

TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y EXTINTIVA DE DOMINIO- Un mero tenedor tiene la obligación de conservar la cosa; no tiene la facultad de destruirla. Al demoler la casa, el demandante en pertenencia rompió cualquier vínculo de subordinación o reconocimiento de dominio ajeno. Este hecho público, cognoscible y excluyente de señorío sobre el bien, es lo que la jurisprudencia ha definido como la causa evidente de la ruptura jurídica de la relación tenencial.

HECHOS: Solicitó el demandante que se declarara que adquirió, mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble mencionado, en contra de los copropietarios y herederos determinados. En sentencia de primera instancia, el Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Medellín encontró no acreditada la posesión material del bien durante el término de ley, por lo que negó las pretensiones de la demanda de pertenencia, mientras que, frente a la reivindicación, halló probados los presupuestos para acceder a esta pretensión y ordenó la restitución del bien inmueble. Debe la sala determinar si el juez de primera instancia incurrió en error al declarar probada una cosa juzgada material derivada de un fallo previo sobre prescripción ordinaria que no analizó de fondo la posesión; y si, al desconocer la demolición y construcción de 2009 como un hito encaminado a acreditar la interversión del título, generó una sentencia contradictoria que le niega al demandante la calidad de poseedor para usucapir, pero se la reconoce para ser vencido en reivindicación.

TESIS: (...) La prescripción ordinaria y la extraordinaria son instituciones autónomas, con presupuestos axiológicos diferentes. El fracaso de la primera, por defecto del justo título no implica, per se, la inexistencia de la posesión material, ni impide que el poseedor, con el paso del tiempo, consolide su derecho por la vía extraordinaria, cuya causa jurídica no es el título traslativo, sino la explotación económica y material del bien. La sentencia de 2012 desestimó la pretensión ordinaria al encontrar fallido el presupuesto del «justo título», debido a la confesión de un contrato de arrendamiento inicial en el escrito de demanda. Sin embargo, ese fallo no analizó de fondo la posesión material, pues al acreditar la ausencia del presupuesto axiológico, no consideró necesario elucubraciones adicionales respecto de la posesión, ni ningún otro respecto, y procedió inmediatamente a declarar el fracaso de la pretensión de prescripción adquisitiva ordinaria de dominio. (...) Equiparar la falta de justo título con la ausencia absoluta de posesión resulta en un error jurídico. La causa petendi actual es distinta: se invoca el artículo 2531 del Código Civil y la Ley 791 de 2002, sustentada en hechos que no fueron valorados en el trámite del 2012. En conclusión, no existe cosa juzgada que impida valorar los medios de prueba para acreditar una eventual posesión y alegar la usucapción pretendida. El hecho de que en 2012 se dijera que «no había justo título» y que «ingresó como arrendatario» es, precisamente, el punto de partida fáctico para el análisis de la prescripción extraordinaria (...) Alega el impugnante, que el acervo probatorio demuestra la interversión. El contrato de obra del 18 de abril de 2009, mediante el cual, el demandante en pertenencia contrató la demolición de la casa y la construcción de una bodega por valor de \$75.000.000, es un acto de ruptura definitivo con cualquier vestigio de tenencia. (...) Ningún arrendatario o tenedor precario demuele el bien que custodia para construir uno nuevo de naturaleza comercial distinta, asumiendo costos millonarios. Este acto fue público (a plena luz del día), pacífico (sin violencia) y conocido por los demandados, quienes confesaron en interrogatorio haberse percatado de la «bodega nueva» tras la muerte de su padre en febrero de 2009, sin ejercer acciones posesorias o reivindicatorias inmediatas. (...) Los demandantes en reconvención reivindicatoria coincidían en que eran conocedores de la nueva construcción que el señor Galvis había realizado en la propiedad sobre la que ejercían el dominio. Incluso, acreditaron algunos de ellos el periodo temporal en el cual se percataron de la construcción (...) Este hecho público, cognoscible y excluyente de señorío sobre el bien, es lo que la jurisprudencia ha definido como la

causa evidente de la ruptura jurídica de la relación tenencial. (...) No puede predicarse clandestinidad de un acto de semejante envergadura, y del que, además, ante la incapacidad de controvertirlo, incluso pretendieron pasarlo como autorizado. (...) Un mero tenedor tiene la obligación de conservar la cosa; no tiene la facultad de destruirla. Al demoler la casa, el demandante en pertenencia rompió cualquier vínculo de subordinación o reconocimiento de dominio ajeno. (...) El apelante denuncia una «incongruencia» del fallo impugnado que vulnera el «principio de no contradicción»: se le niega la usucapión por ser «mero tenedor», pero se concede la reivindicación reconociéndole calidad de «poseedor». (...) Si el juez a quo accedió a la reivindicación, tuvo necesariamente que dar por probado que Galvis era poseedor. Sin embargo, para negar la usucapión, argumentó que no había probado la posesión por el tiempo suficiente, fijando el inicio de la posesión en la fecha de presentación de la demanda (2022). (...) Se reprocha vulneración del principio de la no contradicción cuando el a quo niega la posesión del demandante para rechazar la pretensión de usucapión, pero, simultáneamente la reconoce para acoger la acción reivindicatoria. No obstante, un análisis riguroso revela que tal reproche no prosperaría bajo el fundamento del principio de no contradicción, pues la sentencia no otorgó efectivamente al demandante calidades antagónicas de poseedor y tenedor bajo un mismo aspecto y circunstancia. Por el contrario, el a quo realizó una operación lógica diferenciada (...) Esta construcción argumentativa no violenta el principio lógico, pues no afirma y niega la misma proposición bajo idéntico aspecto, sino que realiza una distinción de períodos de la que podría predicarse coherente desde la óptica de la lógica formal. (...) En consecuencia, si bien la providencia de primera instancia no incurre en vulneración del principio lógico de no contradicción, resulta incongruente por ausencia de consonancia entre los hechos aducidos en la demanda y probados en el proceso, de un lado, y los hechos que sirvieron de fundamento a la decisión, del otro. (...) Ahora bien, para que la prescripción adquisitiva se frustre, no basta con la existencia histórica de pleitos judiciales; se requiere que estos tengan la potencialidad jurídica de borrar el tiempo transcurrido pues no cualquier actuación tiene la potencialidad de producir la interrupción, sino que, la gestión del propietario debe consistir en la proposición de una acción o excepción que choque, de forma directa, contra la detentación ejercida por el poseedor. (...) Según lo expuesto, la mera existencia del proceso de pertenencia no puede invocarse como hecho generador de la interrupción civil, pues en aquel trámite, ni siquiera hubo oposición, acción o ejercicio alguno del que se pudiera derivar algún análisis para verificar su potencial efecto para lo que esta excepción pretende. (...) No operó entonces interrupción alguna, por lo que la posesión acreditada, fue también pacífica e ininterrumpida, en consecuencia, fracasando también esta excepción. En conclusión, se encuentran acreditados los presupuestos axiológicos de la prescripción extraordinaria de dominio. (...) Dicho lo anterior, resulta intrascendente adentrarse en el análisis de los presupuestos de la reivindicación, pues como ya se determinó ut supra, se acreditó el fenómeno de la prescripción adquisitiva, lo cual, como consecuencia, genera el decaimiento de la prescripción inversa, es decir, tuvo lugar la prescripción extintiva de dominio para los reivindicantes. Conforme a lo expuesto, deviene ineludible la revocatoria integral del fallo apelado por encontrarse satisfechos los presupuestos necesarios para la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio y encontrar acreditados los presupuestos de la pertenencia.

MP: BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

FECHA: 29/01/2026

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, veintinueve (29) de enero de dos mil veintiséis (2026)
Proceso	Declarativo – Verbal
Radicado	05001310301820220031101
Demandante	Daniel Galvis Prada
Demandados	María Del Pilar Villada Uribe y Otros.
Providencia	Sentencia Nro. 004
Tema	Prescripción adquisitiva y extintiva de dominio. La cosa juzgada y sus consecuencias.
Decisión	Revoca.
Ponente	Benjamín de J. Yepes Puerta

Procede la Sala a emitir sentencia, mediante la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto y sustentado por la parte demandante en usucapión y demandado en reivindicación, en contra de la decisión proferida el veintiocho (28) de septiembre de 2023, por el Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Medellín, en el proceso verbal de pertenencia con reconvención en reivindicación, promovido por Daniel Galvis Prada en contra de María Del Pilar Villada Uribe; Angela María Villada Uribe; Carlos Jaime Villada Uribe; Paula Andrea González Villada; y Tatiana González Villada.

I. SINTESIS DEL CASO.

1.1. Fundamentos facticos.¹

1.1.1. Afirma el demandante que el 30 de septiembre de 1997, mediante escritura pública No. 1.906 se protocolizó la

¹ [003PrescripcionAdquisitivaDanielGalvisPrada.pdf](#)

sucesión de *Josefina Uribe de Villada*, donde el señor *Ernesto Villada Villada* adquirió un 50%, y *Angela María Villada Uribe*; *Carlos Jaime Villada Uribe*; *María Del Pilar Villada Uribe*; y *Olga Lucia De La Inmamulada Villada Uribe* el restante 50% de manera proporcional, del derecho real de dominio de un inmueble identificado así:

«Un lote de terreno con casa de habitación situada en el Barrio Nutibara de la ciudad de Medellín, con un área de trescientas (300) varas cuadradas aproximadamente, (área de 240 metros cuadrados aprox) cuyos linderos son: “ Por el Frente u Oriente, en 10 varas, hoy ocho (8) metros, con la calle nueva hoy carrera sesenta y cinco A (65 A); por el Occidente, en diez (10) varas, hoy ocho (8) metros, con la casa #veintidós (22) adjudicada a Julio C. Duque, hoy de Sofía Betancur de R., Por el Sur, en treinta (30) varas, hoy veinticuatro (24) metros, con la casa número catorce (14) adjudicada a Jesús González y por el Norte, en treinta varas (30), hoy veinticuatro (24) metros, con las casas número diez y seis (16), diez y siete (17) y diez y ocho (18) adjudicadas a Rosendo Arboleda, Francisco Londoño y Ricardo Mejía R. “ Matrícula inmobiliaria N° 001-734704 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín; con Código Catastral 050010106160100080017000000000. (Linderos tomados de la escritura pública N° 1.906 de septiembre 30 de 1997, de la Notaría 23 de Medellín). En el certificado especial de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se indican los siguientes linderos: “ por el frente u oriente en 8 00 metros lineales, con una calle nueva, hoy carrera 65 A; por el sur en 24 metros lineales con la casa 22 adjudicada a Julio C. Duque, hoy de Sofía Betancur de R. por el Sur u occidente en 24 metros lineales con casa Nro. 14 adjudicada a Jesús González y por el norte en 8 00 metros lineales, con las casas números 16, 17 y 18 adjudicadas a Rosendo Arboleda, Francisco Londoño y Ricardo Mejía, respectivamente...” carrera 65 A N° 30 A-47 dirección catastral (se trata del mismo inmueble poseído y pretendido por el demandante).

1.1.2. El demandante alega ser poseedor material del inmueble mencionado desde el 11 de marzo de 1999, cuando junto con su socio Gustavo Adolfo Restrepo Jaimes, *«le compraron verbalmente o por documento privado que se extravió, al señor ERNESTO VILLADA VILLADA, el inmueble que se relaciona en esta demanda y que le había sido adjudicado juntamente con sus hijas, en la sucesión de su cónyuge y madre respectivamente».*

1.1.3. Enuncia que desde esa misma fecha se estableció «un negocio mercantil de mecánica automotriz denominado *TECNICARBURADORES MEDELLIN*, el cual entró a funcionar en la casa de habitación del predio relacionado en esta demanda».

1.1.4. Sin embargo, indica que el señor Gustavo Adolfo Restrepo Jaimes, desde la misma fecha de inicio de la posesión, «*inexplicablemente dejó asistir al negocio mercantil y al predio en el que funcionaba, sin que se sepa de su paradero hasta el día de hoy; continuando con la posesión exclusiva, quieta, pacífica, pública e ininterrumpida el señor DANIEL GALVIS PRADA, quien desde esa fecha de adquisición: 11 de marzo de 1999, posee y ocupa el predio relacionado en el libelo*».

1.1.5. Afirma que desde el 11 de marzo de 1999 el señor Daniel Galvis Prada -demandante- ha detentado la posesión real, material, de manera pacífica, publica, quieta, exclusiva e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, sobre el predio relacionado.

1.1.6. Refiere haber ejecutado obras en el 2009, como **(i)** el cambio del exterior del inmueble y fachada; **(ii)** el derrumbamiento de muros divisorios; reforzamiento de estructuras y adecuación y construcción de un local comercial para el funcionamiento y explotación económica de un taller automotriz de su propiedad que allí funciona; **(iii)** arreglos de techumbres; **(iv)** construcción de oficinas; **(v)** construcción de baños; **(vi)** cambio de pisos; **(vii)** adecuación y arrendamiento de celdas a varios usuarios-mecánicos, *percibiendo para si los frutos del inmueble, sin rendir cuentas a ninguna otra persona.*

1.2. Síntesis de las pretensiones.²

² *Ibidem.*

Se declare que el señor DANIEL GALVIS PRADA adquirió mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble mencionado, en contra de ANGELA MARIA VILLADA URIBE; CARLOS JAIME VILLADA URIBE y MARIA DEL PILAR VILLADA URIBE en su doble calidad como copropietarios y como herederas determinadas de su padre ERNESTO VILLADA VILLADA; y PAULA ANDREA GONZALEZ VILLADA; TATIANA GONZALEZ VILLADA en calidad de herederas determinadas de su señora madre OLGA LUCIA DE LA INMACULADA VILLADA URIBE.

En consecuencia, se ordene la cancelación de la demanda y la inscripción de la sentencia en el folio inmobiliario N° 001-734704 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur; y, que se condene en costas a la parte demandada en caso de existir oposición.

1.3. Defensa de la parte demandada.³

Angela María Villada Uribe; Carlos Jaime Villada Uribe; María Del Pilar Villada Uribe; Paula Andrea González Villada; y Tatiana González Villada, actuando bajo la misma representación judicial, se opusieron a la prosperidad de las pretensiones, presentando para lo pertinente las siguientes excepciones:

1.3.1. Imposibilidad de adquirir por prescripción extraordinaria de dominio, pues el actor no tiene la calidad de poseedor sino de mero tenedor. Se fundamenta en:

(i) cosa Juzgada: radicado 05001-31-03-01-006-2009-000270, en sentencia No 06 del 08 de febrero de 2012 negó la

³ [028ContestaciónDemandayExcepciones.pdf](#)

pretensión de prescripción a favor del hoy demandante por no haber demostrado la interversión del título de mera tenencia confesado en el petitum de la demanda.

(ii) confesión de tenedor: En la sentencia mencionada, se determinó que el propio demandante reconoció «*haber recibido el inmueble en calidad de arrendamiento*».

(iii) Reconocimiento tácito de dominio ajeno: Se argumenta que la asistencia del demandado a una audiencia de conciliación en la Procuraduría delegada para asuntos civiles el 24 de febrero de 2022 es una «*clara manifestación tacita que reconoce como dueños*» a los demandados, lo cual desvirtúa el ánimo de señor o dueño requerido por el Artículo 762 del Código Civil.

1.3.2. Mala fe. Esta excepción se sostiene con los siguientes argumentos:

(i) Desvirtuando la fecha inicial de posesión. Se argumenta que la afirmación del demandado de ejercer la posesión del bien, junto con el señor Gustavo Adolfo Restrepo Jaimes desde 1999, es falsa. Los demandados en este trámite ya habían demandado al señor Gustavo Restrepo junto a Héctor Emilio García, bajo el radicado 05001310300419990332100 pretendiendo la resolución del contrato de compraventa. El hecho de que el demandante en el presente proceso no fuere parte pasiva de aquel trámite, desvirtúa el hecho de su presunta posesión.

(ii) Tenedor de mala fe. Se reitera que el demandante no adquirió el dominio por medios legítimos, por tanto, es un tenedor de mala fe.

(iii) Intento de inducir al error. Se acusa al demandante de «*mentir y tratar de inducir a los jueces a error*» mediante la afirmación contradictoria del origen de su supuesta posesión en distintos procesos.

1.3.3. Interrupción civil de la posesión. Refieren que la posesión del demandante nunca ha sido quieta ni pacífica, por lo tanto, el término de la prescripción adquisitiva ha sido interrumpido. La oposición de los dueños en los diferentes procesos anteriores generó la interrupción civil de la posesión.

1.4. Demanda de reconvención.⁴

Los propietarios proindiviso del inmueble objeto de la pertenencia, presentan demanda de reconvención, donde manifiestan que, inicialmente, el señor Ernesto Villada Villada entregó el bien en arrendamiento con opción de compra a los señores GUSTAVO ADOLFO RESTREPO JAIMES Y HECTOR EMILIO GARCIA RESTREPO. La opción de compra dependía de un crédito bancario que finalmente no fue aprobado.

Ante el fracaso del negocio y la negación de entrega del bien, se instauró demanda ordinaria de resolución de contrato de promesa de compraventa bajo el radicado 05001310300419990332100. El proceso se terminó con

⁴ [001DemandaDeReconvención.pdf](#)

sentencia el 19 de junio de 2012 desestimando las pretensiones de la demanda y de la reconvención.

Manifiestan los reivindicantes, que el demandado en reconvención *«presentado el conflicto judicial que se desato en contra de los señores Gustavo Adolfo y Héctor Emilio, aprovecho para ingresar al inmueble en el 2008 e instalar allí un negocio denominada TECNICARBURADORES MEDELLIN, más exactamente el 25 de febrero de 2008 según certificado de existencia y representación de la cámara de comercio de Medellín, prueba que el demandante apporto en el proceso que adelanta en este despacho en proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio»*.

El demandado en reconvención, aprovechando el litigio y el deceso del señor Ernesto Villada *«de manera clandestina realizo (sic) reformas que mis mandantes propietarios inscritos autorizaron (sic), nótese que el contrato civil de obra aportada con la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio tiene fecha del 18 de abril de 2009 y el deceso de ERNESTO VILLADA ocurrió el 24 de febrero de 2009»*.

Indica el apoderado que sus *«mandantes han pagado los impuestos que llegan a nombre de su fallecido padre ERNESTO VILLADA VILLADA propietario inscrito en porcentaje del 50% en la matricula inmobiliaria No 001-734704»*.

1.5. Contestación a la reconvención.⁵

El demandante en pertenencia y demandado en reconvención responde que es falso que el negocio TECNICARBURADORES MEDELLÍN inició en febrero del 2008 cuando se constituyó la sociedad, pues el mismo venía funcionando desde marzo de 1999.

⁵ [002RespuestaDemandaReconvención.pdf](#)

También indica que las fechas de realización de las obras no es prueba de la fecha en que inició a poseer el demandado, pues como se expresó en la demanda, estas obras se realizaron porque la casa amenazaba ruina.

Denuncia como falsa la afirmación de que se han pagado los impuestos de la propiedad por parte de los propietarios, pues hay constancia en los expedientes del proceso de las facturas con constancia de cancelación y su respectivo recibo de pago. *«como sofisma de distracción solo se allegan dos facturas, una del 9 de noviembre de 2022, cuando ya había sido presentada la demanda, y sin la constancia de haber sido cancelada y solo por el derecho correspondiente a Daniel Villada Villada; y la otra del mismo propietario con fecha 29 de enero de 2009, por valor de \$ 161.162, también sin la constancia de pago o cancelación».*

1.6. Sentencia de primera instancia.⁶

El *a quo* encontró no acreditada la posesión material del bien durante el termino de ley, por lo que negó las pretensiones de la demanda de pertenencia, sin que hubiera lugar al estudio de las excepciones de mérito formuladas por el pasivo; mientras que, frente a la reivindicación, encontró probados los presupuestos para acceder a la pretensión, ordenando la restitución del bien inmueble.

El juez concluyó que el problema jurídico consistía en establecer, primero, si el demandante Daniel Galvis Prada acreditó la posesión material, pública, pacífica, continua y con ánimo de señor y dueño sobre el inmueble, por el término legal necesario para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva de dominio, y, de ser así, si ello comportaba el decaimiento de la pretensión

⁶ [068AudioSentenciaPrimeraInstancia](#)

reivindicatoria formulada por los propietarios. En subsidio, precisó que, de no prosperar la acción de pertenencia, debía analizarse si se encontraban reunidos los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, esto es, derecho de dominio del actor reivindicante, cosa singular identificable y posesión en cabeza del demandado.

En relación con la acción de pertenencia, el despacho recordó que el actor afirmó haber adquirido la posesión material del predio el 11 de marzo de 1999, inicialmente junto con su socio Gustavo Jaimes, mediante una compraventa verbal o por documento privado extraviado, y que desde entonces detenta el bien en forma quieta, pública y pacífica, pagando impuestos y realizando mejoras. Además, resaltó que los testigos del proceso y aun las propias demandadas reconocen de hecho a Galvis Prada como quien ejerce actos materiales y de administración sobre el inmueble. Con base en ello, en apariencia se cumpliría el requisito temporal de la prescripción extraordinaria de dominio para la fecha de presentación de la demanda (22 de agosto de 2022).

Sin embargo, el juez puso de presente que, en un proceso de prescripción adquisitiva anterior (rad. 05001310300620090027000), decidido mediante sentencia del 8 de febrero de 2012, se negó la pretensión de pertenencia formulada por el mismo demandante sobre el mismo inmueble, frente a las mismas partes, por cuanto allí se tuvo por confesado que Galvis Prada ingresó al bien en calidad de arrendatario, y no demostró la interversión del título de mera tenencia a posesión. En esa decisión se concluyó que el simple hecho de que el arrendador dejara de presentarse a recibir los cánones no

transformaba al arrendatario en poseedor, por faltar el elemento volitivo de señor y dueño y por no acreditarse título constitutivo o traslaticio de dominio. Esa sentencia, que analizó el sustrato fáctico y jurídico de la relación, quedó ejecutoriada, no fue apelada y produjo cosa juzgada material, fijando que, al menos hasta su ejecutoria, la calidad del actor era la de tenedor y no de poseedor.

Al confrontar los hechos de la demanda actual con los del proceso de 2009, el juez advirtió identidad subjetiva, de objeto y de causa, pues en ambos litigios se invoca posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde el 11 de marzo de 1999. La única diferencia radica en que en 2009 el propio actor aceptó haber ingresado al inmueble por contrato de arrendamiento, mientras que en 2022 afirma, sin soporte documental, haber accedido por una compraventa verbal o por documento extraviado, lo que fue considerado una versión contradictoria y carente de credibilidad. Además, enfatizó que la nueva demanda pretende que se compute como tiempo de posesión el mismo periodo (1999–2012) que ya fue decidido en la sentencia anterior, en la que la jurisdicción negó expresamente que Galvis Prada hubiere tenido condición de poseedor durante ese lapso.

El despacho resaltó que los hechos relativos a obras de adecuación y explotación económica del inmueble desde 2009 ya fueron valorados en el proceso anterior y quedaron cobijados por la cosa juzgada, por lo que no pueden ser reexaminados para deducir una interversión del título durante ese mismo periodo. En la nueva demanda, además, no se describen circunstancias fácticas precisas, posteriores a la ejecutoria de la sentencia del 8 de febrero de 2012, que permitan identificar cómo, cuándo y

mediante qué actos concretos el actor habría pasado de tenedor a poseedor con ánimo de señor y dueño. Bajo el principio dispositivo, el juez indicó que no le es dable suplir las omisiones de la parte, escogiendo oficiosamente pruebas o «*hitos*» para fijar una fecha de mutación del título.

Frente a la conducta actual del demandante, el juez observó que solo a partir de la presentación de la nueva demanda Galvis Prada se autoafirma como poseedor material, se alza contra los derechos de dominio de los demandados y aporta elementos como los pagos de impuesto predial y testimonios que lo identifican como quien administra, conserva y explota el bien. Esa conducta fue entendida como el momento en que, en todo caso, se exterioriza una interversión del título frente a los propietarios, pero ello no permite completar el término de diez años exigido para la prescripción extraordinaria anterior a la demanda.

Al no estar acreditada una posesión material, pública, pacífica, continua y con ánimo de señor y dueño por el término legal previo a la presentación de la demanda, el juzgado negó las pretensiones de prescripción adquisitiva, absteniéndose de estudiar las excepciones de mérito de la parte demandada y condenando en costas al actor, al amparo del artículo 365 del Código General del Proceso y de la reglamentación administrativa pertinente.

En cuanto a la demanda de reconvención con pretensión reivindicatoria, el juez reconstruyó los presupuestos de esta acción a partir del artículo 946 del Código Civil: derecho de dominio del demandante, cosa singular o cuota determinada, posesión en cabeza del demandado e identificación del bien. Estimó probado el derecho de dominio de los reconvinientes

mediante la escritura pública 1906 del 30 de septiembre de 1997, por la cual se liquidó la sociedad conyugal entre Ernesto Villada Villada y Josefina Uribe de Villada, debidamente inscrita en el certificado de tradición e indicando los porcentajes de cada cotitular, sin que existiera duda sobre la identidad y singularidad del inmueble, respecto del cual los titulares reclaman la totalidad de su derecho real.

En relación con la posesión del demandado, el despacho señaló que, aunque inicialmente los demandantes en reconvención habían calificado a Galvis Prada como mero tenedor de mala fe, del análisis conjunto del proceso de prescripción y de la propia conducta del accionado se concluyó que, a partir de la interversión del título implícita en la demanda de pertenencia, puede considerársele poseedor material del inmueble. Así las cosas, los propietarios se encuentran despojados de la posesión, la cual está en cabeza del demandado, presupuesto que habilita dirigir en su contra la acción reivindicatoria.

Respecto de los frutos civiles reclamados, el juez desestimó el juramento estimatorio formulado por los actores en reconvención, al no haberse justificado de manera clara y metodológicamente verificable el canon de arrendamiento invocado ni el cálculo efectuado a partir del valor catastral. Destacó que no se solicitó oportunamente dictamen pericial para determinar el monto de los frutos, pese a haberse hecho referencia genérica a dicha prueba en la demanda, y que, una vez proferido el auto de decreto probatorio, la parte no promovió las solicitudes de adición o reposición correspondientes, de manera que la providencia quedó en firme. En consecuencia, concluyó que los frutos civiles no fueron acreditados.

Finalmente, frente a las excepciones de mérito de prescripción extintiva de la acción y de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuestas por el demandado contra la reivindicación, el juzgado advirtió que su sustento fáctico era el mismo que el de la pretensión adquisitiva principal, esto es, la alegada posesión material desde el 11 de marzo de 1999. Al haber sido negada la acción de pertenencia por falta de acreditación de la posesión idónea y del término legal, estimó que tales excepciones carecían de causa suficiente y debían entenderse implícitamente desestimadas. De este modo, verificando el cumplimiento de los presupuestos de la acción reivindicatoria, el juez ordenó al demandado Daniel Galvis Prada restituir el inmueble a favor de los demandantes en reconvención dentro de los veinte días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

1.7. Apelación.⁷

Inconforme con la decisión, el demandante en pertenencia y demandado en reconvención reivindicatoria formuló recurso de apelación contra la sentencia, enunciando como reparos tres aspectos que más tarde se sustentaron en esta instancia, que se compendian así:

1.7.1. Inexistencia de Cosa Juzgada Material:

El recurrente censura la decisión del *a quo* de declarar la existencia de cosa juzgada con fundamento en la sentencia del 8 de febrero de 2012 (Juzgado Adjunto al Doce Civil del Circuito). Se argumenta que no existe identidad de objeto ni de causa, dado que en aquel proceso se pretendió la prescripción ordinaria -que

⁷ [14SustentaciónRecurso.pdf](#)

exige justo título y buena fe con un término de 5 años-, mientras que en el actual se debate la prescripción extraordinaria -que no requiere justo título y exige 10 años-. Por ende, al tratarse de supuestos de hecho y de derecho distintos, no se configura el fenómeno jurídico que impida un nuevo pronunciamiento de fondo.

1.7.2. Indebida Valoración Probatoria respecto a la Interversión del Título:

Se reprocha al fallador la omisión en el análisis del momento exacto en que operó la interversión del título de tenedor a poseedor.

(i) Actos de Señor y Dueño: El juzgado desconoció pruebas documentales y testimoniales que acreditan la transformación del bien, específicamente la demolición de una «casa vieja» y la construcción de una bodega nueva y un taller automotriz a sus expensas, según contrato de obra de abril de 2009.

(ii) Estas obras se realizaron a la luz pública, sin clandestinidad y sin oposición de los propietarios inscritos, lo cual constituye un acto inequívoco de posesión y no de mera tenencia.

1.7.3. Contradicción Lógica en la Calificación Jurídica de la Posesión:

El apelante señala una incongruencia en la sentencia impugnada que vulnera el principio de no contradicción.

Considera que el juez *a quo* negó la pertenencia bajo el argumento de que el actor era un mero tenedor; sin embargo, simultáneamente accedió a la demanda de reconvención reivindicatoria reconociéndole la calidad de poseedor.

Se argumenta que no es jurídicamente viable ostentar calidades antagónicas frente a las mismas partes y sobre el mismo bien: no se puede ser tenedor para perder la usucapión y poseedor para ser vencido en la reivindicación. Si se acreditó la posesión para la acción de dominio -reivindicación-, debió tenerse por acreditada también para la usucapión.

II. PROBLEMA JURIDICO.

Se debe determinar si el juez de primera instancia incurrió en error al declarar probada una cosa juzgada material derivada de un fallo previo sobre prescripción ordinaria que no analizó de fondo la posesión; y si, al desconocer la demolición y construcción de 2009 como un hito encaminado a acreditar la interversión del título, generó una sentencia contradictoria que le niega al demandante la calidad de poseedor para usucapir, pero se la reconoce para ser vencido en reivindicación.

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. El litigio versa sobre un bien inmueble urbano ubicado en la Carrera 65 A No 30 A-47 de la ciudad de Medellín, barrio Nutibara, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 001-734704 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

La titularidad del derecho de dominio, según el certificado de tradición y libertad y la Escritura Pública No 1.906 del 30 de septiembre de 1997 de la Notaría 23 de Medellín, reposa en cabeza de la sucesión de Josefina Uribe de Villada, adjudicada a:

Ernesto Villada Villada (50%). Ángela María Villada Uribe (12.5%). Carlos Jaime Villada Uribe (12.5%). María del Pilar Villada Uribe (12.5%). Olga Lucía de la Inmaculada Villada Uribe (12.5%).

Es un hecho no controvertido que los señores Ernesto Villada Villada y Olga Lucía Villada Uribe fallecieron, siendo sucedidos procesalmente por sus herederos determinados e indeterminados vinculados a la litis.

3.3. Análisis de los reparos.

3.3.1. Inexistencia de cosa juzgada material.

El recurrente censura la decisión del *a quo* de declarar la existencia cosa juzgada con fundamento en la sentencia del 8 de febrero de 2012.⁸ Argumenta que, no existe identidad de causa ni de objeto jurídico, pues en el proceso pretérito se debatió una prescripción ordinaria -basada en justo título y buena fe-,

⁸ Declarativo Ordinario – Pertenencia. Rad. 05001310300620090027000. JUZGADO 012 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN (ANTIOQUIA).

mientras que en el actual se invoca la prescripción extraordinaria.

El artículo 303 del Código General del Proceso establece que la cosa juzgada opera cuando existe identidad de objeto, causa y partes. Al respecto, se ha dicho:

*«(...) [e]l límite subjetivo se refiere a la identidad jurídica de los sujetos involucrados y su fundamento racional se encuentra en el principio de la relatividad de las sentencias. El límite objetivo lo conforman las otras dos identidades, consistiendo el objeto en ‘el bien corporal o incorporeal que se reclama, o sea, las pretensiones o declaraciones que se piden de la justicia’ (CLXXII-21), o en ‘el objeto de la pretensión’ (sentencia No. 200 de 30 de octubre de 2002), y la causa, ‘en el motivo o fundamento del cual una parte deriva su pretensión deducida en el proceso».*⁹

La prescripción ordinaria y la extraordinaria son instituciones autónomas, con presupuestos axiológicos diferentes. El fracaso de la primera, por defecto del justo título no implica, *per se*, la inexistencia de la posesión material, ni impide que el poseedor, con el paso del tiempo, consolide su derecho por la vía extraordinaria, cuya causa jurídica no es el título traslativo, sino la explotación económica y material del bien.

La sentencia de 2012 desestimó la pretensión ordinaria al encontrar fallido el presupuesto del «justo título» (art. 2528 C.C.), debido a la confesión de un contrato de arrendamiento inicial en el escrito de demanda. Sin embargo, ese fallo no analizó de fondo la posesión material, pues al acreditar la ausencia del presupuesto axiológico, no consideró necesario elucubraciones adicionales respecto de la posesión, ni ningún otro respecto, y

⁹ CSJ SC 139 de 24 jul. 2001, reiterada en SC de 5 jul. 2005, rad. 1999-01493 y SC 18 die. 2009, rad. 2005-00058-01

procedió inmediatamente a declarar el fracaso de la pretensión de prescripción adquisitiva ordinaria de dominio.

Al respecto, el *a quo* mencionó:

«Es debido precisar, que si bien las pretensiones iniciales en el anterior proceso declarativo de prescripción adquisitiva de dominio se fundaban en una posesión ordinaria, lo cierto del caso es que fueron negadas por dos razones: la primera, porque el demandante venia ostentando un título de mera tenencia, el cual, no intervirtió, y segundo, porque no había justo título traslativo de dominio, ya que el contrato de arrendamiento, no es uno de aquellos que enumere ejemplificativamente el artículo 745 del código civil.

*Desde esta perspectiva, la sentencia si analizó el sustrato factico de la relación, porque no encontró acreditada la calidad de poseedor del demandante, pese a que, desde un punto de vista formal, indicó que se había cometido un error al invocar la prescripción adquisitiva ordinaria, la cual tiene por fundamento un título traslativo de dominio, y el hecho de que el mismo haya sido registrado ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, para materializar el fenómeno de la tradición. Características que no reunía la posesión enarbolada por el demandante. Luego, en esta otra demanda judicial se invoca la calidad de poseedor material desde marzo de 1999, pero se modifica la forma de llegar al inmueble, aspecto frente a lo cual, no se encuentra razón o causa para esto».*¹⁰

En este contexto, usar como fundamento esta sentencia para negarse a analizar los actos de señorío, y los hechos que se pretenden acreditar como interversion, y enrostrar la calidad de cosa juzgada a la posesión pretendida como una mera tenencia, con origen en un fallo en el cual no fueron analizados sus presupuestos, resulta, por lo menos, desacertado. Se le estaría privando al demandante de acreditar un hecho, sin practicarle los medios probatorios que allega, con fundamento en un proceso anterior en el cual tampoco le fueron practicados.

Dijo también:

«(...) Debemos tener en cuenta que la sentencia emitida dentro del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio promovido a

¹⁰ 068AudioSentenciaPrimeraInstancia Min. 37:40

instancia del demandante en el 2009, bajo el radicado 05001310300620090027000 en contra de Ernesto Villada y otros, resulta idéntica al proceso que actualmente se conoce, cuya primera instancia se define en esta oportunidad, por encontrar entre ambos litigios identidad subjetiva total, pues se trata de las mismas partes, por activa y por pasiva, porque hay identidad de objeto, pues se reclama el mismo inmueble (...) y porque se invoca la misma causa: posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante el término de ley desde el 11 de marzo de 1999 hasta el momento de la presentación de la demanda en agosto del año 2022».¹¹

Equiparar la falta de justo título con la ausencia absoluta de posesión resulta en un yerro jurídico. La *causa petendi* actual es distinta: se invoca el artículo 2531 del Código Civil y la Ley 791 de 2002, sustentada en hechos que no fueron valorados en el trámite del 2012.

En conclusión, no existe cosa juzgada que impida valorar los medios de prueba para acreditar una eventual posesión y alegar la usucapión pretendida. El hecho de que en 2012 se dijera que «no había justo título» y que «ingresó como arrendatario» es, precisamente, el punto de partida fáctico para el análisis de la prescripción extraordinaria: ¿Hubo interversión posterior o anterior? ¿Se transformó esa tenencia inicial en posesión? Estas preguntas no fueron resueltas en 2012, y, por ende, no están cobijadas por la cosa juzgada. Negarse a estudiarlas bajo el manto de un fallo anterior constituye una denegación de justicia.

3.3.2. Indebida valoración de la interversion del título.

Al otorgarle categoría de cosa juzgada y no haberse estudiado de fondo la pretensión de la acreditación de la posesión, considera el recurrente que se interpretó indebidamente, y, en

¹¹ 068AudioSentenciaPrimeraInstancia Min. 31:20

consecuencia, se omitió valorar pruebas decretadas que encaminaban al éxito la acreditación de la pretendida posesión.

Alega el impugnante, que el acervo probatorio demuestra la interversion. El contrato de obra del 18 de abril de 2009, mediante el cual, el demandante en pertenencia contrató la demolición de la casa y la construcción de una bodega por valor de \$75.000.000¹², es un acto de ruptura definitivo con cualquier vestigio de tenencia.

Encaminado al mismo fin, invoca también el pago de los impuestos prediales de la propiedad, con sus respectivas facturas¹³, las mejoras realizadas a muros, techumbres y fachadas del inmueble, que se pueden verificar mediante las fotos aportadas al descorrer el traslado de las excepciones de mérito de los demandados¹⁴ comparadas con las fotografías de la inspección judicial.¹⁵

Ningún arrendatario o tenedor precario demuele el bien que custodia para construir uno nuevo de naturaleza comercial distinta, asumiendo costos millonarios. Este acto fue público (a plena luz del día), pacífico (sin violencia) y conocido por los demandados, quienes confesaron en interrogatorio (Tatiana y Carlos Jaime Villada) haberse percatado de la «*bodega nueva*» tras la muerte de su padre en febrero de 2009, sin ejercer acciones posesorias o reivindicatorias inmediatas.

El artículo 777 del Código Civil establece la presunción de que la mera tenencia no muda en posesión por el solo paso del tiempo.

¹² En realidad el contrato dice \$82'843.000 Pág. 62. [005DocumentosAnexosPertenencia](#)

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ [030DescorreTrasladoExcepciones.pdf](#)

¹⁵ [065FotografiasInspeccionJudicial](#)

Sin embargo, la jurisprudencia admite la interversión del título cuando el tenedor se rebela contra el dueño mediante actos inequívocos, públicos y contundentes de señorío.

No basta el simple cambio de ánimo interno; se requiere la ejecución de actos materiales, de afirmación del propio señorío.¹⁶

«A pesar de la diferencia existente entre la tenencia y la posesión y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie la intención del tenedor de la cosa (...) colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, [lo] que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del propietario, y que debe acreditarse plenamente por quien se dice poseedor, tanto en lo relativo al momento en que operó (...), como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de mera tenencia, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley».

*«Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquel. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión (sic) del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad».*¹⁷

Para que un juez reconozca que un tenedor se ha transformado en poseedor, debe acreditarse: **(i)** Ruptura Jurídica y Fáctica: El desconocimiento del reconocimiento que antes se hacía al dueño. Dejar de pagar cánones no es suficiente por sí solo, pues puede ser un simple incumplimiento contractual. **(ii)** Actos de Señorío Excluyentes: La realización de actos que solo un dueño haría y

¹⁶ CSJ SC3925-2020 19/10/2020.

¹⁷ CSJ SC, 24 mar. 2004, rad. 7292

que son incompatibles con la tenencia. La jurisprudencia destaca la construcción de mejoras sustanciales, la modificación de la naturaleza del bien, o la resistencia abierta a la restitución. Y, **(iii)** Publicidad: Estos actos no pueden ser clandestinos; deben ser conocidos o cognoscibles por el propietario, quien ante ellos adopta una actitud de abandono o negligencia.

Los demandantes en reconvención reivindicatoria coincidían en que eran conocedores de la nueva construcción que el señor Galvis había realizado en la propiedad sobre la que ejercían el dominio. Incluso, acreditaron algunos de ellos el periodo temporal en el cual se percataron de la construcción -lo relacionaban con el periodo de la muerte del señor Ernesto Villada Villada, que ocurrió en 2009-.

Este mismo periodo coincide con la presentación de la demanda de radicado 05001310300620090027000 el 06 de mayo del 2009, y frente a la cual, los dueños inscritos del inmueble, aun enterados de la construcción y emplazados dentro del proceso de la referencia, no ejercieron ningún tipo de oposición a la supuesta tenencia irregular que pretenden validar.

Este hecho público, cognoscible y excluyente de señorío sobre el bien, es lo que la jurisprudencia ha definido como la causa evidente de la ruptura jurídica de la relación tenencial.

El artículo 167 del Código General del Proceso, indica que, «*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*». El demandante aporta recibos, fotografías, constancias de haber modificado integralmente la casa de habitación, para desarrollar de mejor manera su objeto comercial; este hecho fue reconocido por los

demandantes en reivindicación. Incluso, en el hecho sexto del escrito de reconvención,¹⁸ los demandantes, incongruentemente con sus demás relatos, alegan haber *autorizado* las reformas realizadas.

SEXTO. Es así que el demandado en reconvención aprovechando el litigio en que se encontraba el inmueble y posteriormente el deceso de su señor padre, Ernesto Villada, de manera clandestina realizo reformas que mis mandantes propietarios inscritos autorizaron, nótese que el contrato civil de obra aportada con la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio tiene fecha del 18 de abril de 2009 y el deceso de ERNESTO VILLADA ocurrió el 24 de febrero de 2009.

No puede predicarse clandestinidad de un acto de semejante envergadura, y del que, además, ante la incapacidad de controvertirlo, incluso pretendieron pasarlo como autorizado. Este hecho, definitivamente fue conocido por los propietarios inscritos, y ante esto, la postura adoptada fue la de total desidia. No solo no se opusieron de hecho a las construcciones, sino que tampoco lo hicieron en el trámite del proceso que el mismo año el demandante inició.

Un mero tenedor tiene la obligación de conservar la cosa (art. 1996 C.C.); no tiene la facultad de destruirla. Al demoler la casa, el demandante en pertenencia rompió cualquier vínculo de subordinación o reconocimiento de dominio ajeno. Actuó con *animus domini* absoluto, disponiendo de la sustancia misma del bien para adaptarlo a su empresa económica. El 18 de abril del año 2009, fecha en que según el contrato de obra civil se realizaron las adecuaciones a la casa de habitación, para convertirla en una bodega para el ejercicio comercial del demandante, debe tomarse como la ruptura de la relación

¹⁸ [001DemandaDeReconvención.pdf](#)

tenencial para abrirse paso una posesión publica, pacífica y con ánimo de señor y dueño frente al bien ya identificado.

3.3.3. Contradicción Lógica en la Calificación Jurídica de la Posesión.

El apelante denuncia una «*incongruencia*» del fallo impugnado que vulnera el «*principio de no contradicción*»: se le niega la usucapión por ser «*mero tenedor*», pero se concede la reivindicación reconociéndole calidad de «*poseedor*».

El artículo 946 del Código Civil define la reivindicación como la acción del dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. Si el demandado fuera tenedor, procedería la acción contractual de restitución de tenencia, no la real de dominio.

Si el juez *a quo* accedió a la reivindicación, tuvo necesariamente que dar por probado que Galvis Prada era poseedor. Sin embargo, para negar la usucapión, argumentó que no había probado la posesión por el tiempo suficiente, fijando el inicio de la posesión en la fecha de presentación de la demanda (2022).

Se dijo en la lectura de la sentencia, que:

«Así mismo, no puede pasarse por alto, que ha sido con la presentación de esta demanda como el demandante se auto afirma la calidad de poseedor material del inmueble, solicitando a la jurisdicción se le declare dueño de la cosa que dice poseer, desconociendo o alzándose contra los derechos de dominio de los demandados, para lo cual aporta facturas de pago de impuesto predial, acompañadas junto a la declaración de los señores (testigos) quienes son unísonos en reconocerle la calidad de poseedor material del bien, porque se comporta como señor y dueño, porque lo cuida, lo administra, le realiza mejoras necesarias, lo explota, y, en el barrio belén Nutibara se reconoce como señor y dueño. Todo lo cual nos lleva a inferir que, es a partir de este momento, cuando se alza en contra de los derechos de los titulares del dominio y desconoce cualquier relación anterior de

*mera tenencia que hubiera tenido con la cosa, en tanto que ya se comporta como dominus de la misma. Conforme a las explicaciones brindadas, no resulta posible reconocer al demandante, antes de la presentación de la demanda, la calidad de poseedor material durante el termino de ley que le permitiría adquirir el dominio del bien por una posesión extraordinaria de 10 años, en tanto que, la calidad como tal, no fue acreditada del modo alegado, debiéndose actuar de forma coherente con la sentencia del 8 de febrero del 2012, donde la jurisdicción ya había sentenciado que Galvis Prada tenía un título de arrendamiento, del cual no se había revelado en los términos ya explicados».*¹⁹

Frente a lo expuesto, se acota de manera preliminar que, el principio de la no contradicción es un postulado que deriva del principio de identidad. Es una regla de la lógica formal que estipula que una cosa no puede ser verdadera y falsa al mismo tiempo y en el mismo sentido.²⁰

Respecto de la congruencia, es un postulado normativo desarrollado en el artículo 281 del CGP y por la doctrina, se define como «*el principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones judiciales que deben proferirse, de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes*».²¹

Reconocida esta distinción entre ambos principios, corresponde analizar si la providencia de primera instancia incurrió en vulneración de alguno de ellos.

Se reprocha vulneración del principio de la no contradicción cuando el *a quo* niega la posesión del demandante para rechazar la pretensión de usucapión, pero, simultáneamente la reconoce para acoger la acción reivindicatoria. No obstante, un análisis riguroso revela que tal reproche no prosperaría bajo el fundamento del principio de no contradicción, pues la sentencia

¹⁹ 068AudioSentenciaPrimeraInstancia Min 41:00

²⁰ Ver Sentencia CSJ SC9193-2017. Radicación nº 11001-31-03-039-2011-00108-01

²¹ Teoría General del Proceso – Hernando Devís Echandía. 2015, Pág. 427

no otorgó efectivamente al demandante calidades antagónicas de poseedor y tenedor bajo un mismo aspecto y circunstancia. Por el contrario, el *a quo* realizó una operación lógica diferenciada: ubicó temporalmente la interversión del título en la presentación de la demanda del año 2022 y, desde esa perspectiva temporal, concluyó que Galvis Prada no había tenido condición de poseedor durante los diez años previos a la demanda —requisito para la prescripción extraordinaria— pero sí ostentaba tal calidad a partir de ese momento procesal, habilitando el presupuesto axiológico de la reivindicación.

Esta construcción argumentativa no violenta el principio lógico, pues no afirma y niega la misma proposición bajo idéntico aspecto, sino que realiza una distinción de períodos de la que podría predicarse coherente desde la óptica de la lógica formal.

Aspecto diferente se presenta al analizarlo desde la óptica de la congruencia y la consonancia material entre los hechos aducidos y probados en el proceso, y aquellos que sirven de fundamento a la decisión. Como ya fue desarrollado en extenso en el numeral 3.3.2 de esta providencia, los hechos alegados en la demanda y el acervo probatorio acreditan un acto inequívoco de señorío realizado en abril de 2009, consistente en la demolición de la estructura existente y construcción de una bodega comercial de naturaleza enteramente diversa, asumiendo Galvis Prada costos millonarios en una inversión que trasunta la más clara manifestación de ánimo de dueño.

Tal acto fue público, pacífico, ejecutado a la luz del día sin violencia ni clandestinidad, y fue conocido por los propios demandados, quienes reconocieron en sus testimonios hallarse

percatados de la «*bodega nueva*», sin que ejercieran en su momento acciones de dominio que pusieran de presente su inconformidad.

Sin embargo, la sentencia ubicó la interversión del título no en este acto de dominio alegado desde el inicio e indiscutiblemente acreditado de abril de 2009, sino en el acto procesal mismo de presentación de la demanda de pertenencia en el año 2022. Esta decisión genera una falta de consonancia incompatible con los hechos que fueron aducidos en la demanda y fehacientemente probados en el proceso. El demandante alegó una posesión continua desde 1999, con actos determinados de señorío en el año 2009; la prueba acreditó tales actos con documentos contractuales, testimonios de terceros y reconocimiento tácito de los propios demandados. Con todo, la sentencia desestimó esta plataforma fáctica para ubicar la interversión en un momento posterior, oscureciendo así la correspondencia necesaria entre lo pedido, lo probado y lo fallado.

Más allá de lo anterior, resulta antitécnico e injurídico el atribuirle a la presentación de la demanda la categoría de hecho constitutivo de la materialización del presupuesto axiológico requerido para analizar la vocación de prosperidad de la pretensión de usucapión. Los actos constitutivos de interversión son, por su naturaleza, conductas fácticas ejecutadas sobre el bien inmueble y no actos meramente procesales, y mucho más lo es para concluir que a partir de allí se satisface el mismo presupuesto para la reivindicación, pues como por sabido se tiene, para la fecha de presentación de la demanda deben estar consolidados todos los presupuestos axiológicos que puedan sustentar la prosperidad de la pretensión.

En consecuencia, si bien la providencia de primera instancia no incurre en vulneración del principio lógico de no contradicción, resulta incongruente por ausencia de consonancia entre los hechos aducidos en la demanda y probados en el proceso, de un lado, y los hechos que sirvieron de fundamento a la decisión, del otro.

La incongruencia emerge precisamente de lo analizado en el numeral inmediatamente anterior —*Reparo 3.3.2. Indebida valoración de la interversión del título*—, en el cual se puso de presente que la sentencia no estuvo en consonancia con el acervo probatorio, los hechos de la demanda y lo probado durante el proceso relativo a la interversión.

3.4. Presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio.

La prescripción adquisitiva, conforme lo establecido en el artículo 2512 del Código Civil es un “*modo de adquirir las cosas ajenas*” debido al ejercicio prolongado e ininterrumpido de hechos posesorios en los términos del precepto 762 *ibidem*, por un tiempo determinado, además de otros requisitos expresamente señalados por la ley.

Partiendo de dicha consagración la doctrina y la jurisprudencia, han señalado que, para adquirir por dicho modo, deben cumplirse dos requisitos esenciales:

(i) Que se ejerza posesión sobre la cosa, esto es, que confluyan: el corpus, que es la aprehensión física o material de una cosa mueble o inmueble determinada y, el *animus domini*, que alude al ánimo de comportarse como señor y dueño de aquello que se está detentando materialmente. Y que se ejerza de

manera pública, ininterrumpida y pacífica, sin reconocer dominio ajeno.

(ii) Que el bien objeto de posesión, se trate de una cosa corporal determinada, que esté en el comercio y por supuesto, exista material y jurídicamente. Esto es, que ni los bienes de uso público, baldíos o fiscales, ni los derechos personalísimos pueden adquirirse por prescripción.

(iii) Que su cumpla con el tiempo legal exigido, atendiendo a si se acude a la prescripción ordinaria y extraordinaria. La primera, conforme al artículo 2528 del Código Civil, ocurre cuando se ejerce la posesión regular por un tiempo de 3 y 5 años para bienes muebles e inmuebles, respectivamente, que en concordancia con el canon 764 *ejúsdem*, procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; la segunda, conforme al artículo 2532 del mismo compendio normativo, contempla la posibilidad de adquirir el dominio por este modo, atendiendo los mismos requisitos, salvo el de justo título y o la buena fe, o ambos, que necesariamente deba ser por el término de diez (10) años.

3.4.1. En la fijación del litigio, coincidieron las partes en la legitimación por activa de los demandados, es decir, no hubo duda de que en realidad son los dueños del inmueble pretendido. Igualmente se coincidió en que el inmueble se encuentra debidamente identificado con su nomenclatura y sus linderos, y, que no hay duda de que es un bien privado susceptible de prescripción.

Analizando los presupuestos en concreto, en cuanto a la posesión, se concluye que el acervo probatorio acreditó hechos inequívocos de señor y dueño por parte del demandante, quien

ejerció el acto más radical que podría ejercerse sobre una cosa - reconstrucción- rompiendo cualquier vínculo de subordinación o reconocimiento de derecho ajeno, y actuando con un *animus domini* absoluto desde aquella adecuación estructural de la casa de habitación a una bodega para el funcionamiento del taller.

El 18 de abril del 2009, fecha en que se acreditó el contrato con el arquitecto Jaime León Gutiérrez, del cual obran constancias de la realización efectiva de la obra, será tomado como fecha puntual de interversion del título. Por lo que la prescripción adquisitiva tuvo lugar el 18 de abril del año 2019.

La calificación de la presentación de la demanda del 2009 como hecho constitutivo de interversion, aplicando un criterio análogo al usado por el *a quo* en su fallo, no se considera necesario agotarlo, pues como ya se dijo, hay un hecho anterior evidente y de envergadura magna, que ya lo acredita, resultando innecesario elucubraciones adicionales en ese respecto.

3.4.2. Acreditado lo expuesto, corresponde analizar si prosperan las excepciones de mérito propuestas por la parte pasiva de la demanda de pertenencia.

Al respecto, se invocó como excepciones de mérito: **(i)** la imposibilidad de adquirir mediante prescripción extraordinaria de dominio, por configurarse cosa juzgada; confesión de tenedor; y reconocimiento tácito de dominio ajeno **(ii)** Se alega que el demandante operó bajo mala fe, pues no adquirió la posesión mediante ejercicios legítimos; y **(iii)** Operó la interrupción civil de la posesión.

3.4.2.1. La primera de las excepciones contiene 3 reproches: la cosa juzgada, la confesión de tenedor y el reconocimiento de dominio ajeno.

En cuanto a la cosa juzgada, ya se agotó en lo ya expuesto lo concerniente.

Respecto de la confesión de tenedor, que se alega tuvo lugar en el escrito de demanda de la pertenencia del 2009, el hecho de supuestamente haber ingresado como arrendatario, solo es un impedimento axiológico frente a la pretensión ordinaria, pero no bloquea *per se* la pretensión extraordinaria, pues le exige demostrar hechos de los que se pueda acreditar una interversion de ese título de mera tenencia a una posesión con ánimo de señor y dueño, lo cual, como también se agotó *ut supra*, se encuentra satisfecho.

Frente al reconocimiento de dominio ajeno, el demandado en pertenencia censura: *«ante la procuraduría Delegada Para Asuntos Civiles, solicite el 15 de diciembre de 2021 conciliación, (...) el demandante ha reconocido dueño a mi mandante, una vez asistió a la diligencia de conciliación en la procuraduría»*.

La mera asistencia a una audiencia de conciliación no tiene capacidad para desvirtuar su condición de poseedor, es simplemente atender un llamado que de no hacerlo podría traer otras consecuencias adversas para él, incluso es un acto de defensa jurídica dependiendo como se desarrolle la misma. Distinto es que, en ella, en efecto haya habido manifestaciones del convocado reconociendo a su convocante o a terceros como dueños o con mejor derecho, expresa o tácitamente como por ejemplo formulando alguna propuesta de pago por el derecho de

dominio; se requiere un contenido claro de subordinación que en este caso no probó.

3.4.2.2. Respecto de la segunda, el artículo 2531 del código civil, establece que «*la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe*», por lo que la prescripción adquisitiva solo operaría una vez acreditado el hecho constitutivo de interversion a poseedor, y, el posterior cumplimiento del término requerido. No es necesario análisis adicional para confirmar el fracaso de la excepción.

3.4.2.3. En cuanto a la tercera, se hace necesario un cotejo material de cada uno de los diversos procesos que se trabaron entre las partes, para determinar si concurren criterios de acreditación del fenómeno de la interrupción civil de la posesión.

En el expediente, y mediante la consulta de procesos, se pudo determinar la existencia de los siguientes procesos:

- a. **05001310300620090027000** 2009-05-06 / 2024-05-20
DECLARACION ORDINARIA DE PERTENENCIA /
JUZGADO 012 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.
Sentencia niega pretensiones de pertenencia 08 de febrero del 2012 por no haber acreditado la interversion del título y porque el contrato de arrendamiento confesado por el demandante no constituye justo título.
- b. **05001310300820130060800** 2013-07-25 / 2023-09-28
DECLARACION DE PERTENENCIA. JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN. Proceso termina por desistimiento tácito. 11 de marzo de 2021.
- c. **05001310300419990332100** 2002-04-29 / 2014-10-06
RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE

COMPRAVENTA. JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN. Desestima pretensiones de demanda y de reconvencción 19 de junio de 2012.

d. **05001310301720220024300** 2022-07-01 2023-06-22
DECLARACION DE PERTENENCIA. JUZGADO 017 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN. Rechaza la demanda por no subsanar dentro del término 27 de julio del 2022.

e. **05001310301820220031100** 2022-08-23 / 2025-01-13.
DECLARACION DE PERTENENCIA JUZGADO 018 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN. Proceso que actualmente se debate su apelación.

La interrupción civil, consiste en «evitar que el término de posesión que se requiere para adquirir por prescripción siga su curso mientras se discute la situación del respectivo bien ante las autoridades judiciales»,²² reglado en el artículo 2524 del Código Civil, derogado por el 698 del CPC, y posteriormente sustituida por el 90 del CGP, es «todo recurso judicial intentado por el que se pretende dueño de la cosa, contra el poseedor».²³

Se sabe que, la prescripción adquisitiva de dominio pretende castigar, entre otras, la inactividad y desidia del propietario, razón por la cual, cuando este sale de su pasividad y reclama la cosa, trae como consecuencia la interrupción del fenómeno prescriptivo, claro, en tanto no se haya configurado.²⁴

Para que la prescripción adquisitiva se frustre, no basta con la existencia histórica de pleitos judiciales; se requiere que estos tengan la potencialidad jurídica de borrar el tiempo transcurrido,

²² CSJ SC240, 25 ago. 2023, Rad. n.º 2018-00265-01

²³ CSJ SC-419 del 08 abr. 2024, Rad. 25754-31-03-001-2017-00046-01

²⁴ CSJ SC, 17 oct. 1997, Exp. n.º 4741

pues no cualquier actuación tiene la potencialidad de producir la interrupción, sino que, la gestión del propietario debe consistir en la proposición de una acción o excepción que choque, de forma directa, contra la detentación ejercida por el poseedor.

La actuación que pretende interrumpir la posesión debe *«estar encaminada a eliminar la posesión del bien y por ende a destruir una de las condiciones necesarias para que en el ministerio de la ley tenga lugar la prescripción adquisitiva; en otros términos, la demanda debe pretender convencer al presunto poseedor de que su actuación sobre el bien riñe con los derechos de quien entabla la condigna pretensión restitutoria»*.²⁵

En el proceso **A**, se mencionó por parte del demandante en pertenencia en los alegatos de la audiencia inicial, que *«En este proceso, los propietarios inscritos no presentaron contestación ni demanda de reconvencción, fueron emplazados»*. Lo expuesto es susceptible de confirmación mediante la consulta de procesos:

2009-06-05	Auto admite demanda	CORRE TRASLADO-ORDENA EMPLZAMEINTO-ORDENA OFICIAR
2009-09-01	Fijación edicto emplazatorio	01/09/2009 SE FIJA EN SECRETARIA EDICTO EMPLAZATORIO ARTICULO 407 C.P.C

Según lo expuesto, la mera existencia del proceso de pertenencia no puede invocarse como hecho generador de la interrupción civil, pues en aquel tramite, ni siquiera hubo oposición, acción o ejercicio alguno del que se pudiera derivar algún análisis para verificar su potencial efecto para lo que esta excepción pretende.

No es del caso considerar que un demandante en pertenencia, el cual supone que cumple los requisitos para que prospere una

²⁵ CSJ SC, 7 mar. 1995, Exp. n.º 4332

demanda de prescripción adquisitiva, por el hecho de activar el aparato jurisdiccional, se derive de esto una interrupción de la posesión ejercida por el mero motivo del decaimiento de sus pretensiones, cuando ello no fue producto de la resistencia de los titulares del dominio, y sin haberse analizado en algún momento tal condición como antes se dejó claro.

En el proceso **B**, se encuentra que terminó por desistimiento tácito en marzo del 2021. El artículo 95 del CGP establece que *«No se considerará interrumpida la prescripción (...) 6. Cuando el proceso termine por desistimiento tácito»*. Impidiendo, nuevamente, la ocurrencia del fenómeno de la interrupción.

En el proceso **C**, el demandante no fue parte del litigio, pues no se encausó frente al poseedor.

Y los demás procesos, por el tiempo en que tuvieron ocurrencia, no eran susceptibles de generar la consecuencia de la interrupción, pues como ya se expresó, se tomó como periodo de inicio de la posesión el 18 de abril del año 2009, generando el fenómeno de la prescripción adquisitiva para el 18 de abril del año 2019; ambos procesos iniciaron en el 2022, resultando inocuo análisis en ese sentido, pues en ninguno de ellos hay evidencia de que el acá demandante hubiese renunciado a la prescripción ya consolidada.

No operó entonces interrupción alguna, por lo que la posesión acreditada, fue también pacífica e ininterrumpida, en consecuencia, fracasando también esta excepción.

3.4.3. En conclusión, se encuentran acreditados los presupuestos axiológicos de la prescripción extraordinaria de dominio.

3.5. Presupuestos de la acción reivindicatoria.

En los términos del artículo 946 del Código Civil, la acción reivindicatoria consiste en *“(...) la que tiene el propietario de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*. Al respecto han de concurrir los siguientes elementos:

(i) La calidad de propiedad del demandante, entendido como el dominio sobre el bien perseguido, hecho que, por tratarse de bienes inmuebles o muebles sujetos a registro, sólo podrá demostrarse con la titularidad respaldada en los documentos registrales expedidos por la autoridad competente.

(ii) La calidad de poseedor del demandado, es decir, que contra quien se dirija la acción ostente la posesión material del bien a restituir. *“La Corte tiene decantado que cuando el demandado acepta ser el poseedor del inmueble involucrado, esto tiene la virtualidad suficiente para dejar por establecido, entre otros, el requisito de la ‘posesión’ material, con mayor razón cuando ‘con base en el reconocimiento de su posesión el demandado propone la excepción de prescripción’, porque tales posturas equivalen a una doble aceptación del ‘hecho de la posesión’”*²⁶

²⁶ Corte Suprema de Justicia Sentencia 051 de 2008 1994-00556-01, reiterando: Sentencia No. 043 de 1º de abril de 2003, exp. 7514; Sentencia No. 237 de 12 de diciembre de 2001, exp. 5328; Sentencia No. 114 de 20 de junio de 2001. exp. 6069; Sentencia de 14 de agosto de 1995, G. J. t. CCXXXVII, pág. 460.

(iii) Identidad entre el bien perseguido por el propietario y el detentado por el poseedor, bajo el entendido de que se trate del mismo bien en cuanto a su delimitación y alinderación. En otras palabras, que el bien del que se pretende reivindicación por parte del propietario sea, en todas sus partes, el mismo bien que ostenta el demandado en posesión.

(iv) Que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular. Dicha exigencia adquiere particular importancia por su conexión con la naturaleza del cuerpo cierto reclamado o con la cuota parte de una cosa singular, ya que en ambos supuestos posibilita la plena identificación del bien y garantiza que no se confunda con otro distinto del que es propiedad del *verus dominus*. Este requisito se cumple mediante la singularización o individualización objetiva del objeto.

3.5.1. La pretensión reivindicatoria traía un vicio desde su escrito de reconvención, el cual fue confirmado en la fijación del litigio. La parte pasiva en pertenencia no le reconocía la calidad de poseedor al demandante, resultando incongruente pretensión frente a un mero tenedor.

Solo con la calificación del *a quo* de, hecho generador de interversion a la presentación de la demanda, se le dio vida a una pretensión que venía condenada al fracaso desde su planteamiento.

Resulta intrascendente adentrarse en el análisis de los presupuestos de la reivindicación, pues como ya se determinó *ut supra*, se acreditó el fenómeno de la prescripción adquisitiva, lo cual, como consecuencia, genera el decaimiento de la

prescripción inversa, es decir, tuvo lugar la prescripción extintiva de dominio para los reivindicantes.

Conforme a lo expuesto, deviene ineludible la revocatoria integral del fallo apelado por encontrarse satisfechos los presupuestos necesarios para la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio y encontrar acreditados los presupuestos de la pertenencia.

3.6. Por otro lado, el numeral 1 del artículo 365 del CGP establece «*Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto*», mientras que el numeral 4 reza «*Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias*». Siendo así, se condenará a pagar las costas procesales causadas a los demandados vencidos, en favor del demandante Daniel Galvis Prada, las cuales serán liquidadas conjuntamente en primera instancia.

El magistrado sustanciador fijará las agencias en derecho en la suma de \$ 2'847.000 para todos los demandados en pertenencia, a prorrata de su cuota de participación en la titularidad del bien.

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 el 28 de septiembre de 2023, por el Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de

Medellín, y en consecuencia **DECLARAR** que DANIEL GALVIS PRADA adquirió mediante **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA EL DOMINIO** el inmueble ubicado en la Carrera 65A No. 30A-47 Barrio Nutibara de la ciudad de Medellín, identificado con la M.I. No. 001-734704, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de Medellín, cuya descripción, cabida y linderos, de acuerdo con el Certificado Especial emitido por el Registrador, son:

«Un lote de terreno con casa de habitación situado en el Barrio Nutibara de la ciudad de Medellín, con un área de 240 mts² aproximadamente, cuyos linderos son: Por el frente u oriente, en 8.00 metros lineales, con una calle nueva, hoy Carrera 65A; por el sur en 24 metros lineales, con la casa No. 22 adjudicada a Julio C. Duque, hoy de Sofía Betancur de R.; por el sur u occidente, en 24 metros lineales, con casa No. 14, adjudicada a Jesús González, y por el norte, en 8.00 metros lineales, con las casas Nos. 16, 17 y 18 adjudicadas (a Rosendo Arboleda, Francisco Londoño y Ricardo Mejía respectivamente)...Carrera 65A No. 30A-47 (dirección catastral)».

SEGUNDO: DECLARAR en consecuencia, infundadas las excepciones de la demanda de pertenencia y desestimar la demanda de reivindicación.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada en pertenencia y demandante en reivindicación en favor de la parte demandante en pertenencia, al pago de las costas causadas en ambas instancias. El magistrado sustanciador fija las agencias en derecho en esta instancia en \$ 2'847.000.

CUARTO. ORDENAR como consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-734704 de la Oficina de Registro

de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín perteneciente al inmueble objeto de usucapión.

PARAGRAFO: Para lo anterior, se autoriza, a costa del interesado, la expedición y remisión de copias auténticas de esta decisión para que se protocolice ante el señor Registrador de la respectiva Oficina de Instrumentos Públicos. A la secretaria, ofíciase como corresponda.

QUINTO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de la demanda que recae sobre el bien objeto de la acción. Ofíciase en ese sentido.

SEXTO: 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

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

Firmado Por:

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 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: **632985530a9bc96b69cafcde8f2e9b08a90ccf301c61a29537e74daee46a56a8**

Documento generado en 29/01/2026 01:15:06 PM

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