existencia de una escritura pública suscrita en 1998 dado que el demandado, en su calidad de abogado, pudo haber iniciado cualquier acción judicial correspondiente en su momento. Insistió

en que la respuesta a la demanda carecía de medios de defensa. En tal sentido, sostuvo que operó el fenómeno de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Para el apoderado del demandado se debía demostrar la mudanza de la mera tenencia a poseedor. Indicó que la Corte se ha pronunciado respecto a que la mera tenencia no es posesión. El demandante fue poseedor en dos épocas, como titular de dominio desde que le fue adjudicado el inmueble en la sucesión hasta 1998 y cuando le transfirió ese derecho a Ospina Ortiz, en ese momento reconoció el derecho a otros y la mera tenencia a su favor. En los hechos de la demanda no quedó manifestado, expresa o tácitamente, cuándo retomó la posesión, porque hubo omisión en cuanto a ese tópico. Era necesario que en la demanda se expresaran las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que Bustamante Arias retomó la posesión. Ninguno de los testigos dijo estar enterado de la transferencia de su derecho de dominio, desconocían el momento de la conversión de la mera tenencia a posesión y en el plenario no existía prueba de las condiciones de dicha transformación. No podía el demandante adquirir el dominio conforme al artículo 777 del Código Civil. En tales condiciones solicitó se negaran las pretensiones.

El curador *ad-litem* expresó que, aunque en la contestación de la demanda no se opuso a las pretensiones si estas eran demostradas, surgieron serias dudas respecto al 50% del bien que el demandante vendió a Ospina Ortiz. En el momento de la venta el demandante dejó de ser propietario de esa parte del bien, pero se desconocía en qué momento dejó de ser tenedor. Destacó las diferencias entre ser propietario, tenedor y poseedor. Explicó que para ser poseedor se requieren tanto el "*animus*" (intención) como el "*corpus*" (control físico) del bien. En este caso, se acreditó el "*corpus*", pero no se demostró a partir de cuándo el demandante tuvo el "*animus*" necesario para ser considerado poseedor. Por lo tanto, dejó la decisión al Despacho.

En sentencia del 21 de junio de 2023 el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón dirimió la *litis* declarando que pertenecía a Bustamante Arias el dominio pleno y absoluto del inmueble objeto de discusión por haber accedido a él mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Esta decisión se apoyó en los testimonios de cuatro vecinos del sector, quienes coincidieron en sus versiones y afirmaron conocer a Bustamante Arias desde hacía más de diez años como habitante del inmueble sin que tuvieran conocimiento de otra persona como propietaria de la casa.

Inconforme con la decisión, la parte demandada interpuso el recurso de apelación el cual no prosperó porque el Juzgado Civil del Circuito de Sonsón en segunda instancia confirmó la

decisión. Por lo que acudió a la acción constitucional de tutela en defensa de sus intereses alegando que la sentencia de primera instancia vulneró los derechos fundamentales de su representado, tales como la defensa, el debido proceso, la contradicción y la propiedad porque existieron defectos orgánico, fáctico, procedimental absoluto, material o sustantivo e incongruencia de la sentencia de conformidad con el artículo 281 del CGP toda vez que no existió ni un solo hecho que pudiera servir de prueba de que mudó en posesión la mera tenencia del bien que empezó a detentar desde el 17 de marzo de 1998 cuando se celebró el contrato de venta.

Solicitó la anulación de dicha providencia y se ordenara al Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón dictar una nueva sentencia que restableciera el orden jurídico y los derechos fundamentales afectados. Acción que también fue negada en primera instancia por el Juzgado Civil del Circuito de Sonsón porque no encontró ningún defecto que lo llevaran a inmiscuirse en la decisión de instancia.

Además, señaló que las pruebas practicadas dentro del proceso fueron valoradas conforme a derecho por la Juez Segunda Promiscuo Municipal, razón por la cual negó la tutela al considerarla improcedente. Pero, al ser impugnada esta decisión, fue concedida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Antioquia, providencia N° 242 del 12 de octubre de 2023. Esta última decisión revocó la sentencia de tutela de primera instancia, dejó sin efectos la decisión emitida dentro del proceso de pertenencia por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón y ordenó que se emitiera otra sentencia atendiendo las razones expuestas en la parte motiva de su decisión.

La decisión del Tribunal sostuvo que se vulneraron los derechos fundamentales del demandado. No se cumplieron a cabalidad los requisitos que establece la legislación colombiana para adjudicarle el bien pretendido en vista de que no hubo un factor determinante que permitiera esclarecer el momento exacto de inicio de la prescripción adquisitiva de dominio, es decir, no quedó clara la interversión del título porque no se acreditó en qué momento mutó la mera tenencia a posesión.

Atendiendo a lo dicho por el Tribunal en sede de tutela, el 09 de noviembre de 2023, el Juzgado de Primera instancia dentro del proceso de pertenencia emitió la Sentencia Civil 028 en su parte resolutive estableció lo siguiente:

PRIMERO: Negar por las razones expuestas, las pretensiones de la presente demanda de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, impetrada por el señor MIGUEL IVÁN BUSTAMANTE ARIAS identificado con cédula de ciudadanía N° 3.616.485. SEGUNDO: Se dispone el LEVANTAMIENTO de la inscripción de la demanda decretada como medida cautelar, líbrese para ello, el oficio correspondiente. TERCERO: Se condena en COSTAS al demandante Miguel Iván Bustamante Arias, vencido en este proceso, para cuya liquidación, se fija como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000). EN FIRME la presente decisión; y no siendo otro el objeto de esta audiencia, se da por terminada, se dispone el levantamiento del acta correspondiente y que se agregue el audio al expediente. (Colombia. Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón, Sentencia Civil 028 del 09 de noviembre, 2023)

Esta decisión sustentó que tanto la representación de Ospina Ortiz como el curador *ad litem* plantearon controversias respecto del *animus* de señor y dueño que se atribuía Bustamante Arias. Esto, puesto que ambos resaltaron la mera tenencia de la cosa pretendida en cabeza de este conforme al artículo 775 del Código Civil que define la tenencia como “*la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño*” (Colombia. Congreso de la República, 1887).

Además, refirieron que el artículo 777 del mismo código establece que el simple transcurso del tiempo no convierte la mera tenencia en posesión, haciendo referencia al contrato de compraventa que Bustamante Arias firmó como vendedor con Bustamante Martínez y Ospina Ortiz como compradores, mediante escritura pública del 17 de marzo de 1998 en la Notaría de Sonsón. Ese hecho se confirmó en una anotación del certificado de matrícula inmobiliaria respectivo de la ORIP de Sonsón.

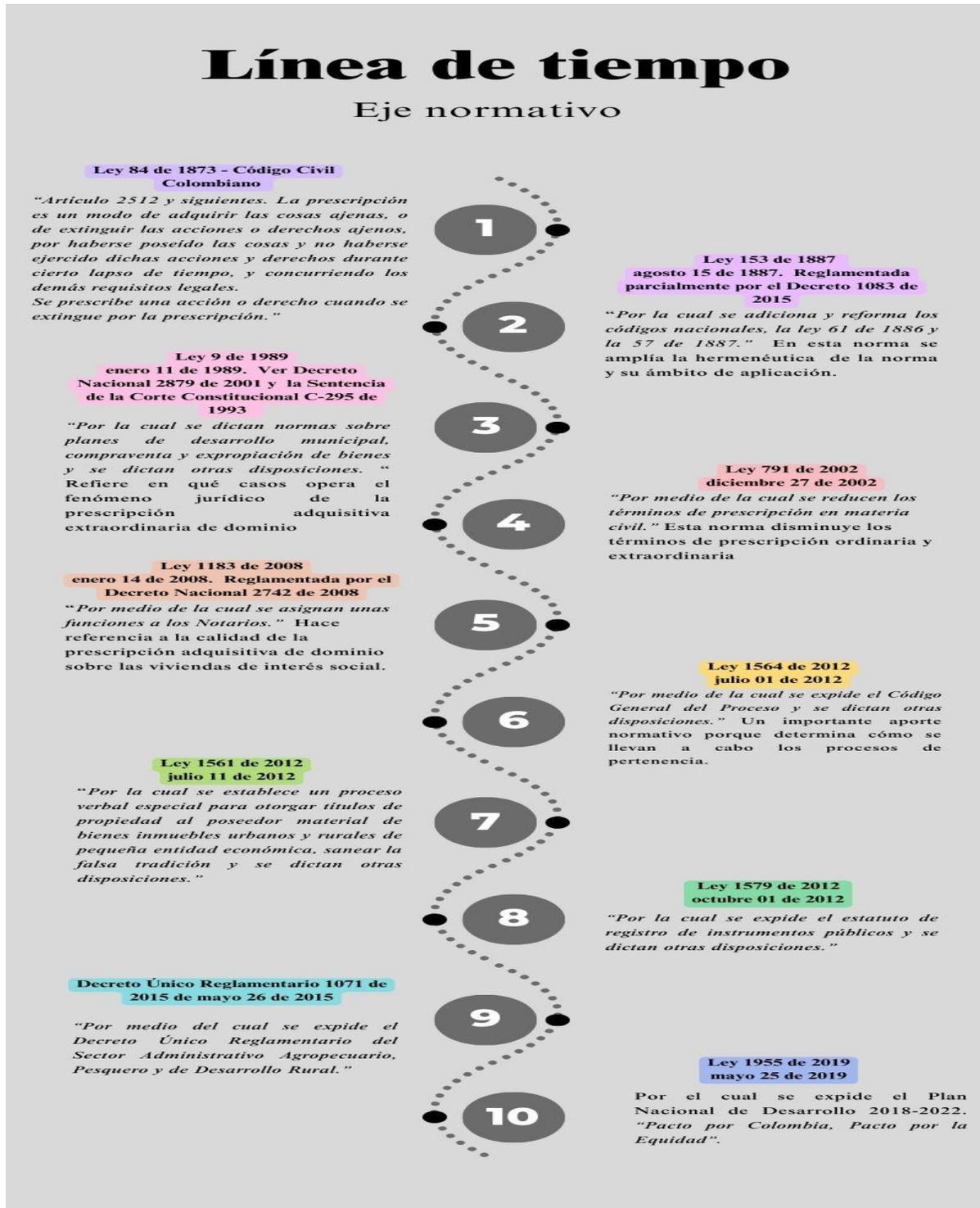
En consecuencia, la negativa a las pretensiones la justificó el Juzgado fallador en que se requería una acreditación adecuada de la interversión del título dado que el demandante no fue lo suficientemente claro para precisar el momento exacto desde el cual se consideraba propietario del bien, pues en su declaración afirmó de manera imprecisa que “se sintió dueño toda la vida”, y debido a que los testigos también hicieron manifestaciones similares, la falta de solidez en las declaraciones respecto al momento exacto de la posesión impidió acceder a las pretensiones del demandante.

#### **4. Línea normativa del tiempo de la prescripción adquisitiva de dominio**

La prescripción adquisitiva de dominio, o usucapión, es una figura jurídica que permite adquirir la propiedad de un bien siempre que se haya poseído durante un tiempo determinado y se cumplan ciertos requisitos. Este concepto ha experimentado una evolución significativa a lo largo de distintos periodos históricos y normativos. A continuación se presenta una línea de tiempo normativa sobre la prescripción adquisitiva de dominio, centrada en el contexto colombiano, de acuerdo con el caso estudiado y el tema principal de este artículo. A pesar de sus raíces en el derecho antiguo, esta figura ha sido objeto de modificaciones que han beneficiado al poseedor. Este poseedor ejerce una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, actuando con el ánimo de ser dueño del bien en cuestión.

#### **Figura 1**

*Línea de tiempo – Eje normativo*



*Fuente* (Sistema Único de Información Normativa, 2024)

De acuerdo con la línea normativa a lo largo del tiempo, se presentará una enunciación de la relevancia de cada ley en relación con la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Este recorrido permitirá comprender cómo cada norma ha contribuido a definir y estructurar los requisitos y efectos de esta figura jurídica, destacando las modificaciones y aportes clave que han consolidado su aplicación en el ámbito de los derechos de propiedad.

La Ley 84 de 1973- Código Civil Colombiano regula la prescripción desde el artículo 2512 hasta el artículo 2534. Sin embargo, para el caso específico abordado en este artículo, se hace referencia principalmente a los artículos 2531 al 2534.

La Ley 153 del 15 agosto de 1887, expresamente en su artículo 41, indica que la prescripción que comenzó bajo una ley anterior y aún no ha concluido al promulgarse una ley nueva puede regirse por la ley antigua o la nueva, según decida el interesado. Si se elige la ley nueva, el plazo de prescripción empezará a contar desde la fecha en que esta ley haya entrado en vigencia.

La Ley 9 del 11 de enero de 1989 considera la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en el artículo 43 que establece las reglas específicas para los arrendamientos en el contexto de proyectos de renovación urbana. Señala que, si el propietario de un inmueble deja de cobrar el arriendo judicialmente por dos años o más desde el último pago, se considera que ha "abandonado" el inmueble. En ese caso, el arrendatario (quien ocupa el inmueble) pasa a ser considerado el poseedor del inmueble en vez de solo un arrendatario o mero tenedor.

Además, el propietario tiene dos años desde el último pago del arriendo para ejercer una acción de desalojo o para cobrar los cánones de arrendamiento pendientes. Pasado ese tiempo, la posibilidad de iniciar estas acciones prescribe, es decir, ya no se pueden exigir legalmente.

Desde el momento en que la acción prescribe, el arrendatario pasa a ser tratado como poseedor. Esto es importante porque, en algunos sistemas legales, ser poseedor puede dar ciertos derechos adicionales sobre el inmueble. Por último, se aclara que esas disposiciones no aplican a inmuebles pertenecientes a entidades públicas, solo a propiedades privadas en proyectos de renovación urbana.

Por su parte, el artículo 51, a partir del 01 de enero de 1990, redujo de 5 a 3 años el tiempo de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para viviendas de interés social.

La Ley 791 del 27 de diciembre de 2002 es la que modifica los términos de prescripción en materia civil, consta de 13 artículos que expresamente son dedicados a ese tópico.

La Ley 1183 del 14 de enero de 2008 le asigna unas funciones expresas a los notarios, entre otras como la de la inscripción de las posesiones en los libros de matrícula inmobiliaria como

anotaciones, específicamente el artículo 1 que señala esta disposición. Además desarrolla en otros artículos el tema de la prescripción pero esos artículos fueron declarados inexecutable.

La Ley 1564 del 01 de julio de 2012, conocida formalmente como el Código General del Proceso en Colombia, es la normativa que establece las reglas y principios aplicables a todos los procesos judiciales, creando directrices generales y específicas para la actuación ante la jurisdicción ordinaria. Su implementación busca uniformar los procedimientos procesales y garantizar la efectividad, agilidad y transparencia en la administración de justicia. La ley no solo establece principios procesales básicos, como el derecho al debido proceso y la igualdad entre las partes, sino que también proporciona directrices detalladas sobre la tramitación de diferentes tipos de procesos judiciales.

En el estudio del caso específico en cuestión, el artículo 375 del CGP adquiere especial relevancia. Este artículo detalla los procedimientos, derechos y deberes específicos que deben observarse en el proceso de pertenencia. La correcta interpretación y aplicación de este artículo es crucial para asegurar que el proceso se ajuste a los parámetros establecidos respetando tanto los derechos de las partes involucradas como los principios de la ley procesal.

La Ley 1561 del 11 de julio de 2012, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso, en su artículo 4, específicamente establece las condiciones para que una persona pueda obtener el título de propiedad de un inmueble urbano a través de un proceso verbal especial. Para ello, debe demostrar una posesión regular o irregular de dicho inmueble, cumpliendo con los términos de la prescripción ordinaria o extraordinaria. Esto aplica a inmuebles cuyo avalúo catastral no supere los 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, hace referencia a la prescripción en sus artículos 56 y 69 en los que explica que una vez la sentencia del proceso de pertenencia se encuentre ejecutoriada debe ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria y expedir los certificados especiales a solicitud de la parte interesada.

El Decreto Único Reglamentario 1071 del 26 de mayo de 2015 del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, en sus artículos 2.14.15.1, 2.14.15.2, 2.14.19.6.2, 2.15.2.1.4 y 2.15.2.1.7 desarrollan todo el tema de la prescripción en sectores específicos.

La Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, en su artículo 10 establece la imprescriptibilidad de los bienes de interés cultural.

## Conclusiones

El estudio demuestra que la prescripción adquisitiva, tanto ordinaria como extraordinaria, es un mecanismo jurídico que permite a un poseedor de un bien obtener su dominio tras cumplir ciertos requisitos. Entre ellos, es fundamental la posesión material y la intención de actuar como señor y dueño, con el paso del tiempo siendo un elemento clave para consolidar esta adquisición. La posesión efectiva de un bien, mediante el *corpus* (control físico) y el *animus* (intención de ser dueño), es determinante en los procesos de prescripción adquisitiva. El fundamento jurídico destaca la relevancia de estos dos conceptos para la transición del poseedor a propietario.

En el desarrollo del trabajo se evidenció que la mera tenencia, es decir, el uso de un bien en nombre de otro no se convierte automáticamente en posesión con el transcurso del tiempo. Para adquirir el dominio mediante prescripción, es necesario demostrar la interversión del título cuando se ha mediado una relación de tenencia previa, lo cual implica un cambio en la naturaleza de la posesión. Sin esta prueba clara la prescripción no puede prosperar. El caso de Bustamante Arias ilustra cómo a través de las diferentes actuaciones de varios despachos judiciales por los que fue sometido el proceso se evidencia la postura de la figura jurídica prescripción extraordinaria de dominio. A pesar de que Bustamante Arias afirmó haber actuado como dueño del inmueble durante más de 20 años, la falta de pruebas contundentes sobre la interversión de la tenencia a posesión resultó crucial para que se negaran sus pretensiones. Esto debido a que en toda su vida mantuvo una relación con el bien que fue objeto de discusión dentro del proceso verbal de pertenencia, no obstante, en el momento de la venta y reconoció a otra persona como propietaria. Es decir, su calidad de propietario cambió a la de mero tenedor. Sin embargo, no fue claro al precisar desde qué momento volvió a considerarse dueño en su condición de poseedor.

En este caso era fundamental evidenciar la importancia de la interversión del título en el proceso verbal de pertenencia llevado a cabo en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón. La confusión del demandante respecto a la calidad que ostentaba sobre el inmueble fue determinante para que sus pretensiones resultaran infructuosas. Cabe señalar que, aunque la Juez de primera instancia falló conforme a derecho y realizó una valoración de todas las pruebas, las dudas existentes sobre ese punto crucial —la interversión del título— impedían acceder a las pretensiones del demandante.

Además, la relación que Bustamante Arias tuvo con el inmueble en cuestión a lo largo de la mayor parte de su vida le generó confusión, pues su posición legal fue cambiando en el transcurso del tiempo pasando de heredero a propietario, de propietario a tenedor y de tenedor a poseedor. Sin embargo, no se acreditó el momento exacto a partir del cual empezó a sentirse como poseedor en este último cambio.

Tal y como lo indica la Sentencia SC 3494 de 2020 de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil

Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente “animus domini rem sibi habendi”, requiere que sea cierto y claro. (Colombia. Corte Suprema de Justicia, 2020, p. 14)

Es necesario que no exista duda ni ambigüedad de la calidad de poseedor respecto del bien pretendido porque el juez que conozca el caso debe tomar una decisión motivada, conforme a derecho y con una valoración absoluta y conjunta de la prueba aportada por las partes.

Finalmente, este artículo puede aportar elementos clave para que los abogados litigantes aborden con mayor claridad los procesos de pertenencia evitando que las pretensiones de sus representados se vean afectadas por falta de definición de su figura como poseedores. Es evidente que de ser ambigua la calidad que se tiene con el bien impediría que el juez fallador acceda de manera favorable a las pretensiones del poseedor. De igual manera, es importante recordar que el punto de partida para transformar la calidad de poseedor en propietario está determinado por el fenómeno jurídico de la interversión del título.

### Referencias

Andrade, L. M. (2022, p. 17). Algunas anotaciones sobre la prescripción adquisitiva. *Revista estudiantil de derecho privado*, página 17, Revista Digital (<https://red.uexternado.edu.co/algunas-anotaciones-sobre-la-prescripcion-adquisitiva>).

- Obtenido de <https://red.uexternado.edu.co/algunas-annotaciones-sobre-la-prescripcion-adquisitiva#:~:text=La%20segunda%20regla%20es%20que,intentar%20probar%20que%20la%20hubo>.
- Colombia. Congreso de la República. (1887). Código Civil Colombiano. *Código Civil Colombiano*. Congreso de la República.
- Colombia. Congreso de la República. (1887). Código Civil Colombiano. *Ley 57 de 1887*. Congreso de la República.
- Colombia. Congreso de la República. (1887). Código Civil Colombiano. *Código Civil Colombiano*. Congreso de la República.
- Colombia. Congreso de la República. (1887). Código Civil Colombiano. *LEY 57 DE 1887 - Código Civil Colombiano*. Congreso de la República.
- Colombia. Congreso de la República. (1887). Código Civil Colombiano. *Ley 57 de 1887 / Código Civil Colombiano*. Congreso de la República.
- Colombia. Congreso de la República. (1887). Código Civil Colombiano. *Ley 57 de 1887 / Código Civil Colombiano*. Congreso de la República.
- Colombia. Congreso de la República (2012). Ley 1561 de 2012. *Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones* (pág. Artículos 1 y siguientes). Bogotá DC: Congreso de la República. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1683379>.
- Colombia. Congreso de la República (2012). Ley 1564 de 2012. *Código General del Proceso*. Congreso de la República.
- Colombia. Congreso de la República (2012). Código General del Proceso. *Código General del Proceso* (pág. 170 y siguientes). Bogotá: Legis.
- Colombia. Corte Constitucional. (15 de marzo de 2006). *Sentencia C-189 de 2006 Derecho de propiedad privada*. Obtenido de Sentencia C-189 de 2006 Derecho de propiedad privada: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2006/C-189-06.htm#:~:text=Puede%20definirse%20a%20la%20propiedad,ecol%C3%B3gicas%20que%20le%20son%20propias>.

- Colombia. Corte Suprema de Justicia - Relatoría de la Sala de Casación Civil. (2023, p. 1-34). de la propiedad, la posesión y la tenencia, algunos estudios contemporáneos. *Proceso de Gestión del Conocimiento Jurisprudencial*, 01-34.
- Colombia. Corte Suprema de Justicia, 6800131030022007-00105-01 (Sala de Casación Civil 27 de julio de 2016). [https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/relatorias/ci/doctri2016/SC10189-2016%20\(2007-00105-01\).doc](https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/relatorias/ci/doctri2016/SC10189-2016%20(2007-00105-01).doc)
- Colombia. Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. (2009, p. 11-15). Expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01. *Expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01* (págs. 11 - 15). Bogotá DC: Corte Suprema de Justicia.
- Colombia. Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón, Sentencia Civil 028 del 09 de noviembre, 05 756 40 89 002 2021 00150 (Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sonsón 21 de Junio de 2023).
- Colombia. Sala de Casación Civil. (23 de 05 de 2018, p. 19). *Sentencia SC1716-2018 de la Sala de Casación Civil*. (pág. p. 19). Bogotá DC. [https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/relatorias/ci/b062018/SC1716-2018%20\(2008-00440-01\).doc](https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/relatorias/ci/b062018/SC1716-2018%20(2008-00440-01).doc)
- Colombia. Tribunal Superior de Medellín. (09 de Julio de 2020). Sentencia N°050 del 09 de Julio de 2020. *Proceso verbal de pertenencia* (pág. 01). Medellín: Tribunal Superior de Medellín. <https://tribunalmedellin.com/relatoria/decisiones-del-tribunal/decisiones-civil/05088310300120180026601>
- Colombia. Tribunal Superior de Medellín. *Sentencia N°006 del 17 de marzo de la Sala Cuarta Civil de Decisión*, 05 266 31 03 001 2014 00507 01 (Tribunal Superior de Medellín - Sala Cuarta Civil de Decisión 17 de Marzo de 2023).
- Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla. (2011, p. 25). Derecho de Pertenencia. *Plan de formación de la Rama Judicial*, 25. [extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://escuelajudicial.ramajudicial.gov.co/sites/default/files/biblioteca/m2-8.pdf](https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://escuelajudicial.ramajudicial.gov.co/sites/default/files/biblioteca/m2-8.pdf).
- Real Academia Española. (julio de 2020). Real Academia Española. *Real Academia Española: Diccionario Panhispánico del Español Jurídico (DPEJ)*. Real Academia Española. <https://dpej.rae.es/lema/interversi%C3%B3n>.