

TEMA: USO INDEBIDO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA - Los demandantes intentaron recuperar el bien por vías indebidas, ya que quisieron retrotraerse del negocio, acudiendo primeramente a una acción de restitución, simulando un contrato de arrendamiento y ahora, a través de una acción reivindicatoria, de manera equivocada, pues, no son estos los mecanismos para alegar el eventual incumplimiento en que incurrió el demandado. /

HECHOS: Se solicita que se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto de los demandantes, un apartamento ubicado en la Ciudad de Medellín, como consecuencia se condene al demandado a restituir el inmueble, con todas las cosas que hagan parte de él, y se ordene el pago de los frutos civiles del bien objeto de reivindicación; el demandado (AEV) formuló demanda de reconvención, arguyendo que había poseído el inmueble desde el 25 de diciembre de 2005, por entrega que le habían hecho los mismos señores (JAM y NAG), en razón de la compraventa celebrada entre ambos, y que había quedado plasmada en el manuscrito del 3 de enero de 2006, reputado como señor y dueño del bien de manera pacífica e ininterrumpida, asegura que, el tiempo de posesión ejercido supera los 5 años que establece la Ley 388 de 1997, para adquirir por prescripción extraordinaria una vivienda de interés social. El juez de instancia concedió la pretensión reivindicatoria solicitada en la demanda principal y desestimó la de prescripción adquisitiva de dominio, elevada en la de reconvención, por lo que ordenó a (AEV) restituir el bien, y negó el reconocimiento de los frutos civiles pretendidos. Corresponde a esta Sala, determinar: i) el momento desde el cual el demandado principal y demandante en reconvención entró en posesión del inmueble; y, ii) si, se cumplió con el término legalmente establecido para adquirir por prescripción de dominio el referido bien.

TESIS: (...) La constitución de un gravamen real, sobre el bien que se pretende usucapir no impide que el dominio del mismo pueda adquirirse por prescripción, y por ende, que sobre estos puedan ejercerse actos de posesión, pues conforme a lo contemplado en el artículo 2518 del Código Civil, puede ganarse “por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en condiciones legales”, además de otros derechos reales que no estén expresamente exceptuados; y el inmueble gravado con hipoteca, es un bien raíz que se encuentra dentro en el comercio, pues esa afectación real no impide sobre el mismo se celebren negocios jurídicos. (...) tenemos que si bien sobre el inmueble que se pretende usucapir se había constituido una hipoteca, para garantizar el pago del crédito otorgado por el Banco a los demandantes principales, el derecho de dominio se radicaba en cabeza de los señores (JAM y NAG), pues confluyen título y modo, siendo este uno de los presupuestos axiológicos que estimó colmado el juez para declarar la procedencia de la reivindicación titularidad del derecho de dominio en cabeza de los demandantes. (...) estos, ostentando dicha calidad, tal como quedó acreditado con las declaraciones de parte y de los testigos, así como de lo narrado por JITL y JMRS, (...) Los demandantes manifestaron que entregaron al demandado el inmueble en enero de 2006, y si bien el demandado afirmó que fue en diciembre de 2005, no indicó con certeza el día que según él esto ocurrió, por lo que se tendrá por cierta como fecha de entrega, la indicada por aquéllos. (...) Para efectos de determinar la calidad en la cual se entregó dicho bien esto es, si fue como tenedor o como poseedor, debe precisarse si la suscripción de la escritura que se extendería para formalizar la compraventa y su consecuente registro estaba supeditada al pago total del crédito hipotecario, en caso afirmativo, podría estimarse, como lo hizo el a quo, que hasta que esto no acaeciera, el negocio jurídico no alcanzaría a surtir efectos y por ende, la entrega material solo se había hecho a título de tenencia. (...) Sin embargo, si la formalización del contrato de compraventa no estuvo supeditado al pago total del precio pactado, como ocurrió en este caso, no podría considerarse que la entrega material efectuada se hizo a título de tenencia, sino a título de posesión, conforme fluye del acervo probatorio recaudado en este asunto. (...) Nótese que los demandantes principales,

cuando en el interrogatorio se les indagó por las razones por las cuales no se había elevado el negocio a escritura pública, coincidieron en afirmar que era por negligencia o culpa del demandado. (...) Y luego de que los demandantes mutuo propio decidieron abonar al crédito hipotecario \$24.000.000 el 8 de septiembre de 2010, en reunión del 10 de abril de 2011 acordaron con (ÁM) progenitor de JAM y BM, hermana de este y cónyuge AEV, que ese monto, junto con \$11.000.000 que JAM debía a su padre, serían asumidos por el comprador como pago del resto del precio del inmueble. AEV, se comprometió a pagar intereses mientras cancelaba el capital, y los actores a suscribir la escritura de compraventa, lo que nunca hicieron, aunque el comprador empezó a cumplir con el pago de los intereses. (...) Aunado a lo anterior, se tiene que, con antelación a esta demanda, ya habían pretendido los aquí demandantes recuperar el bien, acudiendo a la acción de restitución donde (NAG) figuró como demandante arrendadora en contra de (AEV) como arrendatario demandado, dictándose sentencia por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Descongestión donde se desestimaron las pretensiones. (...) No queda más que concluir, que (JAM y NAG), una vez celebrado el negocio de compraventa con (AEV) y de empezarse a generar atrasos por parte de éste en el pago de las cuotas que debía cancelar del crédito hipotecario, entendieron las implicaciones que ello les conllevaba, no solo frente a su capacidad económica para adquirir otras obligaciones, sino respecto del historial crediticio, con los reportes negativos por mora en dichos pagos, fue que decidieron cancelar el crédito, pero además, quisieron retrotraerse del negocio, acudiendo primeramente a una acción de restitución, simulando un contrato de arrendamiento y ahora, a través de una acción reivindicatoria, de manera equivocada, pues, no son estos los mecanismos para alegar el eventual incumplimiento en que incurrió el demandado respecto de las obligaciones asumidas en el negocio celebrado. (...) Con el pago de dichas cuotas el demandante en momento alguno estaba reconociendo dominio ajeno por el contrario, estaba honrando el compromiso asumido como parte de pago del bien que consideraba suyo, y justo para poder liberarlo de dicho gravamen, por lo que resulta lógico concluir que, inició a ejercer la posesión sobre el bien, a partir de que le fue entregado materialmente, esto es, enero de 2006, y no desde la fecha de cancelación total del crédito, septiembre de 2013. (...) Según el avalúo presentado por el perito designado por el despacho, el inmueble, para el año 2006, tenía un valor comercial de \$48.089.98240, sin que frente a esta experticia se hubiese presentado contradicción alguna en los términos del artículo 228 del Código General del Proceso, monto que no sobrepasa el tope establecido por la ley para considerarla de interés social, siendo esto suficiente para revocar la decisión. (...) Considerando que el señor (AIEV), demandante en reconvenición, inició su posesión desde enero de 2006, para la fecha de presentación de la demanda reivindicatoria, esto es, 22 de julio de 2015, ya se había superado por mucho el término de los 5 años para que adquirir el bien por prescripción extraordinaria de dominio, pretensión invocada en esa demanda, por lo que este reparo también ha de prosperar.

MP: BENJAMIN DE JESUS YEPES PUERTA

FECHA: 31/07/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

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

Lugar y fecha	Medellín, treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticinco (2025)
Proceso	Verbal (Reivindicatorio)
Radicado	05001310301520150067601
Demandantes	Jaime Alberto Morales y otra
Demandado	Alfonso Enciso Vergara
Providencia	Sentencia Nro. 032
Tema	Definición de vivienda de interés, término de prescripción adquisitiva de dominio.
Decisión	Revoca, en su lugar, niega pretensiones de la demanda principal y concede las invocadas en la demanda de reconvención
Ponente	Benjamín de J. Yepes Puerta

Procede la Sala Cuarta a emitir sentencia, mediante la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto y sustentado por la parte demandada en contra de la decisión proferida en audiencia celebrada el 21 de febrero de 2018, por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso Verbal - Reivindicatorio promovido por Jaime Alberto Morales y Nora Alba Gaviria Agudelo contra Alfonso Enciso Vergara.

I. SÍNTESIS DEL CASO.

1. Fundamentos fácticos¹.

¹ [005Demanda.pdf](#) / [C001PRINCIPAL](#) / [Primera Instancia](#)

1.1. Afirman los demandantes que celebraron contrato de compraventa con la sociedad Construvivis S.A. y constituyeron hipoteca a favor del Banco Davivienda S.A. mediante la escritura la escritura pública No. 9.493 del 29 de agosto de 2005 de la Notaría Quince de Medellín, sobre el Apartamento 412, Torre 3 de la Urbanización Los Colores P.H. Tercera Etapa, situado en la Carrera 76 # 53-215, con un área privada construida de 56 metros cuadrados y una altura de 2,30 metros, con matrícula inmobiliaria No. 01N-5235217, cuyos linderos son los siguientes:

*“POR EL NORTE, con balcón, muros y ventanas que forman la fachada principal de la Torre 3; POR EL ORIENTE, Con muros y puerta de acceso que lo separan del punto fijo de la Torre 3 y muro que forma fachada; POR EL SUR, Con muro que lo separa del Apartamento 411 y muro que da a vacío; POR EL OCCIDENTE, Con muro y ventana que forman fachada, muros y ventana que dan a vacío y muro que lo separa del apartamento 413 de la Torre 4; POR EL NADIR, Con losa que lo separa del tercer piso; POR EL CENIT, Con losa que lo separa del Quinto Piso de la Torre 3. -----
Inmueble que es Vivienda de interés social” (SIC).*

1.2. Dicho bien había sido adquirido por la vendedora, por compraventa que hizo a la sociedad Urbacón Ltda. y Cía. S. en C. (En liquidación), mediante escritura No. 992 del 6 de febrero de 2004 de la Notaría 15 de Medellín, realizándose posteriormente el reglamento de Propiedad Horizontal, originándose entre otros el inmueble objeto de venta, conforme el contenido de la Escritura Pública No. 10.674 del 29 de septiembre de 2004, de la Notaría 15 de Medellín.

1.3. En enero de 2006, “*realizaron una clase de negociación verbal*” con el demandado, cuñado del señor Morales Buriticá, consistente en que aquél se quedara con el apartamento, antes referenciado y les entregara \$23.400.000 que habían cancelado por cuota inicial, más el dinero gastado en las mejoras para hacerlo habitable, y continuara pagando las cuotas mensuales que estos debían cancelar ante el Banco Davivienda, por el crédito hipotecario otorgado para adquirir dicho bien, entregándolo ese mismo mes y año; sin embargo, advierten que el bien no ha sido enajenado jurídicamente, por lo que su título inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria continuaba vigente.

1.4. El señor Enciso Vergara, empezó a incurrir en mora en el pago de las cuotas mensuales del crédito referenciado, por lo que el banco requería a los demandantes por ser los deudores, por lo que en varias ocasiones se colocaron al día con los mismos, hasta que no tuvieron otra opción que cancelar dicho crédito en el 2013, razón por la cual se había procedido con el levantamiento del respectivo gravamen en Escritura Pública 11399 del 2 de septiembre de 2013.

1.5. Debido a lo anterior, propusieron al demandado regresar las cosas al estado anterior, que ellos le devolvían el dinero invertido y el hacía la restitución del apartamento, pero nunca aceptó dicha propuesta, por lo que consideran que está actuando como poseedor de mala fe, por ser conocedor de los retrasos en los pagos y la cancelación total del crédito; desconociéndose si actualmente lo ocupa, por cuanto acostumbraba a irse por espacios de tiempo, en los que lo arrendaba.

1.6. El avalúo comercial del inmueble objeto de reivindicación superaba los \$130.000.000.

2. Síntesis de las pretensiones².

2.1. Que se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto de los demandantes el Apartamento 412, Torre 3 de la Urbanización Los Colores, Tercera Etapa, descrito en los hechos de la demanda.

2.2. Consecuencialmente, se condene al demandado a restituir el inmueble referenciado, con todas las cosas que hagan parte de él conforme lo establecido en el Título Primero del Libro Segundo.

2.3. Se ordene al demandado pagar los frutos civiles del bien objeto de reivindicación, no solo los percibidos, sino también los que los dueños hubieran podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo con la tasación realizada por un perito, desde que inició la posesión, por ser de mala fe, hasta la entrega, además de las reparaciones que debieran hacer al bien, por su culpa.

2.4. Se cancele cualquier gravamen que pesara sobre el inmueble y se dispusiera el registro de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la demanda.

3. Contestación de la demanda³.

El demandado, por intermedio de apoderada judicial, dio respuesta, precisando que, dado del vínculo familiar existente

² [005Demanda.pdf](#) - [009EscritoDeSubsanacion.pdf](#) / [C001PRINCIPAL](#) / [Primera Instancia](#)

³ [020ContestacionDeDemanda.pdf](#) / [C001PRINCIPAL](#) / [Primera Instancia](#)

entre las partes, el 3 de enero de 2006, acordaron celebrar compraventa del inmueble descrito en la demanda, fijando como precio total de la misma, la suma de \$53.000.000, que se cancelarían así:

- La suma de \$23.400.000, que se entregarían de manera inmediata, como efectivamente se había hecho, según quedó plasmado en recibo manuscrito elaborado y firmado por los demandantes.

- El valor aproximado de \$30.000.000, correspondiente al crédito hipotecario No. 5703036000191943 a cargo de los actores y a favor del Banco Davivienda, cuyas cuotas mensuales serían asumidas por el demandado hasta su cancelación total.

Sin embargo, la entrega física del bien se había hecho días antes, esto es, el 29 de diciembre de 2005.

Negó que los retrasos en el pago de las cuotas mensuales, fueran muchos, como lo habían afirmado los demandantes, conforme podía verificarse en los recibos de consignación aportados con la demanda y que se habían anexado como prueba dentro del proceso de restitución adelantado por los accionantes⁴ respecto del mismo inmueble, cimentados en un contrato de arrendamiento “ilegítimo”; mientras que aquéllos solo poseían un recibo de pago, que se había realizado con dineros de Claribel Enciso – hija del demandado- y que le habían sido entregados al señor Jaime Alberto con ese propósito.

⁴ Radicado 05001400302220120046900

Precisaron que en reunión efectuado el 10 de abril de 2011, se acordaron unas nuevas condiciones, para el pago del precio del inmueble, llevada a cabo en el apartamento de Álvaro Morales, esto es, que el demandado y su esposa asumirían y pagarían a aquél la suma de \$35.000.000, por capital, más \$250.000, por intereses de plazo, deuda que el codemandante Jaime Alberto había contraído con su progenitor – Álvaro Morales-.

Manifestaron no haber recibido propuesta alguna diferente por parte de los actores para la solución del conflicto aquí planteado y que, por el contrario, eran estos quienes estaban actuando de mala fe, quienes habían acudido a múltiples estrategias, para arrebatarles arbitrariamente el inmueble.

Aceptó ser el poseedor del bien objeto de la demanda, debido a la negociación antes mencionada, por lo que habitaba él y su familia el mismo, y podía disponer de este prestándolo o arrendándolo y que habían pagado el predial del año 2006 y parte del 2007, hasta que Jaime Alberto Morales empezó a poner obstáculos para realizar estos.

Con fundamento en lo esbozado formuló las excepciones de fondo que nominó: “*PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA EJERCIDA POR LOS DEMANDANTES*” e “*INEXISTENCIA DE LAS PRESTACIONES A FAVOR DEL REIVINDICADOR*”.

4. Demanda de reconvención.

4.1. El señor Alfonso Enciso formuló de manera oportuna, por intermedio de su apoderada judicial, demanda de reconvención⁵, arguyendo que había poseído el inmueble objeto de reivindicación desde el 25 de diciembre de 2005, por entrega que le habían hecho los mismos señores Jaime Alberto y Nora Alba, en razón de la compraventa celebrada entre ambos, y que había quedado plasmada en el manuscrito del 3 de enero de 2006, reputado como señor y dueño del dicho bien, de manera pacífica e ininterrumpida, encargándose del mantenimiento de este y realizando obras de conservación, pago de impuesto predial, defensa judicial, mejoras, entre otros.

El tiempo de posesión ejercido supera los 5 años que establece la Ley 388 de 1997, para adquirir por prescripción extraordinaria una vivienda de interés social.

Los demandados en reconvención habían reconocido la posesión del señor Alfonso Enciso, conforme lo expresaron en el hecho cuarto de la demanda, y al realizar ofrecimiento por \$51.218.426, en audiencia de conciliación celebrada ante la Fiscal 186 Local de Medellín.

Acorde con lo anterior, solicitó que, se declarara que le pertenecía el dominio pleno y absoluto del inmueble objeto de la demanda, y se ordenara la inscripción de la sentencia en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

4.2. Dentro de la oportunidad legal, los demandados en reconvención, dieron respuesta a los hechos enlistados en esta

⁵ [004DemandaDeReconvencion.pdf](#) / [C002](#) / [Primera Instancia](#)

demanda⁶, negando que, el señor Enciso Vergara hubiese entrado en posesión del bien el 25 de diciembre de 2005, pues realmente lo había hecho 15 días después; que su posesión fuera de buena fe y que el inmueble objeto de disputa fuese una vivienda de interés social, por simplemente referirlo así la escritura pública contentiva de la compraventa mediante la cual se había adquirido el mismo por los señores Jaime Alberto y Nora Alba, por lo que debía probarse dicha circunstancia.

Con fundamento en lo anterior, formularon como excepciones de mérito: *“MALA FE Y TEMERIDAD”, “POSESIÓN IRREGULAR DEL ACCIONANTE EN RECONVENCIÓN”, “AUSENCIA DE CONVICCIÓN DE SER PROPIETARIO DEL BIEN”, “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA”, “INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN” y “EL INMUEBLE DEL LITIGIO, NO ES VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”*.

Luego de realizado el emplazamiento a las personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el inmueble a usucapir⁷, se les nombró curador ad litem⁸ para que las representara, quien dio respuesta a la demanda de manera oportuna⁹, manifestando que, en razón de su desconocimiento de los acontecimientos relacionados con el objeto de controversia, no se oponía a las pretensiones y se atenía a lo que resultara probado en el transcurso del proceso.

4. Sentencia de primera instancia¹⁰.

⁶ [009ContestacionReconvencion.pdf](#) / C002 / Primera Instancia

⁷ [023PublicacionEnElRegistroNacionalDePersonasEmplazadas.pdf](#) / C002 / Primera Instancia

⁸ [041AutoQueNombraCuradorAdLitem.pdf](#) / C002 / Primera Instancia

⁹ [043ContestacionReconvencion.pdf](#) / C002 / Primera Instancia

¹⁰ [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 6.wmv](#) / [CD FOLIO 184 A CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / Primera Instancia

El juez de primera instancia concedió la pretensión reivindicatoria solicitada en la demanda principal y desestimó la de prescripción adquisitiva de dominio, elevada en la de reconvencción, por lo que ordenó a Alfredo Enciso Vergara restituir el bien objeto de controversia, y negó el reconocimiento de los frutos civiles pretendidos por estos.

En cuanto a la pretensión reivindicatoria consideró que se encontraban colmados todos los supuestos axiológicos para estimarla por haberse acreditado la titularidad del derecho de dominio en cabeza de los demandantes, por cuanto el negocio celebrado entre las partes sobre el bien objeto de reivindicación no había cumplido con los requisitos legales para nacer a la vida jurídica; que se tratara de una cosa singular reivindicable, lo que se había demostrado con la prueba documental; la posesión del demandado, la cual incluso había sido confesada por este y la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído, reconocida por ambos intervinientes.

Con relación a los frutos civiles, estimó que no era dable su reconocimiento por cuanto estaba demostrada la buena fe del poseedor, además de haber quedado probado que este había utilizado el bien en todo momento para su vivienda a excepción de un corto período, en época que no era todavía poseedor.

Frente a la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, también alegada como excepción, al considerar que el actor no había cumplido con el término legalmente exigido para adquirir el inmueble objeto del litigio, pues si bien se acreditó el negocio

jurídico celebrado entre las partes sobre dicho bien y que en razón del mismo el señor Enciso Vergara, estaba en posesión del bien desde enero de 2006, el referido término debía empezarse a contabilizar desde que se pagó el crédito hipotecario, esto es, a partir de septiembre de 2013, pues solo desde ese momento podría considerarse que no se estaba reconociendo “dueño previo” y estaría en cabeza de los señores Jaime y Nora Alba, para considerar que el señor Enciso estaba en la calidad de poseedor con anterioridad a dicha cancelación, por lo que para la presentación de la demanda (año 2015), no se alcanzaron a completar los 5 años que exige la norma, al presentarse una interrupción de la prescripción, de conformidad con el artículo 94 del Código General del Proceso.

5. Impugnación.

La parte demandada principal y demandante en reconvención formuló recurso de apelación en la misma audiencia, exponiendo como reparos en ese momento¹¹: *“la falta de claridad”, “la indebida valoración de la prueba”, “la indebida aplicación de la norma sustancial, en cuanto al conteo del término”, “la indebida valoración de los supuestos sustanciales, de la fecha en que entró en posesión el demandante en reconvención del inmueble objeto de usucapión, por no valorar la prueba para tener en cuenta cuándo entró en posesión del mismo, “en la ausencia de reconocimiento en el corpus y del ánimo”, “la indebida aplicación de la norma, en cuanto al conteo del término para adquirir por*

¹¹ Minuto 1:02:32 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 6.wmv](#) / [CD FOLIO 184 A CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / [Primera Instancia](#)

prescripción extraordinaria de dominio de vivienda de interés social”.

Dentro del término concedido en esta instancia, la vocera judicial del recurrente sustentó los reparos en los siguientes términos¹²:

5.1. Señalando que el a quo había considerado que el término de prescripción debía contarse a partir de septiembre de 2013 y no antes, por cuanto en ese momento se canceló el crédito hipotecario (en septiembre de 2013) y solo a partir de esa fecha podía estimarse que el demandado no estaba reconociendo dueño previo, confundiendo los actos de mera tenencia y/o tolerancia con los actos posesorios, así como el derecho de propiedad con la mera tenencia y sin brindar un fundamento jurídico para desconocer esa condición de poseedor desde la fecha (enero de 2006) en que los demandados en reconvención entregaron voluntariamente el bien, en virtud del negocio jurídico celebrado.

5.2. Se omitió evaluar de manera independiente los actos realizados por las partes, para llegar a la realidad de su querer, su intencionalidad y luego analizarlos de manera conjunta de cara a la norma sustancial y sus mandatos, y en su lugar, se fundamentó en conclusiones basadas en opiniones o interpretaciones personales que, aun siendo ciertas, tampoco lo facultaban para ordenar la reivindicación por faltarle uno de los supuestos axiológicos que la configura.

5.3. Se realizó una errada interpretación de la norma sustancial, desencadenando una extensión omisiva en la valoración de las pruebas, las demandas y sus contestaciones, lo que le había

¹² [22MemorialSustentacion.pdf](#) / [Segunda Instancia](#)

impedido al a quo emitir una providencia precisa y convincente, con el debido soporte argumentativo, por cuanto había llegado a conclusiones que no estaban respaldadas en las pruebas legalmente allegadas al proceso y que no se ajusta a los lineamientos legales.

5.4. Desconoció que los mismos demandantes en reivindicación habían reconocido quererse retractar del acuerdo llegado con el señor Enciso Vergara por haber sido un mal negocio (ver minuto 18:43 de la sentencia) y que este a partir de ese momento había ejercido conscientemente actos de señor y dueño, desconociendo dominio ajeno, al punto que, como se ilustró ampliamente al a quo, había defendido su posesión de acciones judiciales entabladas en su contra por los demandados en reconvención (proceso de restitución de inmueble).

II. Problema Jurídico.

Corresponde entonces a esta Sala, determinar: i) el momento desde el cual el demandado principal y demandante en reconvención entró en posesión del inmueble objeto de la demanda; y, ii) si de acuerdo con lo concluido en el ítem anterior, se cumplió con el término legalmente establecido para adquirir por prescripción de dominio el referido bien.

III. PLANTEAMIENTOS SUSTENTATORIOS DE LA DECISIÓN

3.1. Realizado el control de legalidad establecido en el artículo 132 del Código General del Proceso, no se advierte vicio ni irregularidad alguna que configuren nulidad. Igualmente, se consideran reunidos los presupuestos procesales requeridos

para proferir una decisión de fondo, no habiendo discusión frente a este punto.

3.2. De otro lado, es claro que la competencia de este Tribunal se circunscribe en examinar únicamente las concretas inconformidades señaladas por el apelante, tal como lo ha decantado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia,¹³ siendo por tanto que, a los aspectos puntuales de los reparos, debidamente sustentados, que nos ocuparemos.

Para tal efecto, se analizarán los mismos agrupándolos según la sustentación en la cual fueron soportados:

3.3. Reparo frente a la fecha en el que se decidió iniciar a contabilizar el término de prescripción, por ser el momento en que se estimó que el demandante principal y demandado en reconvención podía ejercer actos de posesión.

Se estimó por el a quo que solo era viable que el demandado principal y demandante en reconvención, pudiera ejercer actos de señor y dueño, a partir de **septiembre de 2013**, por ser esta la fecha en que se canceló el crédito hipotecario que se había otorgado Jaime Alberto Morales y Nora Alba Gaviria para adquirir el bien objeto de litigio, pues con anterioridad, consideró el juez, se reconocía dominio ajeno, lo que impedía considerar que se cumplía con el elemento subjetivo de la posesión, esto es, el animus, a pesar de tenerse el corpus.

¹³ (STC 11429-2017). (STC 2423-2018 y STC 3969-2018), reiterada en Sentencia STC 4673-2018.

Sea lo primero señalar que, la constitución de un gravamen real *per se*, sobre el bien que se pretende usucapir no impide que el dominio del mismo pueda adquirirse por prescripción, y por ende, que sobre estos puedan ejercerse actos de posesión, pues conforme a lo contemplado en el artículo 2518 del Código Civil, puede ganarse *“por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en condiciones legales”*, además de otros derechos reales que no estén expresamente exceptuados; y el inmueble gravado con hipoteca, es un bien raíz que se encuentra dentro en el comercio, pues esa afectación real no impide sobre el mismo se celebren negocios jurídicos.

Por su parte, el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso, señala que no procede la declaración de pertenencia respecto de *“bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”*, supuestos en los que tampoco encaja el bien sobre el que recaiga la hipoteca, pues los primeros son los de uso público, al tenor de lo establecido en el precepto 2519 del Código Civil y los segundos, los que son propiedad de las entidades de derecho público, esto es, que pertenecen al Estado, calificados como fiscales, por el artículo 674 *ibídem*.

Siendo así las cosas, como en efecto son, la constitución de dicho gravamen no impide que quienes figuran como titulares del derecho de dominio puedan disponer del bien sobre el que recae, esto es, no existe limitación alguna para que puedan celebrar sobre el mismo, algún negocio que conlleve la enajenación del inmueble, máxime cuando al acreedor hipotecario se le otorga el derecho de persecución y preferencia, esto es, que puede

perseguir el bien para el pago de su acreencia, independientemente de quien tenga la titularidad del dominio para ese momento y con prelación de otros créditos.

En el *sub judice* tenemos que si bien sobre el inmueble que se pretende usucapir se había constituido una hipoteca, para garantizar el pago del crédito otorgado por el Banco Davivienda a los demandantes principales, como se dejó sentado en la Escritura Pública No. 9.493 del 29 de agosto de 2005¹⁴, debidamente registrada en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5235217¹⁵, el derecho de dominio se radicaba en cabeza de los señores Jaime Alberto y Nora Alba, pues confluyen título y modo¹⁶, siendo este uno de los prepuestos axiológicos que estimó colmado el juez para declarar la procedencia de la reivindicación -titularidad del derecho de dominio en cabeza de los demandantes-.

Es así que estos, ostentando dicha calidad, tal como quedó igualmente quedó acreditado con las declaraciones de parte¹⁷ y de los testigos María Teresa Morales Buriticá¹⁸, Angela María Morales Buriticá¹⁹ (hermanas del codemandante Jaime y cuñadas del demandado), así como de lo narrado por Jorge Iván Tangarife López²⁰ (yerno del demandado) y Juan Manuel Ramírez Salazar²¹ (cuñado del demandante), luego de adquirido por compraventa el citado bien, celebraron un negocio jurídico con el

¹⁴ Pág. 1-24 / [003AnexoDeDemanda.pdf](#) / [C001PRINCIPAL](#) / [Primera Instancia](#)

¹⁵ Pág. 27 / [003AnexoDeDemanda.pdf](#) / [C001PRINCIPAL](#) / [Primera Instancia](#)

¹⁶ Ibidem

¹⁷ Minuto 1:48, 32:12, 1:02:24 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 1.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / [Primera Instancia](#)

¹⁸ Minuto 14:21 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 3.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / [Primera Instancia](#)

¹⁹ Minuto 48:57 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 3.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / [Primera Instancia](#)

²⁰ Minuto 1:03:22 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 3.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / [Primera Instancia](#)

²¹ Minuto 1:12:51 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 3.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / [Primera Instancia](#)

demandado Alfonso Enciso Vergara, acordando que aquéllos le transferirían el derecho de dominio de ese inmueble a este, fijando como precio la suma de \$23.400.000, que debían cancelar en efectivo, como en efecto se hizo, conforme al documento suscrito por Jaime Alberto Morales, el 3 de enero de 2006²², que correspondía a la cuota inicial que los actores, a su vez, habían pagado para la adquisición del mismo, más las mejoras que habían realizado para hacerlo habitable; y asumir el valor del crédito hipotecario, el cual se comprometían los compradores a pagar en las cuotas mensuales fijadas por la entidad bancaria.

En razón de dicha negociación, los demandantes manifestaron que entregaron al demandado el inmueble referenciado en enero de 2006²³, y si bien el demandado afirmó que fue en diciembre de 2005, no indicó con certeza el día que según él esto ocurrió pues en la contestación al hecho octavo señaló que fue el 29²⁴, en la demanda de reconvención indicó, en el hecho cuarto, que había sido el 25²⁵, mientras en el interrogatorio afirmó que fue ese día o el 26, que no recordaba bien²⁶, por lo que se tendrá por cierta como fecha de entrega, la indicada por aquéllos, no sólo por ser coincidente en todos los pronunciamientos, sino porque concuerda con el pago de la cuota inicial pactada como parte del precio del bien, es decir enero de 2006.

Ahora, para efectos de determinar la calidad en la cual se entregó dicho bien al comprador, esto es, si fue como tenedor o como poseedor, debe precisarse si la suscripción de la escritura que se

²² Pág. 1 / [002Pruebas.pdf](#) / C002 / [Primera Instancia](#)

²³ Hecho séptimo de la demanda / [005Demanda.pdf](#) C001PRINCIPAL / [Primera Instancia](#)

²⁴ [020ContestacionDeDemanda.pdf](#) / C001PRINCIPAL / [Primera Instancia](#)

²⁵ [004DemandaDeReconvencion.pdf](#) / C002 / [Primera Instancia](#)

²⁶ Minuto 1:04:15 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 3.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / [Primera Instancia](#)

extendería para formalizar la compraventa y su consecuente registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, estaba supeditada al pago total del crédito hipotecario -condición suspensiva-, pues en caso afirmativo, podría estimarse, como lo hizo el a quo, que hasta que esto no acaeciera, el negocio jurídico no alcanzaría a surtir efectos y por ende, la entrega material solo se había hecho a título de tenencia, como ocurre en los contratos de promesa de compraventa, cuando no se indica expresamente lo contrario, conforme lo ha planteado la jurisprudencia²⁷:

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

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

“...”

“No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalialia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es

²⁷ CSJ. SC. Sentencia 11001 del 30 de julio de 2010. M.P. William Namén Vargas. Expediente 11001-3103-014-2005-00154-01

frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.”

Sin embargo, si la formalización del contrato de compraventa no estuvo supeditado al pago total del precio pactado, como ocurrió en este caso, no podría considerarse que la entrega material efectuada se hizo a título de tenencia, sino a título de posesión, conforme fluye del acervo probatorio recaudado en este asunto.

Nótese que los demandantes principales y demandados en reconvención, cuando en el interrogatorio se les indagó por las razones por las cuales no se había elevado el negocio a escritura pública, coincidieron en afirmar que era por negligencia o culpa del demandado. El señor Jaime Alberto manifestó que le habían dicho al señor Alfonso *“pero él nunca hizo como el ánimo de hacer escritura pública a eso... le propusimos que fuera, pero nunca fue, ... le propusimos que fuéramos a hacer los documentos, pero él nunca se presentó... nunca se dispuso a hacerlo... yo inclusive empecé el proceso para hacer las escrituras a nombre de él, pero nunca fue”*²⁸; y la señora Nora Alba afirmó: *“nosotros les dijimos que para hacer los papeleos formales que se deben de hacer, pero ellos se fueron para Bogotá...”*²⁹, y más adelante, añadió *“nadie quería decir a nombre de quién el apartamento”*³⁰.

Por su parte, el señor Alfonso a la misma pregunta, respondió: *“...no fue por culpa mía, de hecho, la persona o las personas más interesadas en firmar esas escrituras éramos nosotros, incluso se empezaron a hacer las gestiones ahí en la Notaría, incluso tengo*

²⁸ Minuto 3:29 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 2.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / [Primera Instancia](#)

²⁹ Minuto 38:02 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 2.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / [Primera Instancia](#)

³⁰ Minuto 41:55 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 2.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676](#) / [Primera Instancia](#)

yo una comunicación de un Notario, donde ellos levantan el patrimonio de familia... para hacer la negociación con nosotros entonces lo levantaron³¹.”

Y luego de que los demandantes *mutuo proprio* decidieron abonar al crédito hipotecario, \$24.000.000, el 8 de septiembre de 2010³², en reunión realizada el 10 de abril de 2011, acordaron estos, con Álvaro Morales, progenitor de Jaime, y Blanca Morales, hermana de este y cónyuge de Alfonso Enciso, quien actuó en su representación, al igual que el hijo de ambos, en presencia de Ángela, hermana también de Jaime y Blanca, que el citado monto, abonado a la obligación bancaria, junto con la suma de \$11.000.000, para un total de \$35.000.000, que le adeudaba el codemandante a su padre, serían asumidos por el comprador, como pago del resto del precio del inmueble y de cualquier perjuicio que se le hubiera podido ocasionar tanto a él como a su cónyuge Nora Alba, por los atrasos en las cuotas, comprometiéndose además, el señor Enciso a pagar intereses al señor Álvaro, mientras cancelaba el capital y los actores en reivindicación a suscribir la respectiva escritura de compraventa, lo que nunca hicieron a pesar de que el comprador empezó a cumplir con la cancelación de los referidos intereses, como se evidencia de los recibos anexados con la demanda de reconvencción³³.

De la reunión referenciada, dieron cuenta las hermanas Morales Buriticá³⁴ en la declaración rendida ante el despacho, incluyendo

³¹ Minuto 1:06:35 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 2.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676 / Primera Instancia](#)

³² Pág. 36 / [003AnexoDeDemanda.pdf](#) / [C001PRINCIPAL](#) / [Primera Instancia](#)

³³ Pág. 146-160, 179-206 / [C002](#) / [Primera Instancia](#)

³⁴ Minuto 21:46, 23:07, 27:31, 50:40, 52:17 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 3.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676 / Primera Instancia](#)

la que estuvo presente; así como los otros testigos³⁵, coincidiendo todos ellos con la versión dada por el demandado en la contestación y en su interrogatorio³⁶.

De la renuencia a elevar el negocio celebrado inicialmente de manera verbal a escritura pública, e incluso de retrotraer aquella compraventa, manifestó la testigo María Teresa Morales Buriticá, al preguntársele si su hermano le había comentado si se había arrepentido del negocio, expuso³⁷:

“Si, ... más o menos para finales del año 2008...me dijo que él le había comentado a algunas personas el negocio que había hecho y le habían dicho que había hecho el peor negocio de su vida y que realmente él lo que necesitaba era estar sin esa deuda...” y más adelante agregó “él volvía donde mí como a decirme de los problemas en los que estaba, que estaba muy endeudado, que necesita hacer más préstamos... siempre ya de ahí en adelante lo vi con deseos de venderlo y yo le decía que eso no era de él, ...que buscaran otra solución, que de pronto ellos hicieran un préstamo..., pero ellos me dijeron que no, que la intención de ellos era vender el apartamento.”³⁸

Aunado a lo anterior, se tiene que con antelación a esta demanda, ya habían pretendido los aquí demandantes recuperar el bien, acudiendo a la acción de restitución -el 9 de agosto de 2012-, donde Nora Alba Gaviria, figuró como demandante arrendadora en contra de Alfonso Enciso Vergara, como arrendatario demandado, aduciendo que sobre el inmueble objeto de este litigio se había celebrado un contrato de arrendamiento, la cual

³⁵ 1:05:02, 1:15:30 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 3.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676 / Primera Instancia](#)

³⁶ Minuto 1:10:12 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 3.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676 / Primera Instancia](#)

³⁷ Minuto 19:27 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 3.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676 / Primera Instancia](#)

³⁸ Minuto 20:26 / [05001 31 03 015 2015 00676 00 AUDIO 3.wmv](#) / [CD FOLIO 184 CUA 1](#) / [audios 2015 00676 / Primera Instancia](#)

le correspondió por reparto al Juzgado Veintidós Civil Municipal de Medellín, radicado con el No. 05001400302220120076901, dictándose sentencia por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Descongestión de la misma ciudad, el 22 de mayo de 2015, donde se desestimaron las pretensiones, bajo la siguiente consideración:

Así, se concluye de las pruebas practicadas, que en realidad lo que existió entre las partes fue una oferta de venta de Nora Alba Gaviria Agudelo y su esposo Jaime Morales a los demandados, sobre el apartamento 412 de la torre 3 del Conjunto Residencial Los Colores, ubicado en la carrera 76 No. 53 -215; oferta que al parecer fue aceptada, siendo prueba de ello la cancelación inicial de \$23.400.000 (f.77) por los demandados, acordándose que el resto del precio sería pagado mediante la asunción de las cuotas mensuales adeudadas al Banco Davivienda, por concepto de un crédito hipotecario (No 570303600019194-3) de aproximadamente \$30.000.000, honrando por su parte los vendedores tal negocio, con la entrega del bien. Y, que el contrato de arrendamiento obrante a folio 2 del expediente, fue suscrito bien para presionar a los demandados a cancelar las cuotas atrasadas, ora con la finalidad, como lo dijeron los testigos, de demostrar ante una entidad financiera que la señora Nora Alba Gaviria Agudelo tenía capacidad de endeudamiento, mas no porque en verdad ambas partes tuvieran la intención de celebrar un contrato de arrendamiento, reiterando el despacho que la eventual mora de los demandados en el pago de las cuotas del crédito hipotecario, forma de pago pactada del precio, no trasmutaba un negocio en otro, ni mucho menos, que la simulación de un contrato de arrendamiento para luego alegar mora, era el remedio para conjurar un incumplimiento del pago del precio de un contrato predecesor, sino que lo sensato y acertado era precisamente pretensionar un incumplimiento contractual de un negocio jurídico, bien llámese oferta, promesa o compraventa, y siempre y cuando cumpliera, por supuesto, con los elementos de validez, so pena de ser otro el reclamo judicial.

No queda más que concluir, que Jaime Alberto Morales y Nora Alba Gaviria, una vez celebrado el negocio de compraventa con Alfonso Enciso Vergara, y se empezarse a generar atrasos por parte de éste en el pago de las cuotas que debía cancelar del crédito hipotecario por un lapso de 15 años, como lo señalaron los demandantes en su interrogatorio, entendieron las implicaciones que ello les conllevaba, no solo frente a su

capacidad económica para adquirir otras obligaciones, sino respecto del historial crediticio, con los reportes negativos por mora en dichos pagos, fue que decidieron cancelar el crédito, pero además, quisieron retrotraerse del negocio, acudiendo primeramente a una acción de restitución, simulando un contrato de arrendamiento y ahora, a través de una acción reivindicatoria, de manera equivocada, pues, no son estos los mecanismos para alegar el eventual incumplimiento en que incurrió el demandado respecto de las obligaciones asumidas en el negocio celebrado.

En resumidas cuentas, con el pago de dichas cuotas el demandante en momento alguno estaba reconociendo dominio ajeno como lo entendió el Juez de instancia, por el contrario, estaba honrando el compromiso asumido como parte de pago del bien que consideraba suyo, y justo para poder liberarlo de dicho gravamen, por lo que resulta lógico concluir que Alfonso Enciso Vergara inició a ejercer la posesión sobre el bien objeto de esta demanda, a partir de que le fue entregado materialmente, esto es, **enero de 2006**, y no desde la fecha de cancelación total del crédito -septiembre de 2013-, tal como acertadamente se plantea en el cargo analizado.

Definido lo anterior, ínsitamente queda resuelto el cargo atinente **el término que establece la ley para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio de vivienda de interés social**, pues como bien lo concluyó el a quo, en este caso, el término de prescripción adquisitiva de dominio que debe considerarse es el establecido en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, que corresponde a la que opera para las *viviendas de interés social*,

naturaleza que encaja respecto del inmueble que se pretende usucapir en la demanda de reconvención, conforme lo establecido en el precepto 44 de la citada regulación, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, donde se señala “*el precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación*”³⁹ y armonía con lo que en su momento establecía el artículo 104 de la Ley 812 de 2003, que contemplaba como tal, los inmuebles que no superaban en su valor 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes que equivalía a \$55.080.000 para el 2006 (\$408.000 x 135), para ciudades con más de 500.000 habitantes.

Acá, según el avalúo presentado por el perito designado por el despacho, el inmueble en disputa, para el año 2006, fecha en que se celebró el negocio, tenía un valor comercial de \$48.089.982⁴⁰, sin que frente a esta experticia se hubiese presentado contradicción alguna en los términos del artículo 228 del Código General del Proceso, monto que no sobrepasa el tope establecido por la ley para considerarla de interés social, siendo esto suficiente para revocar la decisión

Pero aun considerando lo excepcionado por la parte demandada en reconvención, consistente en que no podía catalogarse el bien objeto del litigio como una vivienda de interés social, por ser su valor comercial para el momento del acuerdo celebrado entre las partes sobre el mismo, superior a dicho tope y que, en los alegatos de conclusión, adujo que el perito no había tenido en cuenta que una vez adquirido el inmueble se le habían realizado

³⁹ Parágrafo 2°

⁴⁰ [047DictamenPericial.pdf](#) / [C001PRINCIPAL](#) / [Primera Instancia](#)

algunas mejoras a este para hacerlo habitable, ya que lo entregaron en obra gris, debe indicarse que, como dentro del referido convenio, las partes acordaron igualmente que dentro del valor de la cuota inicial que el señor Enciso Vergara debía cancelar estaban incluido dicho concepto, como lo reconocieron en la demanda, su contestación, interrogatorios y testimonios, para efectos de considerar dicho aspecto, podría en consecuencia, tomarse ese valor y sumarse al monto del crédito, para efectos de establecer el precio que ellos mismos le dieron al bien.

Es así como, la cuota inicial fue por \$23.400.000 y el crédito hipotecario para enero de 2006, otorgado por el Banco Davivienda, según el extracto bancario acompañado a la demanda de reconvención⁴¹, era de:

NUEVO SALDO DE SU CREDITO HIPOTECARIO			
		Valores en UVR	Valores en Pesos
Saldo Anterior:	ENE. 24/2006	203,135.2889	31,201,295.99
- Total Aplicado en el Periodo		2,555.6230	393,386.71
+ Intereses Corrientes :		1,774.2986	273,137.48
+ Intereses de Mora :			0.00
+ Seguros:		296.5373	45,650.00
+ Variación UVR:			69,573.11
Saldo a la fecha de Corte:	FEB. 24/2006	202,650.6883	31,196,269.87
Valor de la UVR a la Fecha de Corte :			153.9411

Así las cosas, la cuota inicial, más el saldo allí reflejado, esto es, \$31.201.295,99, arrojaría un total del precio de **\$54.601.296,99**, que tampoco superaría el límite establecido para las viviendas de interés social.

⁴¹ Pág. 3 / [002Pruebas.pdf](#) / [C002](#) / [Primera Instancia](#)

No hay duda entonces que el término para su adquisición era de 5 años, conforme lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, que *ad literam* señala:

“ARTICULO 51. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.”

Por lo que, considerando que el señor Alfonso Enciso Vergara, demandante en reconvención, inició su posesión desde **enero de 2006**, para la fecha de presentación de la demanda reivindicatoria, esto es, **22 de julio de 2015**, ya se había superado por mucho el término de los 5 años para que adquirir el bien por prescripción extraordinaria de domino, pretensión invocada en esa demanda, por lo que este reparo también ha de prosperar.

3.7. Conclusión.

Consecuente con lo expuesto, deviene ineludible la revocatoria de la decisión de primera instancia tanto frente a la demanda principal, como respecto de la de reconvención; para en su lugar, denegar la pretensión reivindicatoria elevada en aquélla, por haber operado la prescripción adquisitiva de dominio, conforme lo acreditado en el proceso; y acceder a la pretensión de pertenencia invocada en esta; y según lo dictado por el numeral 4 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará a la parte demandante principal y demandada en reconvención al pago de las costas causadas en ambas instancias. El

magistrado sustanciador fijará las agencias en derecho por valor de \$4.270.500.

IV. DECISIÓN.

Con fundamento en lo expuesto, **la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad Constitucional y legal,

FALLA:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida en audiencia del 21 de febrero de 2018, por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, por las razones esbozadas en la motivación de esta providencia.

SEGUNDO: En su lugar, se **DECLARA** probada la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria del derecho de dominio por parte del demandado sobre el bien que se pretendía revindicar en la demanda principal y, en consecuencia, se **DENIEGA** esta pretensión.

TERCERO: DECLARAR imprósperas las excepciones formuladas por la parte resistente en la demanda de reconvención y en consecuencia, **ACCEDER** a la pretensión de pertenencia elevada en la misma, por haberse configurado los presupuestos axiológicos para tal efecto.

CUARTO: DECLARAR que pertenece al señor Alfonso Enciso Vergara, por haber adquirido por prescripción adquisitiva

extraordinaria de dominio, el bien que se describe a continuación:

Apartamento 412, Torre 3 de la Urbanización Los Colores P.H. Tercera Etapa, situado en la Carrera 76 # 53-215, con un área privada construida de 56 metros cuadrados y una altura de 2,30 metros, con matrícula inmobiliaria No. 01N-5235217, cuyos linderos son los siguientes:

*“POR EL NORTE, con balcón, muros y ventanas que forman la fachada principal de la Torre 3; POR EL ORIENTE, Con muros y puerta de acceso que lo separan del punto fijo de la Torre 3 y muro que forma fachada; POR EL SUR, Con muro que lo separa del Apartamento 411 y muro que da a vacío; POR EL OCCIDENTE, Con muro y ventana que forman fachada, muros y ventana que dan a vacío y muro que lo separa del apartamento 413 de la Torre 4; POR EL NADIR, Con losa que lo separa del tercer piso; POR EL CENIT, Con losa que lo separa del Quinto Piso de la Torre 3. -----
Inmueble que es Vivienda de interés social” (SIC).*

QUINTO: ORDENAR la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula 01N-5235217, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

SEXTO: CONDENAR a los demandantes principales y demandados en reconvención, al pago de las costas causadas en ambas instancias, a favor del demandado principal y demandante en reconvención. El magistrado sustanciador fijará las agencias en derecho por valor de \$4.270.500.

QUINTO: NOTIFÍQUESE esta providencia a los sujetos procesales y DEVUÉLVASE el expediente al Juzgado de origen.

Proyecto discutido y aprobado en sala de la fecha

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados, (Firmados electrónicamente)

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

(Ausente con justificación)

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

Firmado Por:

Benjamin De Jesus Yepes Puerta

Magistrado

Sala Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 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: **bc659d93b9d72821b87fdec5bafb46a31543dd102bf3e2a8f74a8e5b36f4a228**

Documento generado en 31/07/2025 11:10:40 AM

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

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