

CONSIDERACIONES PARA LA CORRECTA LIQUIDACIÓN DE PRESTACIONES  
MUTUAS SEGÚN LA NORMATIVIDAD VIGENTE AL AÑO 2023.

Considerations for the Proper Settlement of Mutual Obligations According to the Regulations in  
Force as of 2023.

Mat-teo Hernando Tavera Parra<sup>1</sup>

Edward Fabian Ospina Torres

Corporación Universitaria Remington

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

Bucaramanga

2025

---

<sup>1</sup> Mat-teo Hernando Tavera Parra, Décimo Semestre de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas en la Corporación Universitaria Remington, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8718-7901> y correo institucional: [matteo.tavera.0372@miremington.edu.co](mailto:matteo.tavera.0372@miremington.edu.co)

## Planteamiento Del Problema

La correcta liquidación de las prestaciones mutuas en situaciones como la reivindicación, la prescripción adquisitiva y la nulidad de contratos es un tema fundamental en el derecho civil colombiano. Esta liquidación implica restituir los frutos, expensas y mejoras generadas durante el tiempo en que el poseedor ha mantenido la tenencia del bien. Sin embargo, la complejidad del proceso radica en las múltiples variables que deben considerarse, como la buena o mala fe del poseedor, la naturaleza de los frutos obtenidos, el tipo de mejoras realizadas y las expensas incurridas. Estos factores pueden generar controversia en cuanto a la compensación justa entre las partes.

En este contexto, surge la necesidad de desarrollar un análisis detallado sobre las consideraciones normativas y jurisprudenciales que deben guiar la liquidación de las prestaciones mutuas. La pregunta central de esta investigación es: **¿Cuáles son las consideraciones esenciales para realizar una correcta liquidación de prestaciones mutuas, de acuerdo con la normatividad y jurisprudencia aplicable?**. A partir de este cuestionamiento, el presente proyecto busca establecer los criterios y parámetros más adecuados para garantizar que la liquidación de las prestaciones mutuas sea equitativa y respete los derechos de las partes involucradas.

## Objetivos

### General

Desarrollar las consideraciones idóneas para la correcta liquidación de las prestaciones mutuas de quien adquiere como de quien prescribe el derecho.

### Específicos

- Analizar diferentes situaciones en que se pueda generar la liquidación de las prestaciones mutuas.
- Evaluar el seguimiento de criterios en la liquidación de prestaciones mutuas.
- Identificar los protocolos más apropiados tanto para quien adquiere como para quien se prescribe la posesión, en el acuerdo de prestaciones mutuas.

## Justificación

Crear un método simple para contemplar lo adeudado entre las partes es clave para cuidar a los que están en esta clase de procesos. Para un abogado en estos líos, mejorar el saldo a favor de su cliente es comprender la legislación y saber qué estrategias usar para ver cada detalle que importa al calcular y pagar lo que se litiga.

La justificación de este proyecto se dirige directamente al litigante que quiere prepararse ante cualquier eventualidad que pueda acontecer en un proceso. Y como el proceso aritmético de liquidar saldos y deudas que puedan haber ocurrido es tan común dentro del curso de un proceso jurídico se piensa que la justificación está dada por esto mismo, por plantearse el pensar una praxis jurídica, que se apoya de los elementos de los cuales podría analizar esto: el proceder de la praxis; el elemento del cual se apoyó la realización de esta trabajo fue la jurisprudencia.

## Metodología<sup>2</sup>

La investigación desarrollada será de carácter cualitativo, con un enfoque descriptivo-analítico, que permitirá estudiar las normativas, doctrinas y jurisprudencias relacionadas con la liquidación de las prestaciones mutuas. A través del análisis de casos prácticos y sentencias, se buscará desarrollar un marco teórico y práctico para la correcta

---

<sup>2</sup> Con apoyo en la asistencia de inteligencia artificial proporcionada por Chat GPT (comunicación personal, enero de 2025).

aplicación del proceso de liquidación. El estudio se basará en dos tipos de fuentes de información:

- **Fuentes primarias:**

Se incluirá el análisis del Código Civil colombiano y otras normativas relacionadas con la resolución de contratos, usucapión, y prescripción adquisitiva de dominio.

- **Fuentes secundarias:**

Se realizó un proceso de selección para análisis de Jurisprudencia. Dicho proceso se describe a continuación:

- *Criterios de selección*

Para garantizar un análisis riguroso, se seleccionarán sentencias que aborden específicamente los temas concernientes a los objetivos. Se priorizará casos de resolución contractual, prescripción adquisitiva, y nulidad de contratos, en los cuales se haya discutido la liquidación de las prestaciones.

***Plazo temporal:***

Las sentencias seleccionadas abarcan un período de 10 años, a fin de obtener un panorama actualizado sobre cómo los tribunales han tratado este tipo de situaciones en los últimos años.

La metodología propuesta para este trabajo se desarrollará en tres fases. En la **Fase 1**, se realizará una revisión documental exhaustiva del Código Civil y otras leyes aplicables, con el

objetivo de identificar los artículos que regulan las prestaciones mutuas. Paralelamente, se recogerá y sistematizará jurisprudencia relevante para garantizar una comprensión integral de los criterios aplicables. En la **Fase 2**, se procederá a la comparación de distintos casos prácticos extraídos de la jurisprudencia, lo que permitirá observar cómo los tribunales han aplicado el criterio de buena o mala fe en la liquidación de las prestaciones mutuas. Finalmente, en la **Fase 3**, se estructurará un marco teórico basado en los hallazgos obtenidos, con el fin de proponer recomendaciones que mejoren la aplicación de las normativas y optimicen la liquidación de las prestaciones mutuas.

## Marco Teórico

### Prestaciones Mutuas

Las prestaciones mutuas son las obligaciones recíprocas que surgen en los contratos bilaterales, donde cada parte se compromete a cumplir una obligación a favor de la otra. En este contexto, la obligación de una parte está condicionada al cumplimiento de la obligación de la otra, generando una relación de dependencia mutua entre las partes. Cuando una de las partes incumple su obligación, la otra puede exigir el cumplimiento de la prestación o la resolución del contrato, además de la compensación por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento.

En procesos como el de pertenencia, que busca establecer el derecho de propiedad a través de la prescripción adquisitiva, y el de reivindicación, que demanda la restitución de un bien inmueble en posesión de otro, las prestaciones mutuas pueden influir en la determinación del derecho al bien y en la resolución de las disputas sobre las obligaciones recíprocas y las mejoras realizadas. En el proceso de pertenencia, se considera la posesión continua y las mejoras realizadas por el poseedor, mientras que en el proceso de reivindicación, se analiza el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el impacto de cualquier incumplimiento en el derecho de propiedad y la restitución del bien. Estos procesos reflejan cómo el incumplimiento o cumplimiento de las prestaciones mutuas puede afectar la resolución de disputas y la compensación correspondiente.

Los principales procesos en los que se podría ver inmersa esta situación son:

1. Proceso de Resolución de Contrato

2. Proceso de Reivindicación de Bien Inmueble
3. Proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio
4. Proceso de Nulidad Contractual

## Procesos Con Presencia de Prestaciones Mutuas

### *Resolución Contractual.*

- *Aspecto Sustancial*

En la resolución contractual, las prestaciones mutuas consisten en la obligación de ambas partes de devolver lo que recibieron durante la ejecución del contrato, según los artículos 1546 y 1932 del Código Civil. Esto incluye la restitución de bienes, frutos, mejoras o compensaciones económicas. La resolución contractual se basa en un incumplimiento esencial de una de las partes, que afecta la finalidad misma del contrato y justifica su extinción, regresando a las partes a la situación original anterior al acuerdo.

- *Aspecto Procesal.*

De acuerdo con el Código General del Proceso (CGP), la resolución contractual es de naturaleza declarativa, y el proceso judicial busca la declaración de los derechos y obligaciones incumplidas de las partes.

Para su inicio, es necesario demostrar la existencia del contrato y el incumplimiento. Las pruebas presentadas deben sustentar las pretensiones del demandante y el proceso se

tramita bajo los términos establecidos en la ley, como el plazo de 20 días hábiles para contestar la demanda (artículo 90 del CGP)

### ***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

- ***Aspecto Sustancial.***

En el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, el demandante busca que se le reconozca el derecho de propiedad sobre un bien tras haberlo poseído de manera continua, pública y pacífica durante el tiempo requerido por la ley. Las prestaciones mutuas aquí pueden surgir cuando es necesario devolver los frutos, mejoras o expensas asociadas al bien durante el período de posesión.

- ***Aspecto Procesal.***

Este proceso es de naturaleza declarativa, y se rige por el Libro Tercero, Título I del Código General del Proceso. El demandante debe cumplir con requisitos como la colocación de una valla en el inmueble para notificar el proceso a terceros, así como la presentación de pruebas que demuestren la posesión ininterrumpida (artículo 375 del CGP)

### ***Reivindicación de Bienes Inmuebles***

- ***Aspecto Sustancial.***

En la reivindicación, el propietario legítimo reclama la restitución de un bien inmueble que se encuentra en posesión de otra persona. Aquí, las prestaciones mutuas implican la obligación del poseedor de restituir lo recibido, como los frutos y mejoras. El demandante debe probar su derecho de propiedad, mientras que el demandado debe demostrar que está en posesión del bien.

- ***Aspecto Procesal.***

Este proceso se rige por las disposiciones generales del Código General del Proceso, y exige que el demandante demuestre un justo título sobre el bien reivindicado. La carga de la prueba recae sobre el demandante, quien debe desvirtuar la presunción de buena fe del poseedor.

### ***Nulidad Absoluta***

- ***Aspecto Sustancial.***

La nulidad absoluta se refiere a la invalidación de un acto jurídico que contraviene normas imperativas de orden público, como la falta de capacidad legal o un objeto ilícito. En estos casos, las prestaciones mutuas surgen para restituir a las partes

todo lo que hayan recibido durante la ejecución del acto, devolviéndolos a la situación previa a su celebración.

- *Aspecto Procesal*

El proceso de nulidad absoluta puede ser solicitado en cualquier momento, incluso de oficio por el juez. La sentencia que declare la nulidad implica la devolución de lo recibido por las partes, conforme a los principios de equidad y de restitución total contenidos en el Código Civil y el Código General del Proceso.

## Lo Determinante en la Buena y Mala Fe

---

**Tabla 1.** Dinámica de la buena y mala fe para la liquidación de prestaciones mutuas.<sup>3</sup>

---

Situación	Haber	Deber
<b>1. Reivindicante vs. Poseedor de Buena Fe</b>	El reivindicante debe restituir las expensas necesarias y mejoras útiles realizadas por el poseedor.  No debe pagar por mejoras voluptuarias, pero el poseedor puede retirarlas sin causar daño al bien.	El poseedor de buena fe se queda con los frutos civiles y naturales generados hasta la demanda (Art. 963).  No está obligado a restituir por deterioros no culposos.

---

<sup>3</sup> Tabla elaborada por el autor con asistencia de inteligencia artificial (Chat GPT, comunicación personal, enero de 2025).

---

**2. Reivindicante vs. Poseedor de Mala Fe** El poseedor de mala fe debe restituir todos los frutos civiles y naturales desde el inicio de la posesión (Art. 964).

El reivindicante tiene derecho a recibir los frutos generados y las mejoras útiles realizadas.

Es responsable por todos los deterioros, incluidos los accidentes (Art. 970).

Puede retener las mejoras voluptuarias sin compensación, a menos que el poseedor las retire sin causar daño.

---

**3. Reivindicante vs. Poseedor de Buena Fe** El reivindicante debe restituir las expensas necesarias y mejoras útiles.

El poseedor de buena fe conserva los frutos civiles y naturales hasta la demanda.

No puede reclamar los frutos generados después de la demanda (Art. 963).

Puede reclamar compensación por mejoras útiles y expensas necesarias.

---

**4. Reivindicante vs. Poseedor de Mala Fe** El poseedor de mala fe debe restituir todos los frutos naturales y civiles.

El reivindicante retiene el derecho a las mejoras útiles.

Es responsable por todos los deterioros del bien, incluidos los accidentales (Art. 970).

No se compensan las mejoras voluptuarias.

---

Evidentemente hay un criterio transversal o en común entre los diferentes rubros descritos, esto es la mala y la buena fe; criterio que se analizará a continuación: En la etapa inicial de esta investigación, se llevó a cabo una fundamentación en los aspectos teóricos,

específicamente en las leyes que regulan la liquidación de las prestaciones mutuas. A partir de este análisis, se clarificaron conceptos clave, como los rubros involucrados en dichas liquidaciones, y se destacó la importancia del criterio de buena o mala fe. Ahora bien, para complementar este análisis, se procederá a realizar una investigación basada en documentos que contengan referencias a situaciones prácticas (jurisprudencia). Esto permitirá reflejar de manera más precisa las distintas circunstancias que pueden surgir en la liquidación de las prestaciones mutuas. De este modo, la casuística aportará una visión más completa, complementando el marco teórico inicial, y ayudará a identificar los aspectos sustanciales y procesales que son esenciales para una liquidación eficiente.

## **RESULTADOS <sup>4</sup>**

Siguiendo los planteamientos fijados en la metodología para el desarrollo de los objetivos del presente proyecto, se expone el desarrollo de los mismos, con base en la jurisprudencia de los procesos mencionados:

**Desarrollo del objetivo: Evaluar el seguimiento de criterios en la liquidación de prestaciones mutuas.**

### ***1. Determinación del Momento de Liquidación***

---

<sup>4</sup> Con apoyo en la asistencia de inteligencia artificial proporcionada por ChatGPT (comunicación personal, enero de 2025).

El momento en que se realiza la liquidación es un tiempo correspondiente a la normas establecidas en el código procesal, respetando el principio del debido proceso.

Entonces si el tribunal ordena una liquidación anticipada, el propietario podría verse obligado a pagar por mejoras cuyo valor se reduce significativamente antes de que recupere el bien, debido a su deterioro o devaluación. Esto generaría una compensación desproporcionada, afectando financieramente al propietario, e incluso podría llevar a la improcedencia del fallo<sup>5</sup>.

## 2. *Cumplimiento de Requisitos Formales*

La jurisprudencia insiste en la necesidad de cumplir con los requisitos formales para la presentación de pruebas, como recibos o documentos que justifiquen los gastos en mejoras. La falta de cumplimiento en este sentido puede afectar la indemnización solicitada, ya que algunos recibos pueden no cumplir con las formalidades exigidas por la ley, limitando el derecho a compensación<sup>6</sup>.

## 3. *Consideración de la Prescripción*

El plazo de prescripción es un aspecto esencial en las prestaciones mutuas. La Corte ha reiterado que muchas deudas, incluidas las relacionadas con mejoras, están sujetas a una prescripción de cinco años, lo que impacta directamente en la cantidad que

---

<sup>5</sup> Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín. (2022, 16 de junio). *Sentencia Radicado No. 05001 31 03 016 2019 00309 01*.

<sup>6</sup> *Ibidem*.

puede ser reclamada por el poseedor. Si los títulos de las mejoras ya están prescritos, no es posible exigir su pago judicialmente<sup>7</sup>.

#### ***4. Distinción entre Buena y Mala Fe en la Posesión***

En cuanto a la posesión, la Corte ha establecido una distinción clara entre los derechos del poseedor de buena fe y el de mala fe. El poseedor de buena fe tiene derecho a retener las mejoras útiles, pero debe devolver el bien. El poseedor de mala fe, en cambio, debe restituir tanto el bien como los frutos obtenidos, y no necesariamente tiene derecho a compensación si no es posible calcular el valor exacto de las mejoras<sup>8</sup>.

#### ***5. Determinación de Intereses***

La jurisprudencia estipula que, sobre las mejoras realizadas, deben aplicarse intereses compensatorios. Estos intereses reflejan el valor económico que las mejoras han aportado al inmueble durante el tiempo en que el poseedor las disfrutó. Son aplicables desde la fecha en que se presenta la demanda hasta el pago efectivo. Si se utilizara otro tipo de intereses, como los intereses moratorios o los comerciales, podría generar una descompensación económica entre las partes. Los intereses moratorios, por ejemplo, tienen un carácter punitivo, lo que perjudicaría financieramente al propietario de manera desproporcionada. En cambio, los intereses

---

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia. (2017). *Sentencia SC10291-2017 (Rad. 2008-00374-01)*.

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia. (2018). *Sentencia STC8847-2018 (Rad. T 7600122030002018-00144-01)*.

compensatorios están diseñados para reflejar el incremento patrimonial de las mejoras, proporcionando una compensación justa y equitativa<sup>9</sup>.

Si se aplicaran intereses moratorios, el propietario tendría que pagar sumas adicionales que no reflejan el valor económico real de las mejoras, sino una sanción financiera, lo que dificultará la resolución del conflicto. Por su parte, los intereses compensatorios equilibran las diferencias entre las partes, asegurando que el propietario pague solo por el valor real que las mejoras aportaron al bien<sup>10</sup>.

#### ***6. Retención de Derechos por Mejoras***

El tribunal también ha reconocido el derecho de retención para los poseedores que han hecho mejoras en el bien. Esto permite que el poseedor retenga el inmueble hasta que se le pague por las mejoras, lo que garantiza una compensación adecuada antes de que el bien sea devuelto al propietario<sup>11</sup>.

Ahora bien una vez evaluada hasta acá todas las diferentes consideraciones que son necesarias a tener para la correcta liquidación de las prestaciones mutuas. Se expondrá el protocolo más idóneo para identificar las posibles consideraciones presentes al momento de liquidar según sea una situación de resolución, reivindicatorio, posesorio o nulidad.

---

<sup>9</sup> Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín. (2022, 16 de junio). *Sentencia Radicado No. 05001 31 03 016 2019 00309 01*.

<sup>10</sup> **Corte Suprema de Justicia. (2017).** *Sentencia SC10291-2017 (Rad. 2008-00374-01)*.

<sup>11</sup> Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín. (2022, 16 de junio). *Sentencia Radicado No. 05001 31 03 016 2019 00309 01*.

Una vez llegado a este punto se advierte que sobre que en cualquier tipo de negocio se puede presentar prestaciones que al liquidarlas se deba vigilar la mutualidad que permanece implícita en las partes. Y este trabajo apuntó a las consideraciones que pueden afectar de manera directa sobre la consideración de la liquidación que vaya a establecer justicia a un proceso.

**Desarrollo del objetivo: Analizar diferentes situaciones en que se pueda generar la liquidación de las prestaciones mutuas.**

### ***Resolución Contractual***

***Situación.*** Un contrato de compraventa de un inmueble es resuelto debido al incumplimiento del comprador, quien no completó el pago. Durante el tiempo que ocupó el inmueble, el comprador realizó mejoras útiles (construcción de un garaje) y también generó frutos civiles (alquiler de una parte del inmueble).

- **Determinación del Momento de Liquidación:** La liquidación de prestaciones mutuas se realiza en el momento en que la resolución es decretada judicialmente. Desde esa fecha, se cuentan los frutos civiles y las mejoras realizadas.
- **Cumplimiento de Requisitos Formales:** El contrato de compraventa fue formalizado mediante escritura pública, por lo que la liquidación debe realizarse siguiendo los principios de restitución establecidos en el Código Civil.

- **Consideración de la Prescripción:** El comprador podría alegar que la devolución de algunas mejoras o frutos ha prescrito si han pasado más de cinco años desde que ocurrieron las mejoras o los frutos, y no se ha iniciado un proceso para su restitución.
- **Distinción entre Buena y Mala Fe en la Posesión:** El comprador actuó de **buena fe** hasta la resolución del contrato, por lo que no debe restituir los frutos anteriores a la demanda, pero sí aquellos obtenidos a partir de la demanda.
- **Determinación de Intereses:** El vendedor debe devolver el dinero recibido por la parte del precio que el comprador ya pagó, indexado, pero no se genera un derecho automático a intereses.
- **Retención de Derechos por Mejoras:** El comprador tiene derecho a que se le compense el valor de las mejoras útiles, ya que aumentaron el valor del inmueble.

### *Pertenencia (Usucapión)*

*Situación.* Una persona ha ocupado un terreno rural durante 12 años sin interrupciones, solicitando un proceso de pertenencia para adquirir el dominio. Durante ese tiempo, ha cultivado el terreno y construido una pequeña casa. El propietario original nunca reclamó el bien.

- **Determinación del Momento de Liquidación:** La liquidación de las prestaciones mutuas debe hacerse desde el momento en que el poseedor adquiere formalmente el dominio del terreno, tras el fallo a su favor en el proceso de pertenencia.

- **Cumplimiento de Requisitos Formales:** El proceso de pertenencia ha sido formalizado ante un juez competente, por lo que la liquidación debe ajustarse a lo que se haya determinado en la sentencia sobre la propiedad.
- **Consideración de la prescripción:** La prescripción adquisitiva ha cumplido los requisitos de tiempo (10 años de buena fe, 20 años de mala fe), por lo que no hay lugar a reclamaciones adicionales por parte del antiguo propietario.
- **Distinción entre Buena y Mala Fe en la Posesión:** Si el poseedor actuó de **mala fe**, deberá devolver todos los frutos obtenidos del terreno, incluidos los cultivos, desde que comenzó la posesión. Si actuó de **buena fe**, no deberá restituir los frutos anteriores a la demanda.
- **Determinación de Intereses:** No se generan intereses, pero el propietario original podría reclamar alguna compensación si considera que hubo deterioro del bien.
- **Retención de Derechos por Mejoras:** Si el poseedor realizó mejoras útiles en el terreno (construcción de casa, sistema de riego), tiene derecho a que se le reconozca el valor de dichas mejoras, que incrementan el valor del bien.

### ***Prescripción Adquisitiva de Dominio***

***Situación.*** Un ciudadano ha poseído un apartamento durante 15 años, sin tener un título formal. El propietario original, quien había abandonado el país, regresa y entabla una acción para recuperar el inmueble. El poseedor, en respuesta, solicita la prescripción adquisitiva de dominio alegando la posesión pacífica y continuada.

- **Determinación del Momento de Liquidación:** La liquidación se realiza una vez que se decreta la prescripción adquisitiva, que otorga el dominio al poseedor.
- **Cumplimiento de Requisitos Formales:** La sentencia que declara la prescripción debe ser inscrita en el registro de instrumentos públicos para formalizar el cambio de dominio.
- **Consideración de la Prescripción:** La prescripción adquisitiva de dominio, al cumplir con los 10 años de posesión ininterrumpida y pacífica, elimina el derecho del antiguo propietario a reclamar el inmueble.
- **Distinción entre Buena y Mala Fe en la Posesión:** Si el poseedor fue de **buena fe**, no debe restituir los frutos civiles o naturales generados por el inmueble. Si actuó de **mala fe**, deberá devolver los frutos obtenidos desde el inicio de la posesión.
- **Determinación de Intereses:** El antiguo propietario podría reclamar algún tipo de compensación o pago por los frutos civiles que no fueron percibidos debido a la ocupación del inmueble.
- **Retención de Derechos por Mejoras:** El poseedor tiene derecho a retener las mejoras útiles realizadas en el inmueble, como reformas o ampliaciones que incrementaron su valor.

### ***Nulidad***

***Situación.*** Un contrato de compraventa de un lote es declarado nulo por vicios en el consentimiento. El comprador había pagado una parte del precio y ocupado el lote, realizando

varias mejoras útiles (construcción de cercas y un depósito). Al declararse la nulidad, ambas partes deben restituir lo recibido.

- **Determinación del Momento de Liquidación:** La liquidación de prestaciones mutuas se efectúa una vez que la sentencia de nulidad es firme.
- **Cumplimiento de Requisitos Formales:** Al declararse nulo el contrato, las prestaciones deben retrotraerse, devolviendo cada parte lo que recibió.
- **Consideración de la prescripción:** Si no han transcurrido más de cinco años desde que se hizo el pago o las mejoras, no hay lugar a la prescripción.
- **Distinción entre Buena y Mala Fe en la Posesión:** Si el comprador actuó de **buena fe**, no deberá restituir los frutos obtenidos del lote durante el tiempo que lo ocupó. Si fue de **mala fe**, deberá devolver todos los frutos, incluyendo los que podrían haberse producido.
- **Determinación de Intereses:** El comprador tiene derecho a la devolución del dinero pagado, indexado, pero no necesariamente con intereses, salvo que se demuestre un perjuicio por la demora en la devolución.
- **Retención de Derechos por Mejoras:** El comprador tiene derecho a que se le reconozca el valor de las mejoras útiles, ya que aumentaron el valor del lote.

**Desarrollo del objetivo: Identificar los protocolos más apropiados tanto para quien adquiere como para quien se prescribe la posesión, en el acuerdo de prestaciones mutuas.**

**Protocolo general**

<b>Aspecto</b>	<b>Procedimiento</b>
<b>Determinación de la Calidad del Poseedor</b>	Identificar si el poseedor actúa de buena o mala fe. La buena fe se presume hasta que se pruebe lo contrario (Art. 964 del C.C.). En caso de mala fe, se generan obligaciones de restitución más gravosas.
<b>Identificación de Rubros a Liquidar</b>	Frutos (naturales y civiles), expensas (necesarias, útiles y voluptuarias), deterioros (culposos y fortuitos).
<b>Momento de la Liquidación</b>	Se realiza en la sentencia que resuelve el proceso. Puede ser ordenada de manera anticipada por el tribunal en situaciones excepcionales.
<b>Prueba de la Existencia de Prestaciones</b>	Documentación contractual, facturas, peritajes.
<b>Aplicación de la Prescripción</b>	La prescripción de los derechos sobre mejoras y expensas puede operar en un plazo de cinco a diez años, dependiendo de la naturaleza de la obligación reclamada.

### Adquirente de la Posesión

Aspecto	Procedimiento
<b>Recepción del Inmueble</b>	Identificación del estado de mejoras y deterioros. Evaluación de los frutos generados
<b>Compensación de Expensas y Mejora</b>	Reconocimiento de mejoras necesarias y útiles. Excluir mejoras voluptuarias, salvo pacto en contrario.
<b>Afectación de Intereses</b>	Pago de intereses compensatorios por expensas necesarias. No aplicabilidad de intereses moratorios en la liquidación.
<b>Retención del Pago</b>	Derecho a retener valores hasta que se acredite la validez de las mejoras reclamadas.

### Prescribe la Posesión

Aspecto	Procedimiento
<b>Prueba de la Posesión y Mejoras</b>	Identificación del estado de mejoras y deterioros. Evaluación de los frutos generados
<b>Reclamación de Gastos y Expensas</b>	Reconocimiento de mejoras necesarias y útiles. Excluir mejoras voluptuarias, salvo pacto en contrario.
<b>Deterioros y Responsabilidades</b>	Pago de intereses compensatorios por expensas necesarias. No aplicabilidad de intereses moratorios en la liquidación.
<b>Retención del Inmueble</b>	Derecho a retener valores hasta que se acredite la validez de las mejoras reclamadas.

## CONCLUSIONES

Liquidar las prestaciones mutuas no es tarea sencilla. Es un proceso que implica analizar a fondo varios aspectos, tanto de fondo como de forma, para asegurarse de que la restitución entre las partes sea justa. En este trabajo se fueron identificando y explicando los puntos clave que deben tenerse presentes: los deterioros, los frutos (naturales y civiles), las expensas (necesarias, útiles y suntuarias) y las mejoras. Cada uno de estos temas está ligado directamente a si el poseedor actuó de buena o mala fe, ya que, en cambio, la buena o mala fe del que reivindica o prescribe no afecta directamente la liquidación.

Al revisar la jurisprudencia y la doctrina, quedó claro que la buena o mala fe del poseedor marca la diferencia en cuanto a su obligación de devolver frutos, responder por daños o reclamar el pago de expensas o mejoras. Quien posee de buena fe tiene derechos distintos a quien lo hace de mala fe, y eso cambia de manera importante cómo se resuelve la liquidación. Eso sí, las expensas necesarias siempre deben reembolsarse, sin importar la buena o mala fe de quien las haya hecho.

En resumen, para hacer una correcta liquidación de prestaciones mutuas no basta con identificar bien los conceptos involucrados; también es fundamental interpretar de manera justa el comportamiento de las partes, poniendo especial atención a si actuaron con buena o mala fe. Este proyecto busca ofrecer tanto una base teórica como herramientas prácticas para abordar esta tarea de forma más clara y efectiva.

## **CONSIDERACIONES ÉTICAS**

En consideración del estudiante, esta investigación por el tipo de metodología que maneja - revisión bibliográfica- no requiere Comité de Evaluación Ética.

## REFERENCIAS

Corte Constitucional de Colombia. (2011). *Sentencia T-456 de 2011* (Magistrado Ponente: Luis Ernesto Vargas Silva).

Corte Suprema de Justicia de Colombia. (2009). *Sentencia SC166-2009* (Rad. 2005-00011-01).  
Magistrado Ponente: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

Corte Suprema de Justicia de Colombia. (2017). *Sentencia SC10291-2017* (Rad. 73001-31-03-001-2008-00374-01). Magistrado Ponente: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

Corte Suprema de Justicia de Colombia. (2018). *Sentencia STC8847-2018* (Rad. T 7600122030002018-00144-01). Magistrado Ponente: Luis Alonso Rico Puerta.

Cristancho Quintero, F. A. (2018). *Liquidación de crédito: elementos y factores*. Alldigital.

Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín. (2023). *Sentencia Radicado 05001 31 03 016 2019 00309 01*. Magistrado Ponente: Juan Carlos Sosa Londoño.

Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ibagué. (2023). *Sentencia Radicado 075-01*. Magistrado Ponente: Luis Armando Tolosa Villabona.

OpenAI. (2025). *Chat GPT* (versión utilizada en enero de 2025) [Modelo de lenguaje IA].  
OpenAI.

Tribunal Superior de Medellín. (2023, abril 14). *Sentencia número 008*. Proceso verbal para el reconocimiento y pago de mejoras entre Carmen Lucía Giraldo Rojas y otros (Radicación 05001 31 03 016 2019 00309 01). Tribunal Superior de Medellín, Sala Cuarta Civil de Decisión.