

TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y REIVINDICACIÓN- La pretensión de prescripción adquisitiva de dominio exige que se establezca la plena singularización del inmueble que se quiere usucapir; para esto el juez debe verificar la correspondencia entre el bien relacionado en la demanda con el individualizado a través de las pruebas. Cuando un medio de convicción permite constatar que el bien a prescribir no es exactamente idéntico por haber algunas imprecisiones o inconsistencias, no hay problema alguno con declarar la pertenencia sobre ese bien, siempre y cuando queden establecidas esas áreas y linderos. Cuando no se prueba la posesión del que pretende la pertenencia, pero tampoco se puede establecer un título claro de tenencia -como el de arrendatario o comodatario-, no se puede dejar en vilo o en total indefinición la relación sustancial entre éste y el dueño respecto al bien. El juez no puede dejar en esa indefinición la situación jurídica del inmueble, se itera, y en ese estado de cosas debe prosperar la reivindicación./

HECHOS: DAR ocupó desde 1999 una parte de un inmueble ubicado en Medellín alegando haber recibido la posesión de JEJG como compensación por servicios eléctricos. La propietaria inscrita del inmueble es VMPJO, quien adquirió el dominio por donación mediante escritura pública del 22 de julio de 1998. El actor sostuvo haber ejercido posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante más de 20 años, realizando reparaciones, pagando servicios públicos y arrendando habitaciones. La demandada afirmó que el actor siempre fue mero tenedor, inicialmente como arrendatario verbal de un área aproximada de 92,45 m², y que posteriormente ocupó de manera arbitraria otras áreas (bodega y patio), incluso mediante actos violentos. Es así que la demanda principal pretende la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre una porción de 200 m² del inmueble; mientras que la demanda de reconvencción solicita la acción reivindicatoria para la restitución del bien, declaración de posesión de mala fe del demandado y negativa de reconocimiento de mejoras. El Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín negó la pretensión de pertenencia, pero acogió la pretensión reivindicatoria y ordenó la restitución del inmueble a la propietaria. El Tribunal, para resolver la alzada, establecerá si el demandante demostró o no la posesión sobre la franja pretendida del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 001-1155XX desde el 15 de enero de 1999, como se afirmó en el escrito inicial; o si, al menos, ejerció esa calidad por un tiempo superior a 10 años con anterioridad a la presentación de la demanda. En caso de haberse probado que el actor no ingresó al inmueble como poseedor, sino como mero tenedor, la Sala de Decisión determinará si se acreditó una interversión del título de tenedor al de poseedor en un momento posterior al 15 de enero de 1999. Entonces, se deberá responder lo siguiente: ¿Es posible que, bajo ese reconocimiento inicial de quien demanda en pertenencia, pueda tenerse por superado el presupuesto axiológico de la reivindicación atinente a la posesión? ¿Es posible que las condiciones de la posesión no sean suficientes para declarar la pertenencia, pero sí lo sean para ordenar la restitución derivada de la reivindicación?

TESIS: (...) La prescripción adquisitiva¹ es un modo de adquirir el dominio sobre los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio y que se han poseído conforme a las disposiciones legales. Puede ser ordinaria y extraordinaria. Con respecto a la última, se establecen tres reglas fundamentales: i) “para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno” (ii) “se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio” (iii) “pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: a) que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción b) que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”. (...) Ahora bien, la prosperidad de la usucapión exige la certeza sobre la identidad del bien litigioso. Resulta

imperativo que el inmueble se encuentre debidamente singularizado e identificado en sus linderos, cabida y características. Debe existir una correspondencia inequívoca entre la heredad poseída materialmente, la descrita en la demanda y la plasmada en el certificado de tradición y libertad.(...) Es menester que el juez verifique la correspondencia entre el bien relacionado en la demanda con el individualizado a través de las pruebas. Cuando un medio de convicción permita establecer que el bien no es exactamente idéntico por haber algunas imprecisiones o inconsistencias, no hay problema con declarar la pertenencia; simplemente se trata de determinarlas y establecer con claridad la parte específica sobre la que se hará el correspondiente pronunciamiento jurisdiccional. Otro asunto es que el prescribiente indique en su demanda que, desde el principio y por todo el tiempo en que ha ocupado el bien en su poder, ha ejercido actos posesorios sobre un inmueble significativamente distinto por su extensión y linderos.(...) Es menester que el juez verifique la correspondencia entre el bien relacionado en la demanda con el individualizado a través de las pruebas. Cuando un medio de convicción permita establecer que el bien no es exactamente idéntico por haber algunas imprecisiones o inconsistencias, no hay problema con declarar la pertenencia; simplemente se trata de determinarlas y establecer con claridad la parte específica sobre la que se hará el correspondiente pronunciamiento jurisdiccional. Otro asunto es que el prescribiente indique en su demanda que, desde el principio y por todo el tiempo en que ha ocupado el bien en su poder, ha ejercido actos posesorios sobre un inmueble significativamente distinto por su extensión y linderos.(...) Aun así, es posible que se dé una transición de la mera tenencia a la posesión, pero esto no ocurre con el simple pasar del tiempo; se requiere de la interversión o mutación del título. Esto implica la ejecución de actos materiales inequívocos que desconozcan al propietario original y demuestren el animus domini, mutando su calidad de tenedor a poseedor.(...) La prueba de la interversión del título debe ser contundente. Los elementos de confirmación deben dar certeza de la referida mutación, de ahí que el juez sea riguroso en su valoración. Por cierto, la prueba testimonial puede ser un medio idóneo y conducente para demostrar el animus domini; pero los testimonios no pueden limitarse a simples afirmaciones de paso. Se precisa un conocimiento claro y fidedigno de los hechos constitutivos de la interversión, para que pueda hacerse un análisis de éstos en conjunto y bajo las reglas de la sana crítica. (...)Para que prospere la reivindicación debe probarse que el pasivo tiene tanto el corpus como el animus sobre el bien que el titular del derecho de dominio pretende recuperar. Ahora bien, ¿qué sucede si el reivindicante ya negó la posesión cuando resistió la usucapión? ¿Ello automáticamente desestima su pretensión reconventional reivindicatoria? Por supuesto que no. Se puede negar la posesión como mecanismo defensivo y al tiempo ejercer la reivindicación.(...) Recuérdese que los requisitos de la posesión, con vocación de usucapión, son mucho más exigentes que los que se prevén para la reivindicación. Entonces, ¿qué le queda al dueño después de ese escenario? A pesar de que negó la posesión es consciente de que, al menos, la presentación de la demanda de pertenencia per se puede constituir en una confesión de un acto de rebeldía frente a su propiedad que amerita el ejercicio inmediato de la reivindicación. (...)El hecho de que el prescribiente se afirme como poseedor habilita a que su contraparte pueda reivindicar en su contra. La confesión del prescribiente puede obtenerse en la propia demanda de usucapión, o en la contestación que haga frente a la demanda reivindicatoria (...)De ahí que, cuando no se prueba la posesión del que pretende la pertenencia, pero tampoco se puede establecer un título claro de tenencia -como el de arrendatario o comodatario-, no se puede dejar en vilo o en total indefinición la relación sustancial entre éste y el dueño respecto al bien. El hecho de que el propietario haya negado la posesión no es razón suficiente para descartar la reivindicación.(...)

MP: MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

FECHA: 20/04/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



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

Medellín, veinte (20) de abril de dos mil veintiséis (2026)

Procedimiento:	Verbal de declaración de pertenencia.
Radicado:	05001 31 03 011 2022 00228 01.
Demandante:	Diego Alexander Restrepo.
Demandado:	Victoria María del Pilar Jiménez de Osorio.
Providencia	Sentencia de segunda instancia.
Decisión:	Confirma.
Tema:	<p>1. La pretensión de prescripción adquisitiva de dominio exige que se establezca la plena singularización del inmueble que se quiere usucapir; para esto el juez debe verificar la correspondencia entre el bien relacionado en la demanda con el individualizado a través de las pruebas. Cuando un medio de convicción permite constatar que el bien a prescribir no es exactamente idéntico por haber algunas imprecisiones o inconsistencias, no hay problema alguno con declarar la pertenencia sobre ese bien, siempre y cuando queden establecidas esas áreas y linderos. Otro asunto es que el prescribiente indique en su demanda que desde el principio y por todo el tiempo en que ha tenido el bien en su poder ha ejercido actos posesorios sobre un inmueble significativamente distinto en el que buena parte de su extensión, teniendo en cuenta linderos y cabida, resulta ser inferior. Es el caso de la persona que manifiesta poseer un bien de menor extensión y con el paso del tiempo sostiene que siempre lo ha tenido en su poder y se demuestra que tal hecho no es cierto.</p> <p>2. Quien recibe un bien como mero tenedor no puede aspirar a la prescripción adquisitiva. Una mera tenencia no muta en posesión por el simple paso del tiempo; no obstante, la ley autoriza que cuando el tenedor se rebela frente a esa situación que le vincula con el bien, mostrando un <i>animus domini</i>, se le pueda considerar como poseedor, teniendo en cuenta la conocida figura sustancial de la “intervención del título”.</p> <p>3. Se puede negar la posesión como mecanismo defensivo y al tiempo ejercerse la reivindicación. Considérese el escenario en el que se demuestra que el prescribiente no fue poseedor hasta ahora que se atribuye esa calidad con la demanda o que, siéndolo, no cumple ni con el tiempo ni con las características que esa posesión debe tener para que se declare la pertenencia. Recuérdese que los requisitos de la posesión, con vocación de usucapión, son mucho más exigentes que los que se prevén para la reivindicación. Entonces, ¿qué le queda al dueño después de ese escenario? A pesar de que negó la posesión es consciente de que, al menos, la presentación de la demanda de pertenencia <i>per se</i> puede constituir en una confesión de un acto de rebeldía frente a su propiedad que amerita el ejercicio inmediato de la reivindicación.</p>

	<p>De ahí que, cuando no se prueba la posesión del que pretende la pertenencia, pero tampoco se puede establecer un título claro de tenencia -como el de arrendatario o comodatario-, no se puede dejar en vilo o en total indefinición la relación sustancial entre éste y el dueño respecto al bien.</p> <p>Lo contrario implicaría negar que ya la pretensión de usucapión está mandando un mensaje claro de desconocimiento de la posesión del propietario inscrito y ello hace ineficaz que éste acuda a un proceso posterior para reclamar un mera tenencia que ya no existe, como mínimo, desde que se presentó la demanda de pertenencia. El juez no puede dejar en esa indefinición la situación jurídica del inmueble, se itera, y en ese estado de cosas debe prosperar la reivindicación.</p>
Ponente	Martín Agudelo Ramírez.

ASUNTO POR RESOLVER

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandante en pertenencia y demandada en reconvención en contra de la sentencia proferida el 2 de febrero de 2026 por el Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín.

ANTECEDENTES

1. Demanda reformada (Cfr. archivo 001 y 005, c01)

Diego Alexander Restrepo pretende, frente a **Victoria María Del Pilar Jiménez De Osorio**, que se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria sobre una porción de 200 metros cuadrados del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 001-115505. Menciona que dicha área se encuentra debidamente individualizada y separada, mediante muros de adobe y cemento, del resto del primer piso del inmueble de mayor extensión cuya área total es de 556,36 metros cuadrados. El bien se comprende entre los siguientes linderos:

“Por el frente u occidente entrando sobre la derecha en 3.50 metros aproximadamente con local que hace parte del primer piso del inmueble de mayor extensión; en parte con acceso ó puerta de entrada principal de 1 metro de ancho desde la Carrera 79 Nro. 38-102, siguiendo por corredor; y por el lado izquierdo entrando en 7.98 metros cuadrados con local comercial que hace parte del primer piso del inmueble en mayor extensión. Por el oriente o parte de atrás en 12.48 Mts. con terrenos de la cooperativa de habitaciones, hoy demarcado con la dirección Circular 8 No. 38-85. Por el costado derecho o norte con terrenos de la vendedora en 17,95 mtrs., hoy demarcado con la nomenclatura oficial Carrera 79 No. 38 A-10. Por el costado izquierdo o sur en 12,8 Mts con terreno de la cooperativa de habitaciones, hoy demarcado con la nomenclatura oficial de la carrera 79 No. 38-86/94. Por el Cenit en parte con losa de concreto del segundo piso y en parte con teja de eternit que cubre el patio posterior, y patios de ventilación de este nivel. Por el Nadir; por el Nadir con suelo del terreno donde está edificada.”

Con respecto al inmueble de mayor extensión, el demandante consigna que cuenta con matrícula inmobiliaria No. 001-115505, se encuentra ubicado en la carrera 79 No. 38-96/98/102 de la ciudad de Medellín y sus linderos reposan así:

“Una casa de un primer piso situado en la fracción de la América de Medellín, que mide 566.36. vs.2. en la dirección Carrera 9 No. 38-96/98/102 alinderado así: Por el frente u occidente en 12.48 Mts. con la carrera 79; Por el costado derecho o norte con terrenos de la vendedora, hoy demarcado con la nomenclatura oficial Carrera 79 No. 38^a-10; Por el costado izquierdo o sur por terrenos de la cooperativa de habitaciones, hoy demarcado con la nomenclatura Carrera 79 No. 38-86/94. Por el fondo u oriente, también con terrenos de la cooperativa de habitaciones, hoy demarcado con la Circular 8 No.38-85.”

Como hechos relevantes, el actor expuso que inició una posesión quieta y pacífica sobre el inmueble el 15 de enero de 1999, gracias a la entrega material que le hizo Jorge Enrique Jiménez en agradecimiento «por unos servicios eléctricos» realizados en otros inmuebles de su propiedad. Relató que se le concedió la posesión del bien y que, desde esa fecha, se ha comportado como señor y

dueño de manera ininterrumpida y pública. La demandada, según arguyó la activa, nunca ha ejercido posesión sobre el bien.

Expuso que el inmueble pretendido consta de una puerta principal metálica, corredor, patio de entrada, dos salas, cocina integrada con comedor, dos habitaciones, baño social, un patio posterior con pisos mixtos de cemento y baldosa rústica, y muros en adobe y mampostería.

Sostuvo que, durante aproximadamente 23 años, ha realizado el mantenimiento general de la vivienda, realizando reparaciones útiles y necesarias, tales como: arreglo de losa y techos, enchape de pisos, aplicación de revoques y estucos, decoración interna, pintura general, reparación de redes eléctricas, de acueducto y alcantarillado, y atención de daños causados por humedades. Agregó que también ha pagado los servicios públicos, en conjunto con José Alberto Vargas Trejos, ocupante de un local colindante del mismo edificio, quien conserva las facturas.

Por otra parte, mencionó que, en ejercicio de su señorío, arrienda habitaciones del inmueble por temporadas. El demandante es enfático en destacar que su posesión directa y personal ha sido reconocida por los vecinos del sector.

2. Contestación de la demanda (Cfr. archivo 027, c01).

La demandada se opuso a las pretensiones y presentó las defensas denominadas: (I) *Falta de identificación del bien objeto de usucapión.* (II) *Falta de identidad jurídica del inmueble objeto de usucapión.* (III) *Falso inicio de la posesión.* (IV) *Ausencia de*

corpus. (V) Mezquindad, clandestinidad, violencia y mala fe. (VI) Imposibilidad de transformar mera tenencia en posesión. (VII) Ausencia de animus. (VIII) Oportunismo.

La parte pasiva alegó que Diego Alexander Restrepo nunca ha detentado la posesión del inmueble, sino que lo ha ocupado a título de mero tenedor en virtud de un arrendamiento verbal. Expuso que inicialmente se le entregó en arriendo un área de 92.45 m² del primer piso de la edificación. Según la demandada, el demandante ocupó posteriormente, cinco años antes de la presentación de la demanda, de manera arbitraria y mediante amenazas, un área adicional de 15.35 m² correspondiente a una bodega y 65.18 m² de un patio.

La convocada puso de presente que la entrega de la posesión, supuestamente ocurrida el 15 de enero de 1999 carece de sustento alguno, ya que Jorge Jiménez ya no era titular del derecho de dominio para esa fecha. Según la pasiva, su padre, para esa fecha, ya le había transferido el inmueble a título de donación, como consta en escritura pública No. 1690 del 22 de julio de 1998 de la Notaría 8 de Medellín; ella ya era la propietaria. Adicionalmente, trató de inverosímil la entrega de una porción de un inmueble como compensación por servicios eléctricos.

La demandada sostuvo que las dimensiones y especificaciones del inmueble indicadas en el libelo «*están falseadas*» y no corresponden a la realidad. Indicó que se trata de un único inmueble, de dos plantas, registrado con matrícula inmobiliaria

No. 001-115505. Y aclaró que en el primer piso funcionan dos locales comerciales arrendados a terceros.

Finalmente, indicó que el actor no hizo actos de mantenimiento, sino, modificaciones estructurales irregulares que generaron amenaza de ruina, motivando la intervención del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres y un proceso en la Inspección 11B de San Joaquín, lo cual ocasionó una orden de evacuación. Aclaró que el demandante nunca ha pagado impuestos y que el pago de los servicios públicos domiciliarios lo realiza en conjunto con uno de los arrendatarios de Victoria Jiménez.

3. Demanda de reconvenición (Cfr. archivo 004, c03)

Victoria María del Pilar Jiménez de Osorio, a título de reconvenición, formuló pretensión reivindicatoria frente a **Diego Alexander Restrepo**. Lo anterior, teniendo en cuenta que le pertenece en pleno y absoluto dominio la fracción reclamada de 200 metros cuadrados del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-115505. Pide, así mismo, que se declare al demandado como poseedor de mala fe y que ella no está obligada a indemnizar mejoras.

Expuso que adquirió el dominio del bien litigioso por donación que le hiciera su padre, Jorge Enrique Jiménez Giraldo, mediante la Escritura Pública No. 1.690 del 22 de julio de 1998 de la Notaría Octava de Medellín. Indicó, asimismo, que en el año 1999 el demandado inició su mera tenencia sobre un área de 92.45 metros cuadrados y que sólo cinco años antes de presentar la

demanda de pertenencia usurpó, de manera arbitraria, abusiva y violenta, una porción adicional de 15.35 metros cuadrados correspondientes a una bodega y 65.18 metros cuadrados de un patio. Esta expansión, en sentir de la reconviniente, se consolidó con amenazas de muerte en contra de su hijo, Jorge Osorio Jiménez, acompañadas de mensajes intimidantes y daños a cerraduras, paredes y muros que afectaron tanto la porción ocupada como otras áreas del edificio. Estas circunstancias motivaron la interposición de una denuncia penal ante la Fiscalía el 10 de mayo de 2019 por constreñimiento ilegal y daño en bien ajeno, en la cual se profirió una medida de protección a favor de Osorio Jiménez.

Finalmente, la reivindicante insiste en que a su contraparte debe considerársele como poseedor de mala fe; nunca pagó impuestos y sólo hizo unas modificaciones irregulares que pusieron en riesgo la estabilidad de la edificación, por amenaza de ruina, dictaminada por el DAGRD. De hecho, esa irregularidad motivó la interposición de una querrela ante la Inspección 11B de San Joaquín, cuya decisión de fondo se encuentra en trámite de apelación.

4. Sentencia primera instancia (Cfr. archivo 112, c01).

El juez singular desestimó la pretensión de pertenencia, acogió la pretensión reivindicatoria y ordenó restituir el bien inmueble. Inició sus consideraciones indicando que se probó la titularidad del derecho real de dominio por parte de la demandada, gracias a la donación realizada el 22 de julio de 1998. Esta circunstancia le sirvió al juez para advertir la imposibilidad jurídica de la

entrega de una posesión por parte de Jorge Enrique Jiménez a favor del demandante, puesto que para esa fecha no contaba con la titularidad del inmueble al haberlo enajenado previamente.

El *a quo* no le dio crédito a la versión del actor de habersele entregado una posesión a cambio de la prestación de sus servicios como electricista. Además, expresó que no resulta clara su voluntad como poseedor porque, después de la entrega, siguió rindiendo cuentas a Jiménez Giraldo hasta su muerte, con el fin de pagar un excedente. Para el juez de primer grado, esta manifestación evidenció que el demandante ingresó reconociendo dominio ajeno y comportándose como un mero tenedor que carecía del ánimo de señor y dueño.

Despejada su condición de tenedor, el juzgado concluyó que el actor fracasó en demostrar la «*interversión del título*», es decir, no acreditó una fecha cierta ni un acto público notorio a partir del cual se hubiera alzado en contra del titular. Para el togado, los testimonios practicados a instancia de la parte actora resultaron irrelevantes, ya que ninguno de ellos dio certeza sobre los hechos discutidos en el proceso. En contraste, el despacho le otorgó plena credibilidad a los testigos que comparecieron a instancia de la parte pasiva, a partir de los cuales es posible establecer que el señor Restrepo ocupó el inmueble desde 1999 como arrendatario.

Según el *a quo*, como se verificó durante la inspección judicial, el inmueble se encuentra en un estado de ruina absoluta, insalubre, húmedo y frío, y fue en ese preciso instante donde el actor confesó bajo juramento que, si bien ocupó una porción

inicial (sala y cocina), no sucedió lo mismo con la fracción del patio cubierto, cuya posesión inició seis años antes de la presentación de la demanda. Esto fue fundamental para el despacho en tanto el demandante buscaba usucapir todo el primer piso, incluyendo el patio cubierto, y con esa confesión es claro que no se cumple con el tiempo para solicitar la prescripción adquisitiva. El juez rechazó la excusa posterior del demandante, quien alegó haberse equivocado en la diligencia por llevar 36 horas sin dormir.

Finalmente, el *a quo* encontró colmados los presupuestos de la reivindicación al haber quedado probados el dominio y la posesión desde la misma demanda de pertenencia, a la par que se constató que Diego Alexander Restrepo ni siquiera contestó la demanda en reconvención.

6. Apelación de la parte demandante en pertenencia (Cfr. archivo 006, c04).

El apelante solicita que se revoque el fallo al considerar equívocas las consideraciones que lo fundamentan. Reiteró su hipótesis inicial de que siempre ejecutó actos estructurales y permanentes sin pedir autorización a terceros. Destacó, además, la realización de las adecuaciones exigidas por el DAGRD que permitieron levantar la medida de evacuación temporal. Al respecto, alegó que el juez incurrió en un error de valoración al otorgar mayor relevancia a la apariencia estética del inmueble que a su funcionalidad, desconociendo que las reparaciones no eran ornamentales, sino actos concretos contra el deterioro ocasionado por el segundo piso de la edificación.

En lo atinente al ánimo de señor y dueño, el apelante sostuvo que su aprehensión material del predio en 1998 obedeció a un negocio jurídico verbal celebrado con el padre de la parte demandada. Para desvirtuar la mera tenencia alegada por la pasiva, el recurrente destacó la confesión de Victoria María del Pilar Jiménez, quien admitió en audiencia no haber ejercido actos posesorios. Adicionalmente, el impugnante negó la existencia del contrato de arrendamiento invocado por la demandada en un procedimiento de restitución de inmueble tramitado en 2012, precisando que, desde el año 2010, rehusó el pago del canon, exteriorizando así su desconocimiento de dominio ajeno. El impugnante es enfático en disentir de la tesis del *a quo* sobre la falta de interversión del título.

Sostuvo que, aun si en gracia de discusión se aceptara que el actor ingresó como mero tenedor, la mutación a poseedor se materializó de forma inequívoca mínimamente desde el año 2010, momento a partir del cual, y hasta la presentación de la demanda, transcurrieron mínimamente diez años.

Asimismo, calificó de equivocada la valoración del juez al fundar su fallo en la confusión del actor durante la inspección judicial cuando expuso que solo llevaba seis años ocupando el patio; según la parte esta imprecisión fue aclarada en el interrogatorio de parte.

Sobre la identidad del bien, el apelante manifiesta que se ubica en la carrera 79 No. 38-102 y aclaró que la discrepancia métrica

con el dictamen pericial obedece únicamente a una imprecisión técnica del perito.

Por otra parte, al atacar la declaratoria de prosperidad de la demanda de reconvención, el apelante advirtió una contradicción jurídica, ya que la reivindicación exige que el demandado ostente la calidad de poseedor material, condición que nunca fue afirmada por la reivindicante; esta siempre insistió en que su contraparte era un «mero tenedor». Según la parte apelante hay una contradicción insalvable de estimar una reivindicación en contra de una parte que se le considera mero tenedor, contravención que tampoco la resuelve el juez al indicar que no se demostró la interversión del título. En esas condiciones era jurídicamente imposible estimar la reivindicación, ya que esta exige la existencia de un poseedor contra quien se dirige la pretensión.

CONSIDERACIONES

1. Problema jurídico.

El Tribunal, para resolver la alzada, establecerá si el demandante demostró o no la posesión sobre la franja pretendida del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 001-115505 desde el 15 de enero de 1999, como se afirmó en el escrito inicial; o si, al menos, ejerció esa calidad por un tiempo superior a 10 años con anterioridad a la presentación de la demanda. Se trata de confrontar si en la sentencia apelada, tal como se alega en la alzada, hubo un yerro o no en el cómputo del término requerido para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria.

En caso de haberse probado que el actor no ingresó al inmueble como poseedor, sino como mero tenedor, la Sala de Decisión determinará si se acreditó una interversión del título de tenedor al de poseedor en un momento posterior al 15 de enero de 1999. Además, es fundamental establecer si existe plena identidad material del bien objeto de usucapión.

Por último, se estudiará cuál es el efecto que tiene, para la reivindicación, que el prescribiente se atribuya la calidad de poseedor. Para la Sala será fundamental evaluar si esto puede servir o no como prueba para que su contraparte, aunque le haya negado esa condición, pueda formular pretensión reivindicatoria a través de demanda de reconvención. Entonces, se deberá responder lo siguiente: ¿Es posible que, bajo ese reconocimiento inicial de quien demanda en pertenencia, pueda tenerse por superado el presupuesto axiológico de la reivindicación atinente a la posesión? ¿Es posible que las condiciones de la posesión no sean suficientes para declarar la pertenencia, pero sí lo sean para ordenar la restitución derivada de la reivindicación?

2. Fundamentos jurídicos.

La prescripción adquisitiva¹ es un modo de adquirir el dominio sobre los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio y que se han poseído conforme a las disposiciones legales. Puede ser ordinaria y extraordinaria. Con respecto a la última, se establecen tres reglas fundamentales²:

¹ Art. 2518 Código Civil

² Art. 2531 Código Civil

(i) “para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno” (ii) “se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio” (iii) **“pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: a) que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción b) que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.** (negrilla intencional).

Ahora bien, la prosperidad de la usucapión exige la certeza sobre la identidad del bien litigioso. Resulta imperativo que el inmueble se encuentre debidamente singularizado e identificado en sus linderos, cabida y características. Debe existir una correspondencia inequívoca entre la heredad poseída materialmente, la descrita en la demanda y la plasmada en el certificado de tradición y libertad. Esta exigencia no solo atiende a las cargas procesales, sino que garantiza la seguridad jurídica y la precisión material al momento de proferir la sentencia declarativa de pertenencia, y así mismo lo expresa la Corte en los siguientes términos:

*“Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretensores ejercen los aducidos actos posesorios, **lo que involucra precisar sus características, dimensión y ubicación exacta.** Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido.”³ (negrilla intencional)*

³ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia. MP Octavio Augusto Tejero Duque. Sentencia SC4649-2020. Radicado No. 05001 31 03 003 2001 00529 01.

Es menester que el juez verifique la correspondencia entre el bien relacionado en la demanda con el individualizado a través de las pruebas. Cuando un medio de convicción permita establecer que el bien no es exactamente idéntico por haber algunas imprecisiones o inconsistencias, no hay problema con declarar la pertenencia; simplemente se trata de determinarlas y establecer con claridad la parte específica sobre la que se hará el correspondiente pronunciamiento jurisdiccional. Otro asunto es que el prescribiente indique en su demanda que, desde el principio y por todo el tiempo en que ha ocupado el bien en su poder, ha ejercido actos posesorios sobre un inmueble significativamente distinto por su extensión y linderos.

Ahora bien, para poder usucapir es indispensable ostentar la posesión material del bien y establecer el momento a partir del cual se inicia el cómputo del término de diez años, tratándose de la prescripción adquisitiva extraordinaria. Este plazo exigido por el Código Civil no puede contabilizarse si la relación con el bien se fundamenta en un título de mera tenencia. Por consiguiente, resulta imperativo distinguir entre la mera tenencia y la posesión. El Código Civil, define la mera tenencia⁴ como aquella que se ejerce sobre una cosa, **no como dueño**, si no en lugar o a nombre del dueño (v.gr. el arrendatario, el usufructuario, el usuario); y la posesión⁵, como aquella que se ejerce sobre una cosa determinada **con ánimo de señor o dueño**.

Aun así, es posible que se dé una transición de la mera tenencia a la posesión, pero esto no ocurre con el simple pasar del tiempo;

⁴ Artículo 775 Código Civil

⁵ artículo 762 *ejusdem*

se requiere de la **interversión o mutación del título**. Esto implica la ejecución de actos materiales inequívocos que desconozcan al propietario original y demuestren el *animus domini*, mutando su calidad de tenedor a poseedor. Con respecto a la interversión, la Corte expresa:

*(...) Cuando 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. (negrilla intencional).*

La prueba de la interversión del título debe ser contundente. Los elementos de confirmación deben dar certeza de la referida mutación, de ahí que el juez sea riguroso en su valoración. Por cierto, la prueba testimonial puede ser un medio idóneo y conducente para demostrar el *animus domini*; pero los testimonios no pueden limitarse a simples afirmaciones de paso. Se precisa un conocimiento claro y fidedigno de los hechos constitutivos de la interversión, para que pueda hacerse un análisis de éstos en conjunto y bajo las reglas de la sana crítica.

En cuanto a la valoración de las declaraciones sobre la interversión del título de tenencia al de posesión, el juez tiene el

⁶ Sentencia del 8 de agosto de 2013 con rad. 2004-00255-01 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia citada en la Sentencia SC-5342 del 7 de diciembre de 2018. MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Radicado: 20001-31-03-005-2010-00114-01.

deber de actuar conforme al artículo 176 del Código General del Proceso. Así las cosas, deberá analizar la coherencia y el fundamento del dicho de los testigos, contrastándolos con los demás medios de convicción allegados al plenario, para determinar si se puede tener por probado que la posesión se realizó de manera pública, pacífica, ininterrumpida y como un verdadero dueño.

Ahora bien, en lo que concierne a la pretensión reivindicatoria⁷ se precisa que entre sus presupuestos axiológicos fundamentales está el de la posesión en cabeza de la parte demandada. La Corte Suprema de Justicia ha establecido cuatro presupuestos axiológicos para la prosperidad de la referida pretensión⁸:

(...) uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión. Ello supone, como en forma reiterada ha sido señalado por la Corte, que, de un lado, se demuestre el derecho de dominio sobre la cosa que el actor pretende reivindicar y, por otra parte, que este derecho haya sido "atacado en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho. Son dos situaciones opuestas e inconciliables, de las cuales una ha de triunfar en el juicio de fondo" (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t.LXXX, Pág. 85). De tales requisitos, sin dificultad se infieren otros dos: la singularidad del bien objeto de la pretensión Singularidad reivindicatoria o de una cuota indivisa sobre el mismo, y la identidad entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por el demandado.

Para que prospere la reivindicación debe probarse que el pasivo tiene tanto el *corpus* como el *animus* sobre el bien que el titular

⁷ Art 946 Código Civil

⁸ Sentencia del 7 de octubre de 1997 con rad. 4944 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia citada en la Sentencia SC-433 del 19 de febrero de 2020. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque. Radicado: 11001-31-03-013-2008-00266-02.

del derecho de dominio pretende recuperar. Ahora bien, ¿qué sucede si el reivindicante ya negó la posesión cuando resistió la usucapión? ¿Ello automáticamente desestima su pretensión reconvencional reivindicatoria? Por supuesto que no. Se puede negar la posesión como mecanismo defensivo y al tiempo ejercer la reivindicación. Considérese el escenario en el que se demuestra que el prescribiente no fue poseedor hasta ahora que se atribuye esa calidad con la demanda o que, siéndolo, no cumple ni con el tiempo ni con las características que esa posesión debe tener para que se declare la pertenencia. Recuérdese que los requisitos de la posesión, con vocación de usucapión, son mucho más exigentes que los que se prevén para la reivindicación. Entonces, ¿qué le queda al dueño después de ese escenario? A pesar de que negó la posesión es consciente de que, al menos, la presentación de la demanda de pertenencia *per se* puede constituir en una confesión de un acto de rebeldía frente a su propiedad que amerita el ejercicio inmediato de la reivindicación.

El juez no puede ser indiferente a esa situación y no debe dejar la situación en la inopia: el inmueble en manos de un sujeto que en una demanda confiesa la posesión para el momento de su presentación, pese a que ya se determinó que no tiene derecho a usucapir, mientras que el dueño sigue despojado de la tenencia material por un sujeto que no tiene mejor derecho que el suyo. Qu el dueño haya negado la posesión de su contraparte con anterioridad a la demanda de pertenencia no debe ser razón suficiente para desestimar la reivindicación porque esa pretensión *per se*, a pesar de que no se acreditó la posesión, puede ser un acto de interversión del título que hace prosperar la reivindicación.

El hecho de que el prescribiente se afirme como poseedor habilita a que su contraparte pueda reivindicar en su contra. La confesión del prescribiente puede obtenerse en la propia demanda de usucapición, o en la contestación que haga frente a la demanda reivindicatoria y así lo ha entendido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁹:

*“Cuando el demandado en la acción de dominio, dice la Corte, “confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito”, salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto. **Conclusión que igualmente se predica en el caso de que el demandante afirme “tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada...como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule”, porque esto “constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión”.** (sentencia de 22 de julio de 1993).*

(Negrillas de la Sala de Decisión).

De ahí que, cuando no se prueba la posesión del que pretende la pertenencia, pero tampoco se puede establecer un título claro de tenencia -como el de arrendatario o comodatario-, no se puede dejar en vilo o en total indefinición la relación sustancial entre éste y el dueño respecto al bien. El hecho de que el propietario haya negado la posesión no es razón suficiente para descartar la reivindicación. Si el actor inicial no tiene la posesión para usucapir, pero tampoco se prueba un título actual de tenencia,

⁹ Sentencia del 12 de diciembre de 2001 con rad. 5328 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia citada en la Sentencia SC-4046 del 30 de septiembre de 2019. MP. Octavio Augusto Tejero Duque. Radicado: 11001-31-03-010-2005-11012-01.

debe tomarse la demanda de usucapión como confesión de su posesión actual y cumplimiento del presupuesto de la reivindicación. Se itera, lo anterior tiene la finalidad de no dejar en total indeterminación la situación del inmueble, en manos de alguien que afirma posesión y tiene menor derecho que el dueño, de ahí que deba prosperar la «acción de dominio».

Lo contrario implicaría negar que ya la pretensión de usucapión está mandando un mensaje claro de desconocimiento de la posesión del propietario inscrito y ello hace ineficaz que éste acuda a un proceso posterior para reclamar un mera tenencia que ya no existe, como mínimo, desde que se presentó la demanda de pertenencia. El juez no puede dejar en esa indefinición la situación jurídica del inmueble, se itera, y en ese estado de cosas debe prosperar la reivindicación.

3. Caso concreto.

Los argumentos de apelación que son los que definen la competencia de la Sala de Decisión exigen que en este acápite se resuelvan dos aspectos: **1)** primero, todo lo concerniente a la desestimación de la pertenencia y; **2)** en segundo lugar las inconformidades del apelante respecto a la prosperidad de la reivindicación.

1. Diego Alexander Restrepo insiste en su apelación, como lo hizo en su demanda, en que inició su posesión el 15 de enero de 1999. Es necesario indagar sobre la certeza de este hecho; o, como mínimo, habría que confirmar si poseyó por el tiempo de ley que, para el efecto perseguido en este caso, según el artículo 2531 del

Código Civil, tendría que ser superior a los 10 años. La demanda se presentó el 8 de julio de 2022 (Cfr. Archivo 03, c1), por lo que la prueba debe reflejar que el demandante era poseedor, al menos, desde el 7 de julio de 2012.

El hecho que el actor describe para confirmar el inicio de la posesión es que recibió el 15 de enero de 1999 un bien de menor extensión de 200 metros cuadrados. El predio, según su hipótesis, estaba individualizado y separado, mediante muros de adobe y cemento, del resto del primer piso que constituye el inmueble de mayor extensión (MI No. 001-115505) cuya área total es de 556,36. Según la activa, esa posesión se inició por la entrega que le hiciera Jorge Enrique Jiménez Giraldo en atención a la contraprestación y agradecimiento por unos servicios eléctricos prestados en otras propiedades.

Al analizar la prueba practicada en el proceso, para la Sala de Decisión es claro que en ese acto de agradecimiento no hubo entrega de posesión; esa fecha no puede tenerse como inicio de la misma. La relación que se estableció fue la de mera tenencia. Adviértase, en primer lugar, que se encuentra confirmado que cuando se dio la entrega mencionada Jorge Enrique Jiménez Giraldo ya no ostentaba la propiedad sobre el bien y había reconocido dominio ajeno al transferirlo, a título de donación, a su hija Victoria María del Pilar Jiménez de Osorio. Esa tradición se dio mediante escritura pública No. 1690 del 22 de julio de 1998 de la Notaría 8 de Medellín (Cfr. Archivo 005, c1).

No podía Jiménez Giraldo transferir una posesión sobre un bien del cual ya se había despojado legalmente y en el que él ya había

reconocido que su hija era la verdadera dueña. La posesión solo podía entregarse por quien tiene conciencia de su propiedad, y desconoce el dominio ajeno del propietario inscrito, y esto en ningún momento quedó establecido con el acervo probatorio. El *de cujus* donó el inmueble y no existe prueba de que desconociera la propiedad en manos de hija.

El demandante, en interrogatorio de parte, aseveró que para esa fecha Jiménez Giraldo le adeudaba una suma que oscilaba entre los \$15.000.000 y \$20.000.000 por trabajos eléctricos realizados durante cinco o seis años aproximadamente (Cfr. Archivo 102, minuto 55:40). Según el actor, fue así como se le entregó el bien, de manera verbal, asignándole un valor de \$50.000.000 (Cfr. Archivo 102, minuto 59:30), a la par que reconoció que se tuvo que obligar a cubrir el excedente por el valor superior que se le reconoció a la franja de terreno que recibió.

Las explicaciones que el actor ofrece en el interrogatorio, así como en la demanda reformada, desvelan más dudas que certezas. El relato no da claridad sobre su atribución de señorío y la consciencia que pudiera tener de ello sin tener seguridad sobre la calidad en que recibía el inmueble y la de quien lo entregaba. No es contundente al versión sobre el conocimiento que tuviera el demandante respecto a estar recibiendo el bien de quien era su titular de dominio para el momento de la entrega.

Para el Tribunal es extraña la forma en se establece en la demanda que se dio inicio a una posesión por el perfeccionamiento de un contrato frente al cuál no dio las explicaciones suficientes sobre su configuración, sino que al

contrario lo que se advierte es ambigüedad, cavilación y confusión a la hora de presentarlo. Surgen varias preguntas: ¿Fue una donación de posesión de un inmueble debido al agradecimiento?, ¿se trató de una compraventa de posesión?, ¿se intentó llevar a cabo una promesa de venta? Son preguntas que quedaron sin respuesta en el trámite; una contratación frente a la que la activa no ofreció ningún tipo de claridad, ni probó en forma alguna sus condiciones, su finalidad y su perfeccionamiento.

Si se atiende a la sana crítica y a las reglas de la experiencia, resulta bastante inverosímil que un comerciante de bienes raíces como lo era Jorge Enrique Jiménez Giraldo, como lo ratificó el testigo Martín Fabián Torres Toro (Cfr. Archivo 104, minuto 4:00) -aun si ostentara la posesión- hubiese hecho entrega de un bien avaluado en \$50'000.000, por una deuda significativamente inferior, a través de un acuerdo verbal, sin ningún tipo de recibo o declaración de paz y salvo y sin precisar que ahora se invertían las calidades de acreedor y deudor. El relato se advierte forzado a encajar en los intereses del demandante en pertenencia. Luce débil la hipótesis en la que el padre dona un inmueble a su hija para luego, sin más, entregárselo a un tercero como pago de una deuda que no alcanza ni la mitad del valor del bien.

Además, ¿cómo iniciar una posesión y a la par rendir cuentas a quien entrega el inmueble? El extremo activo aceptó, bajo la gravedad de juramento que, tras el supuesto acuerdo inicial de 1999, continuó trabajando y rindiendo cuentas a Jorge Enrique Jiménez Giraldo con el fin de saldar el excedente de la deuda y así tener el dominio del bien. De hecho, la manifestación no solo

desdibuja la posesión porque se rindieran cuentas -lo cual ya de suyo es reconocer dominio ajeno-, sino que además desvela que el mismo demandante era consciente de que aún no era dueño y que tenía que pagar un excedente para supuestamente obtener la propiedad. Ni el negocio, ni el pago, ni la rebeldía frente Jiménez Giraldo son hechos que quedarán probados como respaldo de la hipótesis del actor; *contrario sensu*, para la fecha en la que el actor dice que inició la tenencia, ningún *animus* ostentaba, y eso se desprende de sus propias inconsistencias.

Las manifestaciones del propio actor desdibujan la posesión, como muy bien lo consideró el juez de primera instancia. Resulta bien equívoca la conducta de una persona que se considera poseedora y sigue rindiendo cuentas a un tercero que no es el titular de dominio. Si el actor tenía como propósito hacerse dueño, no había razón para hacer pagos a una persona que, como Jorge Enrique Jiménez Giraldo, ya había reconocido dominio ajeno a favor de su hija; no se pudo consolidar derecho alguno sobre el bien en esas condiciones.

La prueba da cuenta, más bien, de una relación sustancial respecto al inmueble que se dio en el marco del inicio de una mera tenencia a título de arrendamiento. El testimonio del abogado Martín Fabián Toro (Cfr. Archivo 104, c01, minutos 3:00 a 47:00) resulta revelador en ese sentido. El testigo expuso que conoce a Diego Alexander y que tuvo conocimiento directo de su condición de arrendatario. El declarante era cercano a Jorge Jiménez, teniendo en cuenta que en varios momentos le prestó sus servicios para el cobro de cartera por cánones de arrendamiento en distintos inmuebles, incluyendo el que estaba

en tenencia del demandante en pertenencia. Si bien hubo cierta imprecisión cuando se refirió al año 1997, sí fue claro en exponer que, en tres épocas distintas, incluyendo los años 2007 y 2012, hizo cobros por cánones adeudados por quien pretende ahora obtener el bien por prescripción.

El testigo Martín Fabián Toro fue claro en señalar que le ayudó a Jorge Jiménez y a su familia, luego de su muerte, para el cobro y administración de la cartera inmobiliaria. Y aunque no tiene MUY claro en qué momento comenzó la administración de los inmuebles por parte de Victoria María del Pilar Jiménez de Osorio, sí es enfático en exponer que Diego Alexander Restrepo fue solo «*un inquilino más*». El abogado aseveró que en diversas ocasiones tuvo que enviarle requerimientos formales al arrendatario para constituirlo en mora por atrasos en el pago de la renta, que los cánones eran muy bajos y que el demandante reaccionaba positivamente a dichos requerimientos poniéndose al día con sus obligaciones o logrando acuerdos directos.

Así las cosas, para la Sala de Decisión es inadecuado, a partir de la prueba, considerar que Diego Alexander Restrepo dio inicio a la posesión en la fecha referida en la demanda. Para ese momento es diáfano que solo hubo una mera tenencia a título de arrendamiento verbal. Y aunque se considerara, en gracia de discusión, que no hubo arrendamiento sino que se ocupaba el bien por un negocio, éste solo da cuenta de que el demandante en pertenencia siempre reconoció dominio ajeno, que tenía una condición de mera tenencia y que recibió el bien con el compromiso de a hacer unos pagos adicionales. En su relato hay una suerte de reconocimiento de que solo tenía una expectativa

de obtener posesión. Aun si se le diera credibilidad a la versión de que se le entregó un inmueble que valía más del doble del dinero del que era acreedor -lo que es inverosímil y no está probado- lo cierto es había una condición que el mismo actor confiesa que nunca se cumplió. Entonces, ni completó lo que a su dicho debía pagar de excedente para ser supuestamente poseedor, ni Jorge Jiménez le entregó la posesión de un bien que ya le había donado a su hija de quien ya reconocía dominio ajeno.

Entonces, habrá de establecerse si existe prueba o no para confirmar una fecha posterior que permita hacer los cálculos para la prescripción, que en todo caso, se itera, tendría que ser anterior al 7 de julio de 2012. Para el efecto, con base en lo ya explicado en las consideraciones jurídicas previas, resulta necesario establecer un hecho puntual sobre la mutación de la mera tenencia a la posesión, tal como lo exige la figura de la interversión del título.

Resulta evidente el hecho de que no hubo entrega del inmueble bajo el título de la posesión; se configuró una relación de arrendamiento y, en todo caso, se observan diferentes formas de reconocimiento de dominio ajeno que desvirtúan por completo el *animus domini* por parte de Diego Alexander Restrepo. Estamos ante un hecho que resulta ser armónico y que tiene correspondencia con pruebas como la testimonial, no solo por lo relatado por Martín Torres Toro, sino también por lo expuesto por Ingrid Ivón Valencia Muñoz y Claudia Elena Medina Ruiz.

Ingrid Ivón Valencia Muñoz, vecina que habitó el segundo piso del inmueble entre los años 2011 y 2015, relató que en el entorno

familiar y de vecindad, era de público conocimiento que el Diego Alexander Restrepo era inquilino del primer piso y que el inmueble era de propiedad de Victoria Jiménez (Cfr. Archivo 104, c01, 50:00 hasta 1:16:30). Vale destacar que buena parte de su declaración se centró en dar cuenta de una ocupación violenta para esos años. Según la declarante, los actos de agresión en este periodo fueron constantes ya que la hostilidad del demandado se iba haciendo manifiesta. Declaró que el demandante fracturó un muro contiguo a la cocina para irrumpir ilegalmente en una bodega trasera que pertenecía y que era utilizada por la propietaria para guardar enseres.

Además, Ingrid Ivón Valencia Muñoz expuso que cuando se pretendió ingresar con algunos trabajadores para reparar el techo de su vivienda, el actor impidió el acceso, amenazó a su esposo Hernán Darío Osorio -quien es hijo de la demandada- y a quienes pretendían realizar la obra. Según la declarante, la gravedad de estas intimidaciones y la inseguridad fueron los factores determinantes que obligaron a la familia a desplazarse y abandonar el inmueble en 2015.

Según Valencia Muñoz el demandante era inquilino a la par que ocupaba de forma violenta el bien en contra de la voluntad de su dueña, lo que puede ser disonante. No obstante, esto no le resta mérito al testimonio, por el contrario da cuenta de importantes sucesos para este ejercicio valorativo. La testigo desvela que inicialmente consideraban al demandante como un arrendatario problemático y, con el paso del tiempo, fue que éste empezó a evidenciar el ejercicio de violencia y amenazas que no deben estar presentes en una posesión con vocación y aspiraciones de

presentarse como pacífica y como el supuesto insumo de una interversión del título.

Por su parte, Claudia Elena Medina (Cfr. Archivo 105 c01, minuto 1:00 hasta 20:25), vecina del inmueble, testificó que escuchó los escándalos y los altercados debido a los cobros de cánones por parte de Victoria Jiménez y su hijo Jorge Osorio a Diego Alexander Restrepo, quien los repelía con amenazas y gestos groseros para evadir el pago (Cfr. Archivo 105, minuto 17:00). Adviértase que la testigo identifica a un arrendatario rebelde, y no a un poseedor. Lo anterior tiene completa lógica respecto a los hechos descritos por las testigos. Un sujeto con verdadero *animus domini* es percibido de esa manera por sus vecinos y no repele con hostilidad al dueño que le exige el cumplimiento de un contrato que el mismo reconoció a través de múltiples pagos. Es muy diferente incumplir un contrato con agresividad a rebelarse pacíficamente, ante la desidia y displicencia del dueño con su propiedad, para ejercer la posesión. Lo primero no intervierte el título, lo segundo sí. Y en este caso, refulge más la agresividad y renuencia de un tenedor incumplido como Diego Alexander Restrepo, que su serena y apacible asunción del ejercicio de la propiedad, como sería en el caso de un poseedor con expectativa de usucapir, que por la desidia del titular inscrito -que en este caso no se observa- se pone al frente con verdadero señorío. El demandante no probó nada de ello.

Al sustentar la alzada, el prescribiente sostuvo que, en todo caso, «*mínimamente desde el año 2010*» ya había desconocido a la señora Victoria Jiménez como dueña, al negarse a pagarle arriendo. Más allá del abrupto cambio de hipótesis ya en sede de

segundo grado, aquí hay una insuperable confusión. La relación de tenencia la había facilitado Jorge Enrique Jiménez, el padre de la demandada en pertenencia. Tras su fallecimiento, la condición de arrendatario siguió manifestándose, como lo relatan los testigos ya relacionados, sin que hubiese un hecho determinante que para ese momento haya cambiado esa situación. Incluso, como lo expuso el testigo Torres Toro, aún para el año 2012 se le hicieron cobros al demandante por cánones adeudados. Negarse a pagar la renta o resistirse al cobro mediante insultos y amenazas, como parece que sucedió en el periodo entre 2011 y 2015, y como se advierte con los testimonios de Ingrid Ivón Valencia Muñoz y Claudia Elena Medina Ruiz, no estructura *per se* un acto posesorio legítimo, sino el incumplimiento contractual de un tenedor rebelde.

En contraposición con los deponentes anteriores, cuando se estudian los testimonios practicados a instancia de la prescribiente, no hay nada relevante o concluyente que le permita a la Sala de Decisión confirmar la existencia de esa posesión quieta y pacífica en la que tanto insiste la demandante que, por cierto, cavila en las fechas luego de que fuera derruida contundentemente la posibilidad de considerarle en la calidad que pretende desde la fecha indicada en la demanda. Sus dichos o afirmaciones no logran la eficacia persuasiva que se requiere para tener certeza de los hechos. Carlos Mario Bermúdez (Cfr. Archivo 103, c01, minuto 13:00 hasta 38:00) es tan solo un testigo de oídas. Éste señaló que supo del ingreso del demandante al inmueble por la información que él mismo le suministró, al indicarle que *«había llegado por medio de un señor que le debía dinero»*.

Por su parte, James Yesid Velásquez Castaño (Cfr. Archivo 103, c01, minuto 40:00 hasta 1:16:00) y Sebastián Restrepo (Cfr. Archivo 103, c01, minuto 1:21:30 hasta 1:46:00), aunque dijeron que presenciaron arreglos locativos en el año 2012, como el cambio de redes de alcantarillado e inodoros, señalaron que ignoraban la situación jurídica de fondo del predio.

En este punto es importante precisar que las simples reparaciones de acueducto o revoques de paredes, motivadas por la necesidad de habilitar un espacio ruinoso y húmedo para ser habitado, son actos de conservación que perfectamente puede ejecutar un mero tenedor -arrendatario- para mejorar sus condiciones de vida, sin que ello signifique una transformación automática en poseedor, máxime cuando obran en el expediente pruebas de que dichos actos devinieron en un daño a la integridad estructural del edificio.

A la par esas obras son un solo acto asilado en un silencio evidente respecto a hechos constantes, claros y contundentes del ejercicio de una posesión, como lo sería, por ejemplo, asumir de forma permanente obligaciones *propter rem*. Intervenir un inmueble y además hacerlo mal es insuficiente para concluir que un sujeto ha tomado un inmueble con la autopercepción de tener un señorío sobre el mismo; un acto insipiente e irrelevante para los intereses del aquí demandante en pertenencia.

Ahora, según el recurrente, Victoria María del Pilar Jiménez admitió expresamente no haber ejercido actos posesorios. No obstante, se trata de un sofisma. No es que Jiménez de Osorio no

haya realizado actos de posesión, lo que ella explicitó en el interrogatorio es que nunca ocupó el inmueble, y esto es otro asunto bien distinto. Que no haya vivido en el bien no significa que ese tiempo implicó ejercicio de actos posesorios por parte del demandante en pertenencia.

Es un pilar fundamental para efectos de la estimación de la pretensión de pertenencia, y es la regla básica de carga de la prueba que impone, como imperativo de su propio interés, que el demandante pruebe el supuesto de hecho que alega si quiere que la jurisdicción le conceda el efecto jurídico perseguido. No cumplir con esta carga confirma un obstáculo insalvable para declarar la pertenencia. Se trata de una pretensión con falencias visibles tales como: **a)** la falta de prueba de una fecha cierta y específica en la que se haya producido la interversión del título para hacer el cómputo del término de la posesión, ante la evidente prueba de que había un claro reconocimiento de dominio ajeno, inclusive, con el propio negocio que el actor describió y ni siquiera probó; **b)** los hechos descritos por los testigos que se refieren a unas situaciones puntuales de agresiones o amenazas que ya hacen pensar en la propia violencia que, sea del caso reafirmarlo, parecen más de un hostil contratante incumplido que de un verdadero poseedor pacífico con intención de adquirir por usucapión y; **c)** la carencia de actos concretos, permanentes y uniformes de un ejercicio serio de asunción de un señorío que exponga que el demandante ejerció la función social de la propiedad en el inmueble, que lo hubiera explotado económicamente como si se atribuyera el *ius fruendi* o que, por lo menos, atendiera obligaciones *propter rem*. Nada de eso se evidencia. Lo único que tiene el actor es un acto aislado de

hostilidad sin más actos serios propios de un señor y dueño comprometido con lo que considera que le pertenece.

No hay una prueba contundente de que antes del 7 de julio de 2012 se haya constituido una posesión, con todo lo que ello implica, por parte de Diego Alexander Restrepo, que tenía que manifestarse a través de actos públicos y pacíficos de que ya para ese entonces se comportaba como señor y dueño.

Y hágase énfasis en esa ausencia de actos de señorío que evidencian una omisión de actos serios de conservación que haría un verdadero poseedor. La inspección judicial permitió un registro claro de un bien que no se encontraba en buenas condiciones, sin actos de mantenimiento, que amenazaba ruina, insalubre y lleno de humedad. Esta circunstancia fue corroborada en el dictamen pericial (Cfr. Archivo 84, c01). El registro visual de la inspección y las imágenes que aparecen en el informe pericial son material nítido para comprender el deterioro del inmueble.

Resulta irrazonable que alguien persiga la adquisición del dominio de un bien y que su señorío no lo ejerza a través de actos que estén dirigidos a que el inmueble esté en las mejores condiciones. Vale destacar que las supuestas «*obras de mantenimiento*» que el actor invoca en su libelo para demostrar *animus domini*, como son las de tumbar muros y cambiar tuberías, constituyeron, en la realidad técnica y fáctica, un atropello irresponsable contra la integridad estructural del edificio.

El Informe Técnico¹⁰ realizado por el ingeniero Santiago Toro Mesa, y complementado por el informe de la arquitecta Beatriz Arbeláez, es muy dicente respecto a que el único y supuesto acto de señorío del demandante fue más bien una irresponsabilidad de quien ostenta la tenencia. Se descubrió que las modificaciones internas y demoliciones de muros portantes ejecutadas subrepticamente por el ocupante agravaron las filtraciones de agua, generaron fisuras en vigas de amarre y aceleraron la corrosión del acero de refuerzo de la losa del entrepiso. Esta degradación generó tal riesgo de colapso, que la Inspección 11B de Policía ordenó la evacuación temporal de todos los inmuebles situados en el edificio para proteger la vida de sus ocupantes¹¹.

A más de lo anterior, el actor debió probar que tenía el corpus sobre esa porción de 200 metros cuadrados que especifica en la demanda. Lo que la prueba confirma es la mera tenencia de un bien, valga anotar, significativamente inferior en sus medidas; una fracción de 92.45 m² y no de 200 m². A propósito, fue con el paso del tiempo, y a través de actos irregulares, que expandió su ocupación a una bodega y un patio que contaban con 15.35 y 65.18 m² respectivamente, lo que quedó claramente establecido en la diligencia de inspección judicial (Cfr. Archivo 78, c01). En esa oportunidad el demandante admitió expresamente que la fracción correspondiente a la bodega y al patio posterior no fueron ocupadas cuando se le entregó el bien en el año 1999. Según el mismo actor apenas vino a ocupar estos espacios unos seis (6) años atrás, es decir, aproximadamente en el año 2016, tan solo seis años antes de radicar la demanda en 2022.

¹⁰ No. 86101 del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres (DAGR), suscrito el 10 de agosto de 2021

¹¹ Orden de Policía número 151-1 de 1 de octubre de 2021, cfr. Archivo 27, pág. 32.

Durante el interrogatorio de parte (Cfr. Archivo 103, c1), el demandante en pertenencia intentó retractarse de su propia confesión. Interrogado por el juez sobre esta evidente contradicción, el actor esgrimió una excusa poco creíble, argumentando que el día de la inspección judicial había rendido esa declaración equivocada porque llevaba «36 horas sin dormir» debido a la fatiga y al «estrés» que le causaban los procesos promovidos en su contra por diferentes entidades estatales. Para la Sala de Decisión son de recibo los cuestionamientos que el *a quo* hizo sobre el particular, ya que la referida excusa no resulta suficiente para descartar lo que en la propia diligencia de inspección se constató y que fuera confirmado por el relato de la propia parte.

Confróntese en este punto otro problema insalvable para los intereses del demandante relacionado con la identidad de lo reclamado con lo supuestamente poseído. No es posible predicar actos posesorios sobre un bien que cuando fue entregado en tenencia tenía un área y cabida significativamente inferior a la que ahora se describe en la demanda como bien de menor extensión.

Lo que ocurrió es que, con el paso del tiempo, y cuando aún no se había demostrado la interversión del título, se dieron actos de expansión en el *corpus*, y esa combinación de carencia demostrativa de posesión con confusión respecto a los momentos en que se ocupa una u otra área es un óbice claro para efectos de declarar la pertenencia. Esto muestra, de por sí, una evidente discrepancia entre el objeto que el actor reclama en el papel y la

realidad física y jurídica que reposa en el terreno. Y es que, en gracia de discusión, de haber mutado la tenencia en posesión - que no quedó probado- tuvo que haber sido sobre ese bien originario entregado a título de arrendamiento, en tanto la cavilación respecto a las áreas ocupadas distorsiona aún más el relato sobre las formas en las que supuestamente el actor adquirió la calidad de poseedor. Y es que resulta imposible considerar estas adiciones sobre otras partes que fueron inspeccionadas y que vienen a desconfigurar la identidad del bien inicialmente presentado en la demanda; a esto se suma que hay una fracción del inmueble litigioso, dentro de los 200 m², que jamás ha sido poseída por el actor.

La ley exige como requisito *sine qua non*, para la prosperidad de la declaración de pertenencia, la plena identidad entre el bien respecto del cual se invoca la prescripción y el bien que materialmente ha sido poseído, con sus medidas, cabida y linderos exactos. En la demanda, Diego Alexander Restrepo pretende adquirir por usucapión un área interna equivalente a un «total de 200.00 metros» del primer piso del inmueble (Cfr. Archivo 05, c1). Para sustentar su reclamación, el actor expresó que el inmueble cuenta con una fachada o frente de 12.48 metros sobre la Carrera 79 ("Por el frente u occidente en 12.48 Mts. con la carrera 79"). Esta descripción es equívoca. El dictamen pericial -rendido en la inspección judicial por el ingeniero civil Luis Fernando Quintero- fue lapidario al desmentir lo afirmado en la demanda de pertenencia (Cfr. Archivo 84, c1).

El perito determinó, de manera concluyente, que el acceso cuenta con un frente de apenas un metro de ancho, y no los 12.48 m²

reclamados. La medida de 12.48 m² abarca la totalidad de la fachada del inmueble de mayor extensión, englobando en ella los dos locales comerciales colindantes, y no solo eso, también se evidencia que la entrada al bien pretendido no se identifica con las tres direcciones referidas en la demanda (Carrera 79 No. 38-96//98/102) sino, únicamente, como así lo dice el dictamen pericial, con el de la «Carrera 79 No. 38-102». Al pretender englobar en su demanda la medida completa del edificio, el actor incurrió en un grave defecto de identidad del bien.

El dictamen igualmente concluyó que el área interna real de los espacios ocupados por el demandante (incluyendo la anexión de pasillos, alcobas, cocina, patio y bodega) arroja una cabida interna de apenas 161.52 m², gran diferencia frente los 200.00 m² perseguidos en la pretensión primera de la demanda. Esta deficiencia en la afirmación destruye el requisito fundamental de la identidad de la cosa a usucapir. Un juez no puede declarar la pertenencia sobre bienes que jamás han estado bajo la ocupación del demandante. Inclusive, más allá de todas las falencias probatorias frente a la posesión, ésta sola circunstancia de falta de identidad ya era suficiente para decretar el fracaso de la pretensión.

Hasta aquí se confrontan elementos suficientes para desestimar la pretensión de prescripción adquisitiva. Se tiene, entonces, que el señor Diego Restrepo, inició mera tenencia, y no posesión, sobre un bien de menor extensión y significativamente distinto al presentado en la demanda. El predio fue recibido a título de arrendamiento y no pudo probarse una fecha específica, con anterioridad a la presentación de la demanda, en la que se

materializara una mutación de mera tenencia a posesión. A la par, se pretende un bien que con la demanda se presenta con una individualización diferente, no solo porque integra fracciones no poseídas, sino porque agrega otras que nunca le fueron entregadas, ni siquiera a título de arrendamiento. Lo que sí resulta claro es que pretendió en determinado momento mutar su condición de mero tenedor a poseedor apelando a acto hostiles que dan cuenta más de un contratante incumplido que de un poseedor pacífico, lo que ya de por sí excluye cualquier posibilidad de acceder a lo pretendido.

2. Dilucidado el fracaso de la pretensión de pertenencia, la Sala procede a resolver los puntos de inconformidad frente a la prosperidad de la pretensión reconvencional. El recurrente alegó que en el fallo hubo contradicción porque, si quedó confirmado que Diego Alexander Restrepo es un mero tenedor que no logró probar la interversión del título, resultaba imposible que se declarara próspera la reivindicación.

La afirmación del apelante tiene una ligereza tal que debe ser aclarada por la Sala de Decisión. No se puede pontificar, como se extrae del argumento del recurrente, señalando que siempre que el reivindicante niegue la posesión al resistir la usucapión debe desestimarse su «*acción de dominio*» o restitución de la posesión. Esa visión de la alzada desconoce los escenarios y matices que puede tener un trámite de prescripción adquisitiva con demanda reconvencional.

Como sucedió en este caso, Victoria María Del Pilar Jiménez De Osorio podía negar la posesión como mecanismo defensivo y ello

no le impedía emplear como fundamento de la reivindicación la calidad que se atribuyó el propio Diego Alexander Restrepo con la demanda de pertenencia. El presupuesto de la reivindicación es que, al momento en que se ejerce, haya un acto concreto que pueda situar a la contraparte en la calidad de poseedor, como podría ocurrir cuando se confiesa esa situación con una pretensión de prescripción adquisitiva.

El hecho de que Jiménez de Osorio haya negado que durante todos estos años Diego Alexander Restrepo fue poseedor no se contrapone a que se evidencie que la presentación de la demanda de pertenencia *per se* constituye en una confesión de un acto de rebeldía actual frente a su propiedad que amerita el ejercicio inmediato de la reivindicación.

Es que no se puede desconocer que, aunque Diego Alexander Restrepo no logró probar la fecha de interversión del título de tenedor a poseedor, ni la identidad del inmueble pretendido con el que supuestamente poseyó, ni los actos concretos de señor y dueño, lo cierto es que la demanda *per se* ya sí es un acto evidente y confeso de que, para el momento en que se presentó la demanda de reconvención, la contraparte sí tiene una intención de rebelarse y una calidad de poseedor que ya Jiménez de Osorio no puede rebatir en un simple trámite de restitución de tenencia.

Si bien antes de la demanda la posesión de Diego Alexander Restrepo era discutible y de hecho éste no logró probarla para su propósito de usucapir, lo cierto es que después de presentada la demanda ya la discusión trasciende una simple afirmación -sin prueba- y pasa a ser una confesión de que al momento de

pretender ser dueño el mismo demandante se atribuye la calidad de poseedor. Y una vez desestimadas sus aspiraciones de adquirir por prescripción adquisitiva la relación a resolver, por supuesto, ya no es la de un simple tenedor, sino la de alguien que se atrevió a cuestionar la titularidad del derecho real, que no puede llamarse de otra manera que poseedor actual, con quien tiene la propiedad inscrita y cuenta con el derecho, en ese contexto, de presentar la «*pretensión de dominio*».

Y no hay contradicción porque no es lo mismo decir que no hay prueba de que se intervirtió al título, de que se poseyera por el tiempo de ley y de que hubiese identidad entre lo supuestamente poseído y lo pretendido -que fue la *ratio decidendi* de la pertenencia-, que considerar que, a partir de la demanda, hay una confesión de que, actualmente, sí hay un ejercicio de posesión que puede restituirse a la propietaria ante una pretensión reivindicatoria.

Se puede considerar, dicho de otra manera, como sucede en este caso, que, aun con todas las dudas que dejó el prescribiente frente a su posesión, de lo que sí no hay duda es de que con la demanda de pertenencia se ubicó en la posición actual de poseedor. Si Diego Alexander Restrepo no pudo probar que antes de la demanda tuvo un acto concreto de interversión del título, con la presentación de ésta sí pudo evidenciar un hecho de rebeldía que sirve para ese propósito de mutación de la calidad de tenedor a poseedor, lo que, por supuesto, con los exigentes requisitos de la usucapión no le servirá para adquirir el dominio, pero que, sin duda, no puede pasarse por alto para resolver la reivindicación.

Entonces, no es que para la pertenencia Diego Alexander Restrepo sea tenedor y para la reivindicación sea poseedor y todo sea una contradicción como quiere hacerlo parecer en su apelación. No. Su pretensión de usucapión tenía como presupuesto axiológico probar una posesión pacífica por un tiempo determinado anterior a la demanda, mientras que la reivindicación solo exige que, al momento en que se reclama, la contraparte esté en calidad de poseedor, sin importar si ésta solo se desprende desde la confesión que trae implícita la demanda de pertenencia o si esta se ha extendido desde un tiempo anterior, como quería demostrarlo Restrepo y no pudo. Aquí quedó probado lo primero y no lo segundo, por eso se desestimó la usucapión y se estimó, correctamente, la reivindicación.

Es que piénsese en la situación contraria en la que se niega la reivindicación. Diego Alexander Restrepo no logró probar que mutó la mera tenencia en posesión para el momento en que se presentó la demanda de pertenencia. Entonces, ¿qué le queda Jiménez de Osorio después de ese escenario? A pesar de que negó la posesión ésta es consciente de que, al menos, la presentación de la demanda de pertenencia *per se* puede constituir en una confesión de un acto de rebeldía actual frente a su propiedad que amerita el ejercicio inmediato de la reivindicación. No implica que esté reconociendo que hubo posesión antes de la demanda, sino que, al contestarla y estar dentro de la oportunidad para reconvenir encuentra que ya sí hay motivos para discutir la posesión -no la propiedad ni la tenencia- y esto lo entiende bien el *a quo* al conceder la restitución.

El argumento de alzada situaría la relación sustancial en que, a pesar de que está claro que Diego Alexander Restrepo no puede usucapir, este siga disfrutando de la tenencia material del inmueble bajo un ropaje de tenedor que ya por confesión, y a partir del inicio de este trámite, definitivamente no tiene. Todo quedaría en la inopia y se obligaría a Victoria Jiménez de Osorio a ir a otro trámite a discutir la tenencia cuando esa calidad ya sí se puede tener por transformada, pero solo desde la presentación de la demanda.

Entonces, la negativa de la posesión de su contraparte, con anterioridad a la demanda de pertenencia, no podía ser razón suficiente para desestimar la reivindicación porque la pertenencia deprecada *per se* es un acto de interversión del título que hace prosperar la reivindicación.

Tal cual se indicó en la regla de derecho construida por la Sala de Decisión, para la Corte Suprema de Justicia (SC4046 de 2019) quien afirme tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, a través de una demanda de pertenencia y una excepción a la reivindicación, que en el mismo proceso se formula, está constituyendo una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión.

Ese es el caso de Diego Alexander Restrepo que no logró probar la posesión para su finalidad de usucapir, pero frente al cual, luego de presentada la demanda y con las pruebas practicadas, no se puede concluir que su título de mera tenencia se mantenga incólume, y eso es fundamental para que la reivindicación prospere.

Si hubiese prueba de que, aun con la demanda de pertenencia, el título de tenencia se mantiene, la actora debe acudir al trámite propio de ese tipo de restitución, pero es que en este caso no hay prueba que derruya la confesión de Diego Alexander Restrepo de que para la actualidad es poseedor y un trámite de restitución de tenencia sería inocuo para que Jiménez de Osorio pueda recuperar el *corpus*. Sería una injusticia total remitirla a un trámite distinto cuando la reivindicación es el mecanismo adecuado ante la claridad de la prueba de que su contraparte con una demanda como la que aquí se resolvió ya sí está desconociendo por completo el dominio ajeno.

De ahí que la Sala comparta las razones del *a quo* sobre la doctrina de los actos propios y la omisión defensiva del reconvenido. El juez acertó al advertir la confesión que trae implícita la demanda de pertenencia y la imposibilidad de ir en contra de su propia conducta procesal, a partir de la doctrina de los actos propios.

El actor no puede servirse del ropaje de mero tenedor luego de la confesión de su posesión actual, lo que no se opone al hecho de que incumplió completamente sus cargas en la demanda primigenia. Además, ni siquiera contestó la demanda de reconvenición. Y al sumar todos esos factores lo que queda es el deber del juez de dar certeza a la relación sustancial debatida y teniendo claro que la tenencia no se extendió y mutó con la demanda de usucapión, a una posesión, hizo bien el *a quo* en despachar favorablemente la reivindicación.

4. Conclusión.

El Tribunal **confirmará** la decisión de primera instancia. Frente a la pretensión de pertenencia, se demostró que Diego Alexander Restrepo no probó ni la interversión del título, ni el tiempo de posesión pacífica exigida por la ley, ni la identidad del bien que pretende usucapir con el que dijo haber poseído. En cuanto a la demanda de reconvención, al configurarse la confesión judicial sobre la actual posesión del demandado en reconvención, se estructuraron a favor de Victoria Jiménez de Osorio todos los presupuestos para el éxito de la pretensión reivindicatoria

Finalmente, se **condenará** en costas por la segunda instancia a Diego Alexander Restrepo a favor de Victoria Jiménez de Osorio. Y se fijarán como agencias en derecho la suma de **2 SMLMV**, de conformidad con el Acuerdo PCSJA25- 12355 del 28 de noviembre de 2025 del Consejo Superior de la Judicatura.

DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas por las **segunda instancia** a la parte demandante a favor de la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de **2 SMLMV**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Sala de Decisión,

(Firmado electrónicamente)

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Magistrado

(Firmado electrónicamente)

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado

(Firmado electrónicamente)

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

Firmado Por:

Jorge Martin Agudelo Ramirez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
Funcionario
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Sergio Raul Cardoso Gonzalez
Magistrado
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Jose Omar Bohorquez Vidueñas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fd43ff0597fa971eb35176374b0712a94a0905df8b457b269225c46d1e19c2bd**

Documento generado en 29/04/2026 10:44:52 AM

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