

**TEMA: PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA EN EDIFICACIÓN QUE NO ESTÁ SOMETIDA**

**A PROPIEDAD HORIZONTAL.**- Posesión es una situación de hecho y por esto, la falta de individualización jurídica no imposibilita hacerse con el dominio de un piso o nivel de una edificación no sometida a régimen de propiedad horizontal, pues la judicatura ha sido uniforme en reconocer la prescripción adquisitiva de porciones de fondos de mayor extensión, sin que constituya óbice para ello la ausencia de folio de matrícula independiente. Empero, para el éxito de la usucapión deben hallarse acreditados todos los demás elementos necesarios para ello, incluido y especialmente, el tiempo de posesión exigido por la Ley. En los casos en que se aduce suma de posesiones, debe acreditarse además del vínculo entre los poseedores, la posesión del antecesor.

**HECHOS:** Las actoras afirmaron que han poseído pública, pacífica e ininterrumpidamente por más de 20 años el segundo piso del inmueble ubicado en la Carrera 45 # 45-X0/X4 de Itagüí, correspondiente al 50% proindiviso de la matrícula 001-2494XX. Que su tío ARV adquirió en 1961 el dominio en proindiviso y ocupó el segundo nivel. Que el 9 de octubre de 2004 entregó ese nivel a su hermano JRV, padre de las actoras, quien lo ocupó hasta su muerte el 30 de octubre de 2017, y que tras el fallecimiento, ellas continuaron la posesión. Por tanto, solicitan que se declare que han ejercido posesión material sobre el 50% proindiviso del inmueble (segundo piso) y que se declare a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí (sentencia 19 de julio de 2023) negó las pretensiones, aduciendo que no es posible usucapir un nivel de una edificación no sometida a propiedad horizontal por falta de individualización jurídica (criterio apoyado en sentencia STC-779/2015) y que no se probó la suma de posesiones ni la posesión de JR. En orden a ello, deberá establecerse si se encuentran estructurados los requisitos necesarios para la prosperidad de la pretensión declarativa de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y especialmente si: i) ¿está debidamente identificado el bien pretendido en usucapión pese a no estar sometido a régimen de propiedad horizontal? y; ii) ¿está probada la posesión de JRV y, en consecuencia, se estructura la suma de posesiones?

**TESIS:** (...) Tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, la jurisprudencia tiene definidos como presupuestos axiológicos: 1. Posesión material del prescribiente 2. Que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción 3. Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción. 4. Determinación o identidad de la cosa a usucapir. (...) De antaño ha dicho la Corte que, para la adquisición del derecho de dominio por esta vía, es necesario que en el prescribiente concurra un elemento objetivo y otro subjetivo, el primero conocido como el *corpus* y el segundo como el *animus*. (...) En aras de verificar el cumplimiento del elemento subjetivo de la posesión, al juzgador le corresponde auscultar, en primer lugar, la forma en que se inició la detentación material del bien por parte de quien pretende la usucapión, ello para determinar el momento exacto en que iniciaron los actos de señor y dueño. Si la detentación material inició por un acto del propietario que decidió desprenderse voluntariamente de la posesión o inclusive por una ocupación de hecho a partir de una convicción de propiedad, el término habría de contabilizarse a partir de dichos actos. Si la ocupación derivó de otros actos de tenencia, la jurisprudencia ha reconocido la figura jurídica mediante la cual la tenencia o posesión muta a una posesión exclusiva y excluyente, se trata de la denominada *interversión* del título. Para la intervención se requiere un acto ostensible de rebeldía por parte de quien se considera señor y dueño frente a los demás propietarios o herederos, según el caso (...) en el particular ocurre que el inmueble pretendido en usucapión no ostenta propiamente la calidad de privado o común en los términos de la Ley 675 de 2001, por la sencilla razón de que la edificación no está sometida a régimen de propiedad horizontal, circunstancia que no ha sido pacífica, pues se han suscitado numerosos debates frente a la viabilidad de adquirir por prescripción

de manera autónoma pisos o niveles de una edificación en estas condiciones. (...)Más recientemente, en un caso en que se reclamó por vía de excepción y reconvención la prescripción adquisitiva del primer piso de una edificación de dos plantas no sometida a régimen de propiedad horizontal, la corporación determinó: “(...)Resulta evidente pues, que cuando de bienes prescriptibles se trata, en el evento de fracciones de terreno o de construcciones allí levantadas, la circunstancia de no haberse constituido propiedad horizontal no puede impedir el reconocimiento de la prescripción adquisitiva ni, mucho menos, su inscripción en el respectivo folio inmobiliario, pues el régimen de usucapión no les está excluido y, no solo no se excluye, sino que se permite y se prohíja, sobre todo cuando se pretende satisfacer el derecho a la vivienda digna de los ciudadanos, en especial, de aquellos pertenecientes a las clases menos favorecidas. Por ello es que se insta a los juzgadores para que, sin omitir las debidas exigencias probatorias, permitan el acceso a los derechos indicados, sin más requerimientos que los legalmente impuestos, teniendo como norte y fin la obligación estatal de propiciar las mejores condiciones de vida posibles para la población en que concurren mayores necesidades.” Entonces, se puede afirmar que la Sala de Casación Civil ha evolucionado en su jurisprudencia respecto de la procedencia de la usucapión sobre parte de bienes ubicados en una sola edificación que carece de propiedad horizontal, pasando de un criterio rígido, en el que consideraba que la falta de reglamento de copropiedad incumplía el presupuesto individualización de los bienes, a un criterio flexible, pero riguroso, en el que la pertenencia se admite siempre que los mismos se puedan distinguir por su descripción, ubicación y linderos, de tal manera que no se confundan con otros, porque lo que interesa al respecto es que la posesión recaiga sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma. (...)Entonces, con fundamento en la prueba recaudada no existe duda de que el inmueble sobre el cual versa la pretensión declarativa de dominio corresponde materialmente a la segunda planta del bien ubicado en la carrera 45 de Itagüí, distinguido en su puerta de entrada con el número 45-X0; luego, en punto de la individualidad jurídica, a criterio de esta Sala, con apego al lineamiento jurisprudencial y al llamado realizado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC4649- 2020, hoy por hoy no existe impedimento para declarar, de hallarse estructurados los demás elementos necesarios para ello, la prescripción adquisitiva de una parte de un bien no sometido a régimen de propiedad horizontal, en esencia porque, desde su génesis la posesión surge de la confluencia de dos situaciones fácticas, a saber: el *animus* y el *corpus*, sin que la independencia jurídica, sea requisito *sine qua non* para su estructuración(...) Así pues, si la posesión es una situación de *facto*, la falta de individualización jurídica no imposibilita hacerse con el dominio de un piso o nivel de una edificación no sometida a régimen de propiedad horizontal, pues la judicatura ha sido uniforme en reconocer la prescripción adquisitiva de porciones de fundos de mayor extensión, sin que constituya óbice para ello la ausencia de folio de matrícula independiente. Ahora, es claro que el piso o nivel que se reclame en usucapión debe estar identificado materialmente, como aquí ocurre, pues ello inescindiblemente constituye un presupuesto del éxito de la pretensión. (...)Bajo estos contornos, en aquellos casos en que de la prueba recaudada resulte inequívoca la identificación material del piso o nivel respecto del cual se reclama prescripción adquisitiva y su correspondencia con el predio de propiedad de los demandados sobre el cual versa la demanda, no tiene asidero concluir que la falta de folio de matrícula independiente derruye la individualización, pues el examen de la identidad del bien no puede caer en extremismos que socaven los derechos sustanciales de quien demanda el acceso efectivo al servicio público de administración de justicia. (...)

MP: SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 29/01/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN  
SALA PRIMERA CIVIL DE DECISIÓN

<b>Lugar y fecha</b>	Medellín, 29 de enero de 2026
<b>Proceso</b>	Declarativo Pertenencia
<b>Radicados</b>	05360310300220180027103
<b>Demandante</b>	SANDRA DEL SOCORRO RESTREPO AGUDELO y OTRAS
<b>Demandada</b>	MIRIAM AMPARO FRANCO RESTREPO Y OTROS
<b>Providencia</b>	Sentencia
<b>Tema</b>	Posesión es una situación de hecho y por esto, la falta de individualización jurídica no imposibilita hacerse con el dominio de un piso o nivel de una edificación no sometida a régimen de propiedad horizontal, pues la judicatura ha sido uniforme en reconocer la prescripción adquisitiva de porciones de fundos de mayor extensión, sin que constituya óbice para ello la ausencia de folio de matrícula independiente. Empero, para el éxito de la usucapión deben hallarse acreditados todos los demás elementos necesarios para ello, incluido y especialmente, el tiempo de posesión exigido por la Ley. En los casos en que se aduce suma de posesiones, debe acreditarse además del vínculo entre los poseedores, la posesión del antecesor.
<b>Decisión</b>	Confirma
<b>Ponente</b>	Sergio Raúl Cardoso González

Decide la Sala la apelación de la sentencia proferida el 19 de julio de 2023 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí en el proceso de la referencia.

## 1. ANTECEDENTES.

### 1.1 DEMANDA<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Ver archivo *003TramiteDemandafísica*, páginas 7 a 11.

Pretende la actora se declare que Sandra del Socorro, Mónica María, Silvia Mercedes, Angélica Patricia y María Elena del Socorro Restrepo Agudelo, han ejercido posesión respecto del 50% del derecho proindiviso del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 001-249464, que materialmente corresponde a lote de menor extensión, entendido como el segundo piso de la edificación ubicada en la Carrera 45 # 45-34 de Itagüí, cuya propietaria inscrita es Miriam Amparo Franco Restrepo y, en consecuencia, se declaré en su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva.

Se dijo que las hermanas Restrepo Agudelo han poseído materialmente de forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años el siguiente inmueble:

**“SEGUNDO PISO: UBICADO EN LA CARRERA 45 # 45-30 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, con un área privada construida de 152 MTR 2 APROX., altura libre de 2.65 mtrs y área de terraza de 75.15 mtrs2 y que linda: por el NORTE O FRENTE en una extensión de 7.31 metros, con la carrera 45; por ATRÁS o SUR en 7.31 metros con propiedad del vendedor anterior; por el costado ORIENTE en extensión de 20.95 metros con propiedad de José M. Betancur B., y por el costado OCCIDENTE en la misma extensión de 20.95 metros con propiedad de Alfonso Isaza. Por arriba con terraza de la misma edificación y por abajo con el primer piso demarcado en su puerta de entrada 45-34, de propiedad de CARLOS RAMIRO MEDINA ESCOBAR, ESTER CECILIA MEDINA ESCOBAR y de MARTHA ISABEL ESCOBAR. Este lote está situado en la manzana b. del plano de la urbanización Asturias y se determina como el señalado con el número II de dicha manzana.”**

Refirieron que el inmueble poseído forma parte de un predio de mayor extensión que se describió como:

*“Un lote de terreno con casa de habitación, de material de dos plantas o pisos de mejoras y anexidades, situado en el municipio de Itagüí, en la carrera 45 y que linda: por el norte en una extensión de siete metros con treinta*

*y tres centímetros (7.33 Mtrs), con la carrera cuarenta y cinco (45); por el sur en siete metros con setenta y cinco (7.75 Mtrs) con propiedad del vendedor anterior. Por el oriente en extensión de veinte metros con noventa y cinco centímetros (20.95 Mtrs) con propiedad que es o fue de José M. Betancur B., y por el occidente en la misma extensión de veinte metros con noventa y cinco centímetros (20.95 Mtrs) con propiedad que es o fue de Alfonso Isaza. Este lote está situado en la manzana b. del plano de la urbanización Asturias y se determina como el señalado con el número II de dicha manzana. Las casas están distinguidas en sus puertas principales de entrada con los números 45-30 y 45-34.”*

Explicaron que Jaime Restrepo Vélez, padre de las demandantes, entró en posesión del inmueble desde el 9 de octubre de 2004, fecha en la cual, su hermano Alberto Restrepo Vélez le hizo entrega con ánimo de hacerlo dueño de ese segundo piso, advirtiéndole que debía realizar “*muchos arreglos*” pues la casa estaba “*caída*”; labor que emprendió Jaime Restrepo Vélez en conjunto con sus hijas, cambiando la cocina, pintando, arreglando goteras, humedades, tuberías, baño, puertas, muros y el tendido eléctrico, además de asumir el pago de los servicios públicos y la entrega de los dineros a su hermano Alberto Restrepo Vélez para cancelar el impuesto predial.

Alegaron que, en virtud de la suma de posesiones se ha ejercido una posesión por más de 57 años del segundo piso de la edificación, pues desde el 4 de marzo de 1961 Alberto Restrepo Vélez adquirió en proindiviso con Fabio Medina el dominio de ese bien, mediante escritura pública No. 708, tomó posesión de ese segundo piso y luego, el 9 de octubre de 2004, le hizo entrega a título de donación a su hermano Jaime Restrepo Vélez, quien lo poseyó hasta el 30 de octubre de 2017, fecha en que falleció y a partir de entonces sus hijas tomaron posesión del bien.

## 1.2 CONTESTACIÓN.

**Curadora Ad Litem de personas indeterminadas<sup>2</sup>**, dijo no constarle los hechos de la demanda, sin embargo, presentó oposición a las pretensiones hasta tanto las actoras acrediten el cumplimiento de los presupuestos necesarios para adquirir por prescripción el dominio del bien perseguido.

**Ester Cecilia, Martha Isabel y Carlos Ramiro Medina Escobar<sup>3</sup>**, alegaron no constarles los actos de posesión del fallecido Jaime Restrepo, pues, si bien en vida, Fabio Medina y Alberto Restrepo en su calidad de comuneros determinaron compartir el uso y goce de la propiedad, explotando Fabio el primer piso y Alberto ocupando el segundo, este último siempre manifestó a Ester Cecilia que había prestado el inmueble a su hermano (Jaime), es decir, que aquel era un mero tenedor, lo que se ratifica con el hecho de que fueron los comuneros quienes asumieron conjuntamente el pago de los arreglos de ambos pisos hasta el fallecimiento de Alberto Restrepo en el año 2014, por ello, las demandantes no derivan posesión de Jaime Restrepo, pues este último, nunca tuvo tal calidad.

Agregaron que la “*terraza*” de la edificación pertenece a la comunidad; que no es posible adquirir por prescripción el dominio de un inmueble que no tiene matrícula independiente, se opusieron a las pretensiones y, propusieron los siguientes medios de defensa:

- “*Inexistencia del bien pretendido como unidad jurídica*”, porque para ser tenido como unidad de inmueble el distinguido en su puerta de entrada como 45-34 debe contar primero con matrícula inmobiliaria y estar sometido a régimen de propiedad horizontal.

---

<sup>2</sup> Ver archivo 003TramiteDemandafisica, páginas 46 a 47.

<sup>3</sup> Ver archivo 003TramiteDemandafisica, páginas 49 a 55.

- “*Indebida integración del contradictorio*”, al haber llamado a los hermanos Medina Escobar por figurar como propietarios inscritos y no, como comuneros del 50% del bien.
- “*Inexistencia de posesión efectiva y material*”, pues las demandantes no han ejercido posesión del 50% del bien ni ahora, ni en vida de Jaime Restrepo, tampoco los demandados han reconocido dominio ajeno, incluso, los comuneros Fabio Medina y Alberto Restrepo sufragaron en conjunto las reparaciones del bien, especialmente en el año 2008 el cambio de alcantarillado y en el 2011 instalación de red eléctrica.

Presentaron a la par excepciones previas que titularon “*inexistencia del bien pretendido como unidad jurídica*” e “*indebida integración del contradictorio*” que fueron desestimadas en providencia del 24 de septiembre de 2019<sup>4</sup>.

**Miriam Amparo Franco Restrepo**<sup>5</sup>, negó la calidad de poseedoras de las demandantes, alegando que el inmueble fue entregado por Alberto a Jaime Restrepo en calidad de comodato precario, que nunca existió donación, ni traslado de la posesión y, en consecuencia, las demandantes son meras tenedoras; desestimó también que Jaime Restrepo hubiese hecho mejoras distintas de las necesarias, se opuso a las pretensiones y presentó excepciones que denominó:

- “*No posesión de los demandantes sobre el inmueble que pretenden usucapir*”, fundamentado en que Alberto entregó a Jaime Restrepo el bien a título de comodato precario y continuó ejerciendo actos de señor y dueño hasta su muerte en el año 2014, como el cambio de alcantarillado en el año

<sup>4</sup> Ver archivo 001ExcepcionPrevia, C02ExcepcionPrevia, 01PrimeraInstancia.

<sup>5</sup> Ver archivo 003TramiteDemandasFisica, páginas 114 a 128.

2008, instalación eléctrica en el 2011 y el pago de impuesto predial junto con el codueño Jaime Medina; además, porque la mera tolerancia de la actual propietaria no convierte la mera tenencia en posesión.

- *“Imposibilidad jurídica de reconocer prescripción adquisitiva sobre un espacio determinado del inmueble”*, porque la titularidad del dominio la ostentan en proindiviso los demandados, quienes son dueños de una cuota, no de una porción específica del bien, incluso, aunque los anteriores dueños Fabio Medina y Alberto Restrepo hubieren dividido su uso.
- *“No procedencia de la suma de posesiones”*, porque no existió posesión de Jaime Restrepo.

### 1.3 PRIMERA INSTANCIA<sup>6</sup>.

Luego de agotar la inspección judicial, que en providencia del 18 de agosto de 2022 fuera ordenada por vía de nulidad, mediante sentencia del 19 de julio de 2023 el Juzgado de origen desestimó íntegramente las pretensiones de la demanda por falta de requisitos para adquirir el bien por el modo de la prescripción extraordinaria.

Para arribar a esta determinación el *a quo* hizo un recuento de la actuación procesal, se refirió a las premisas normativas que soportan la prescripción adquisitiva, la posesión, la suma de posesiones y el derecho de superficies y, estimó que los presupuestos necesarios para el éxito de la pretensión invocada son: *“posesión material ejercida con ánimo de señor y dueño y de manera pública, pacífica e ininterrumpida, que la cosa o derecho”*

---

<sup>6</sup> Ver archivos 039ActaAudienciaInspeccionSentencia, 040GrabacionInspeccionJudicial y 041GrabaciónSentencia.

*sobre la cual se ejerce sea susceptible de adquirirse por prescripción, que se cumpla con el tiempo establecido de diez años y haya una identificación plena del bien a usucapir”* y, trajo al tema sentencia STC-779 de 2015, por medio de la cual se dejó clara la imposibilidad de adquirir por prescripción un inmueble no sometido a régimen de propiedad horizontal por falta de identificación.

Con fundamento en lo expuesto, concluyó que el inmueble descrito en la demanda coincide con el inspeccionado, sin embargo, al hacer parte del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-249464, no puede considerarse como una unidad jurídica independiente, pues no está sometido a régimen de propiedad horizontal y en tal sentido, el segundo piso se considera jurídicamente como una mejora; seguidamente abordó el estudio de los actos posesorios de las demandantes y su antecesor y, determinó que no se demostró la suma de posesiones, pues la prueba testimonial recaudada solo permite inferir que la vivienda “*fue entregada para vivir*”, a Jaime Restrepo por lo que “*bien podría decirse*” que se trata de un comodato, además, las mejoras que relatan las demandantes no son constitutivas de actos de señorío, ya que corresponden a un “*mantenimiento*” del inmueble para evitar su deterioro.

Colofón de lo expuesto, determinó que debido a la no superación del análisis de prescriptibilidad de un “*bien que no tiene individualidad jurídica*”, se trunca el éxito de la pretensión de pertenencia, a lo cual añadió que no se encuentra demostrada la suma de posesiones como requisitos axiológicos indispensables para acoger lo reclamado.

## 1.5. TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida en audiencia y notificada en estrados, inmediatamente fue apelada por la demandante.

Mediante providencia del 3 de diciembre de 2024 se dispuso la devolución del expediente a la primera instancia al hallar incumplidos los requisitos del artículo 324 del CGP, subsanada tal situación, fue admitida la alzada por auto del veintiocho (28) de enero de 2025<sup>7</sup> y, en decisión fechada 27 de febrero de 2025<sup>8</sup> se resolvió tener por sustentada la alzada con los reparos y la motivación expuesta ante la primera instancia.

## **2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.**

En atención a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 42 y en el artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para emitir sentencia porque se verificó la demanda en forma y su trámite adecuado, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y acudir al proceso respecto de los extremos del litigio, debiéndose destacar que no se advierten vicios ni irregularidades que configuren nulidad.

Por disposición del artículo 328 de la misma obra, el análisis se circunscribirá a los motivos de inconformidad expuestos por la parte apelante, sin perjuicio de las decisiones que se deban adoptar de oficio.

## **3. OBJETO DE LA APELACIÓN.**

---

<sup>7</sup> Ver archivo *04AdmiteApelacion, 02SegundaInstancia*.

<sup>8</sup> Ver archivo *06AutoTieneEnCuentaSustentacion, 02SegundaInstancia*.

Con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y en su lugar se concedan las pretensiones, la demandante formuló sus motivos de inconformidad, con base en los cuales se establecerán los problemas jurídicos objeto del estudio.

### **3.1 Reparo concreto.**

En esencia, estimó la apelante que contrario a lo concluido por el *a quo*, se lograron probar los presupuestos necesarios para declarar la prescripción adquisitiva<sup>9</sup>, porque está demostrada: **i)** la posesión actual de las presribientes, ya que no se desvirtuó la detentación por aquellas del *animus* y *corpus*; **ii)** la posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2004, advirtiendo que el vínculo para demostrar la suma de posesiones es el filial con el señor Jaime Restrepo Vélez, fallecido padre de las demandantes quien ejerció en vida la posesión; **iii)** el predio a usucapir está plenamente identificado, como pudo observarse en la inspección judicial, en la cual se constató que el segundo piso tiene un ingreso independiente, servicios públicos aparte del primero y un ingreso exclusivo a la terraza, entonces, no se comparte el análisis de la primera instancia frente al derecho de superficie, pues es viable la prescripción del segundo piso, entendiendo que el lote de mayor extensión es la matrícula global del terreno y deberá, eventualmente, someterse el bien a régimen de propiedad horizontal, ya que entender que debió constituirse antes de la demanda “*escapa a la lógica*”, pues el poseedor solo podrá realizar tal acto cuando sea declarado propietario, de lo contrario, tal carga constituiría una barrera para la materialización del derecho sustancial del poseedor.

---

<sup>9</sup> Ver archivo 041GrabaciónSentencia, Minuto 39:48 a 45:25

Reiteró que desde el planteamiento de la demanda se ha dejado claro que, pese a existir un derecho proindiviso sobre la matrícula inmobiliaria, la posesión se ha ejercido exclusivamente respecto del segundo nivel y terraza de la edificación y, calificó como inexistente el comodato referido en la sentencia, pues no se estructuran los elementos esenciales de dicho contrato.

### **3.2 Problemas Jurídicos.**

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala establecer si resultó acertada y debidamente motivada la sentencia de primera instancia en punto de la desestimación integral de las pretensiones. En orden a ello, deberá establecerse si se encuentran estructurados los requisitos necesarios para la prosperidad de la pretensión declarativa de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y especialmente si: *i)* ¿está debidamente identificado el bien pretendido en usucapión pese a no estar sometido a régimen de propiedad horizontal? y; *ii)* ¿está probada la posesión de Jaime Restrepo Vélez y, en consecuencia, se estructura la suma de posesiones?

## **4. FUNDAMENTO JURÍDICO.**

### **4.1 Presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio.**

La prescripción es definida por el artículo 2512 del Código Civil como “*un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*”. En tratándose de prescripción adquisitiva de dominio, el artículo 2518 del Código Civil la define como el medio a través del cual se gana “*el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles,*

*que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.”*

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, según que la posesión surja de justo título y buena fe, conocida como posesión regular en los términos del artículo 764 del Código Civil<sup>10</sup>, o no se tengan tales calidades, en cuyo caso se denomina posesión irregular, requiriéndose para la ordinaria posesión por cinco años<sup>11</sup> y diez para la extraordinaria<sup>12</sup>.

Tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, la jurisprudencia tiene definidos como presupuestos axiológicos<sup>13</sup>:

1. Posesión material del prescribiente<sup>14</sup>
2. Que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción<sup>15</sup>
3. Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción.
4. Determinación o identidad de la cosa a usucapir.

#### **4.2 Animus y corpus como elementos esenciales de la posesión.**

---

<sup>10</sup> Artículo 764, Código Civil, “Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”

<sup>11</sup> Con posterioridad a la expedición de la Ley 791 de 2002 o de 10 años antes de su expedición, de conformidad con la modificación realizada al artículo 2529 del Código Civil.

<sup>12</sup> En los mismos términos de la cita anterior, el término será de 20 años si la posesión inició con anterioridad a la vigencia de la mencionada ley. Lo anterior sin perjuicio de la elección que realice el usucapiente habiendo iniciado su posesión en vigencia de la prescripción veinteañera y continuada en vigencia de la prescripción de diez años (Art. 41 Ley 153 de 1887).

<sup>13</sup> Sentencia SC3271-2020

<sup>14</sup> En los términos dispuestos por el artículo 762 del Código Civil esto es, tenencia con ánimo de señor y dueño.

<sup>15</sup> Para el efecto se ha de acreditar la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley.

El artículo 762 del Código Civil precisa que la posesión es la *“tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.”*

De antaño ha dicho la Corte que, para la adquisición del derecho de dominio por esta vía, es necesario que en el prescribiente concorra un elemento objetivo y otro subjetivo, el primero conocido como el *corpus* y el segundo como el *animus*. Al respecto ha sostenido:

*“es evidente que el Código Civil “destaca y relieva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o sicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que ‘la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño’, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el *corpus*, o sea el elemento material u objetivo; y el *animus*, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el *animus* el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detención material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa”*<sup>16</sup>.

En aras de verificar el cumplimiento del elemento subjetivo de la posesión, al juzgador le corresponde auscultar, en primer lugar, la forma en que se inició la detención material del bien por parte de quien pretende la usucapión, ello para determinar el momento exacto en que iniciaron los actos de señor y dueño. Si la detención material inició por un acto del propietario que decidió desprenderse voluntariamente de la posesión o inclusive por una ocupación de hecho a partir de una convicción de

---

<sup>16</sup> SC 064 del 21 de junio de 2007, Exp. 7892 reiterada en sentencia SC 3687 del 25 de agosto de 2021, rad. 2013-00141-01.

propiedad, el término habría de contabilizarse a partir de dichos actos.

Si la ocupación derivó de otros actos de tenencia, la jurisprudencia ha reconocido la figura jurídica mediante la cual la tenencia o posesión muta a una posesión exclusiva y excluyente, se trata de la denominada interversión del título.

Para la interversión se requiere un acto ostensible de rebeldía por parte de quien se considera señor y dueño frente a los demás propietarios o herederos, según el caso, esto es, requiere una actuación de tal magnitud que el poseedor ponga en mora de defender el derecho de propiedad a quienes detenten un interés legítimo en tal sentido, acto público que infunde la convicción de poseedor y a su vez acredita el momento en que inicia tal posesión. En palabras de la Corte:

*“... los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria como se inició en ella”<sup>17</sup>.*

#### **4.3 La propiedad horizontal como forma especial de dominio y la posesión frente a la misma.**

Al tenor del artículo 1º de la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal es una forma especial de dominio “en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes

---

<sup>17</sup> Sentencia SC del 18 de abril de 1989 reiterada en sentencia SC 1258-2022.

*comunes*"; luego, de conformidad con el canon 19 *ajusdem*, mientras exista la propiedad horizontal:

*"Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos".*

Entrados en el tema, en el particular ocurre que el inmueble pretendido en usucapión no ostenta propiamente la calidad de privado o común en los términos de la Ley 675 de 2001, por la sencilla razón de que la edificación no está sometida a régimen de propiedad horizontal, circunstancia que no ha sido pacífica, pues se han suscitado numerosos debates frente a la viabilidad de adquirir por prescripción de manera autónoma pisos o niveles de una edificación en estas condiciones.

De vieja data la Corte Suprema de Justicia, abordó el tema y concluyó:

*"...si bien el inmueble es independiente físicamente de los dos primeros pisos, no lo es jurídicamente porque tiene un solo folio de matrícula inmobiliaria, según consta en el proceso. El apartamento del tercer piso del inmueble de propiedad de la parte demandada no es una cosa corporal independiente, no puede enajenarse y por ende tampoco es susceptible de apropiación por prescripción adquisitiva de dominio, porque ésta tiene que recaer sobre cosas corporales determinadas que estén en el comercio y, por supuesto, que existan material y jurídicamente, y entonces no están dados todos los presupuestos para adquirir el dominio por ese*

*modo invocado por la actora y por tanto confirma el fallo de instancia.”<sup>18</sup>*

Más recientemente<sup>19</sup>, en un caso en que se reclamó por vía de excepción y reconvención la prescripción adquisitiva del primer piso de una edificación de dos plantas no sometida a régimen de propiedad horizontal, la corporación determinó:

*“De ahí que, si el juicio de pertenencia está concebido para dar concreción a la expectativa del poseedor de hacerse dueño por el modo de la prescripción, en la definición de controversias de esa índole cuando recaen sobre un piso de una edificación levantada en varios niveles a expensas de distintas personas como solución de vivienda, el criterio de la función social de la propiedad no puede pasar inadvertido, al ser esa una práctica familiar muy socorrida en el país cuando los padres, en procura de favorecer las condiciones de vida de su descendencia, le posibilitan realizar construcciones en línea superpuesta sobre la originaria, lo que estructura de facto una división material del inmueble, aunque desde lo jurídico todas las unidades que lo componen sigan cobijadas por el mismo folio inmobiliario.*

*Desde esa perspectiva, resulta patente que si alguien abandona o, en forma descuidada o aun deliberada, deja de ejercer actos de señorío respecto de una fracción del predio o de un nivel del edificio sobre el cual ostenta derecho de dominio, al punto que ha permitido que otra persona se comporte como tal exhibiendo el corpus y el animus de esa parte del inmueble para satisfacer la vivienda en la forma exigida por el ordenamiento y luego ganarla por prescripción, no existe barrera alguna que impida formular la acción de usucapión, mucho menos, bajo el pretexto de que el bien no está sometido a propiedad horizontal, por cuanto, como se anotó en precedencia, nada impide que los copropietarios puedan acogerse más adelante a ese modelo de propiedad.*

*Resulta evidente pues, que cuando de bienes prescriptibles se trata, en el evento de fracciones de terreno o de construcciones allí levantadas, la circunstancia de no haberse constituido propiedad horizontal no puede impedir el reconocimiento de la*

<sup>18</sup> Sentencia del 11 de noviembre de 2005. Expediente 01396.

<sup>19</sup> Sentencia SC4649-2020

prescripción adquisitiva ni, mucho menos, su inscripción en el respectivo folio inmobiliario, pues el régimen de usucapión no les está excluido y, no solo no se excluye, sino que se permite y se prohíbe, sobre todo cuando se pretende satisfacer el derecho a la vivienda digna de los ciudadanos, en especial, de aquellos pertenecientes a las clases menos favorecidas.

*Por ello es que se insta a los juzgadores para que, sin omitir las debidas exigencias probatorias, permitan el acceso a los derechos indicados, sin más requerimientos que los legalmente impuestos, teniendo como norte y fin la obligación estatal de propiciar las mejores condiciones de vida posibles para la población en que concurren mayores necesidades.” (Subraya propia)*

Entonces, se puede afirmar que la Sala de Casación Civil ha evolucionado en su jurisprudencia<sup>20</sup> respecto de la procedencia de la usucapión sobre parte de bienes ubicados en una sola edificación que carece de propiedad horizontal, pasando de un criterio rígido, en el que consideraba que la falta de reglamento de copropiedad incumplía el presupuesto individualización de los bienes, a un criterio flexible, pero riguroso, en el que la pertenencia se admite siempre que los mismos se puedan distinguir por su descripción, ubicación y linderos, de tal manera que no se confundan con otros, porque lo que interesa al respecto es que la posesión recaiga sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma.

## 5. CASO CONCRETO.

En la etapa de fijación del litigio<sup>21</sup> no se establecieron hechos exentos del debate probatorio, en tal medida y en sentido amplio, la inconformidad de la actora apelante se centra en la alegación de estructuración de los presupuestos necesarios para el éxito de la pretensión de usucapión, que recuérdese corresponden a: **i) posesión material del prescribiente, ii) que esa posesión del**

<sup>20</sup> También se pueden confrontar las sentencias STC779-2015 y STC12011-2019.

<sup>21</sup> Ver archivo 001GrabacionAudienciaInicial, minuto 2:37:37.

bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción, **iii)** que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción y **iv)** determinación o identidad de la cosa a usucapir. En orden a resolver la instancia procede abordar la configuración de tales presupuestos y en primer lugar aquellos que halló desacreditados el *a quo*.

**i) ¿Está debidamente identificado el bien pretendido en usucapión pese a no estar sometido a régimen de propiedad horizontal?**

Se explicó en la demanda subsanada que el bien que dicen poseer las demandantes corresponde al:

**“SEGUNDO PISO: UBICADO EN LA CARRERA 45 # 45-30 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, con un área privada construida de 152 MTR 2 APROX., altura libre de 2.65 mtrs y área de terraza de 75.15 mtrs2 y que linda: por el NORTE O FRENTE en una extensión de 7.31 metros, con la carrera 45; por ATRÁS o SUR en 7.31 metros con propiedad del vendedor anterior; por el costado ORIENTE en extensión de 20.95 metros con propiedad de José M. Betancur B., y por el costado OCCIDENTE en la misma extensión de 20.95 metros con propiedad de Alfonso Isaza. Por arriba con terraza de la misma edificación y por abajo con el primer piso demarcado en su puerta de entrada 45-34, de propiedad de CARLOS RAMIRO MEDINA ESCOBAR, ESTER CECILIA MEDINA ESCOBAR y de MARTHA ISABEL ESCOBAR. Este lote está situado en la manzana b. del plano de la urbanización Asturias y se determina como el señalado con el número II de dicha manzana.”**

Ese inmueble, se dijo corresponder al segundo nivel de la edificación distinguida con matrícula inmobiliaria No. 001-249464 ubicado en la carrera 45 No. 45-30/34, Itagüí, no

sometida a régimen de propiedad horizontal, descrito en la escritura pública 1570 del 16 de septiembre de 2014<sup>22</sup> como:

*“Un lote de terreno con casa de habitación, de material **de dos plantas o pisos de mejoras y anexidades**, situado en el municipio de Itagüí, en la carrera 45 y que linda: por el norte en una extensión de siete metros con treinta y tres centímetros (7.33 Mtrs), con la carrera cuarenta y cinco (45); por el sur en siete metros con setenta y cinco (7.75 Mtrs) con propiedad del vendedor anterior. Por el oriente en extensión de veinte metros con noventa y cinco centímetros (20.95 Mtrs) con propiedad que es o fue de José M. Betancur B., y por el occidente en la misma extensión de veinte metros con noventa y cinco centímetros (20.95 Mtrs) con propiedad que es o fue de Alfonso Isaza. Este lote está situado en la manzana b. del plano de la urbanización Asturias y se determina como el señalado con el número II de dicha manzana. **Las casas están distinguidas en sus puertas principales de entrada con los números 45-30 y 45-34.**”* (Énfasis propio)

En la oportunidad de contestación a la demanda e interrogatorio de parte, la pasiva reconoció unívocamente que el bien del que se dicen poseedoras las hermanas Restrepo Agudelo y que ocupa personalmente Silvia Mercedes con su hija, es esa segunda planta y terraza del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-249464, circunstancia que fue ratificada en la inspección judicial practicada el 19 de julio de 2023, en la cual se indicó que la diligencia se surtió respecto de “*bien inmueble ubicado en la CARRERA 45 N°45-30 manzana B del plano de la urbanización Asturias y se determina como el señalado con el número 11 de dicha manzana del Municipio de Itagüí*”, lo que compagina con el registro fotográfico y filmico incorporado; además, confluyeron las partes en explicar que, aunque jurídicamente el bien es uno, de facto, en vida los anteriores copropietarios Alberto Restrepo Vélez y Fabio Medina Montoya, se distribuyeron el uso y goce de

---

<sup>22</sup> Ver archivo 002DemandaFísica, páginas 15 a 16.

la edificación, correspondiendo al primero el segundo nivel y al segundo el primero.

Entonces, con fundamento en la prueba recaudada no existe duda de que el inmueble sobre el cual versa la pretensión declarativa de dominio corresponde materialmente a la segunda planta del bien ubicado en la carrera 45 de Itagüí, distinguido en su puerta de entrada con el número 45-30; luego, en punto de la individualidad jurídica, a criterio de esta Sala, con apego al lineamiento jurisprudencial y al llamado realizado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC4649-2020, hoy por hoy no existe impedimento para declarar, de hallarse estructurados los demás elementos necesarios para ello, la prescripción adquisitiva de una parte de un bien no sometido a régimen de propiedad horizontal, en esencia porque, desde su génesis la posesión surge de la confluencia de dos situaciones fácticas, a saber: el *animus* y el *corpus*, sin que la independencia jurídica, sea requisito *sine qua non* para su estructuración, pues “*el carácter fáctico de la posesión también se desprende de su diferenciación con la propiedad, porque aquella es la manifestación de un comportamiento verificado en la realidad, mientras ésta se evidencia con la observancia de ciertos requisitos que se encuentran en documentos y se distancian de una visión material*”<sup>23</sup>.

Así pues, si la posesión es una situación de facto, la falta de individualización jurídica no imposibilita hacerse con el dominio de un piso o nivel de una edificación no sometida a régimen de propiedad horizontal, pues la judicatura ha sido uniforme en reconocer la prescripción adquisitiva de porciones de fundos de mayor extensión, sin que constituya óbice para ello la ausencia de folio de matrícula independiente. Ahora, es claro que el piso o

---

<sup>23</sup> Corte Constitucional sentencia C-750 de 2015.

nivel que se reclame en usucapión debe estar identificado materialmente, como aquí ocurre, pues ello inescindiblemente constituye un presupuesto del éxito de la pretensión. Frente al particular en la providencia antes mencionada, se indicó:

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

*Este presupuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible: es preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; así el poseedor de un predio menor inserto dentro de uno mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario”.*

(Subraya propia)

Bajo estos contornos, en aquellos casos en que de la prueba recaudada resulte inequívoca la identificación material del piso o nivel respecto del cual se reclama prescripción adquisitiva y su correspondencia con el predio de propiedad de los demandados sobre el cual versa la demanda, no tiene asidero concluir que la falta de folio de matrícula independiente derruye la individualización, pues el examen de la identidad del bien no

puede caer en extremismos<sup>24</sup> que socaven los derechos sustanciales de quien demanda el acceso efectivo al servicio público de administración de justicia.

En suma, en el particular se halla debidamente determinada e identificada la cosa a usucapir como el segundo nivel del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-249464 del cual figuran como propietarios inscritos los demandados Ester Cecilia Medina Escobar (16.67%), Martha Isabel Medina Escobar (16.67%), Carlos Ramiro Medina Escobar (16.67%) y Miriam Amparo Franco Restrepo (50%); identificación que no decae ante la falta de sometimiento de la edificación a régimen de propiedad horizontal, pues actualmente la prescripción de pisos o niveles de bienes sin dicho reglamento no se encuentra proscrita y, por el contrario, su concesión es una respuesta de la administración de justicia a las dinámicas sociales y constructivas predominantes, especialmente, en grandes urbes.

Sentado lo anterior, es pertinente avanzar en la resolución de los demás problemas jurídicos planteados, en orden a establecer las resultas de la alzada.

---

<sup>24</sup> “Antes y ahora, sin reflexionar la historia, la Sala anclada en esa acerada doctrina ha demandado satisfacer la plena o absoluta coincidencia, sin extremismos, entre la cosa cuya propiedad pertenece al demandante o reivindicador, y la poseída por el demandado, como presupuesto necesario para el éxito de la acción reivindicatoria. El requisito halla su justificación en la trascendencia del derecho de dominio, como también en la necesidad de proteger en forma sensata al poseedor, de modo que éste únicamente pueda ser vencido y condenado a restituir el derecho al propietario reclamante, si éste prueba patentemente su calidad de propietario de la cosa poseída por el demandado, y concomitantemente, que ésta corresponde exactamente o con grado superlativo de identidad a la misma que reclama el actor.

*Lo anterior, por cuanto el ordenamiento también protege a quien transforma el mundo y la naturaleza humanizándolos con su trabajo, ejerciendo señorío, de tal modo que consecuencialmente para el juez debe mediar certeza absoluta de la correlación entre lo que se acredita como propio por el reivindicante demandante y lo poseído por el poseedor demandado en acciones de este linaje. Es una exigencia “bifronte”, como lo ha sentenciado la doctrina de esta Sala, de tal forma, la cosa que posee el demandado debe ser la misma que reclama el dueño y muestran sus títulos de dominio exhibidos en juicio. Todo esto como expresión inquebrantable del artículo 762 del Código Civil, teorema jurídico de la doctrina objetiva de Rudolph von Ihering (1818-1892), con relación a la posesión, como interés jurídicamente protegido, en cuyo caso, la tenencia del corpus fulge como la exteriorización del elemento subjetivo (ánimus). Y de la misma manera, porque la presunción de dominio del poseedor material, prevista en aquella centenaria regla, únicamente puede ser desquiciada por quien demuestre mejor derecho, y en nuestro caso, por el verus domini.” CSJ SC211 de 2017.*

**ii) ¿está probada la posesión de Jaime Restrepo Vélez y, en consecuencia, se estructura la suma de posesiones?**

En este enjuiciamiento debe partirse de la premisa de la carga de la prueba establecida en el artículo 167 del CGP, según la cual *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*; asimismo, memórese que uno de los presupuestos para el éxito de la usucapión es la posesión por el tiempo exigido en la Ley que, al tenor de los artículos 2529 y 2532 del Código Civil, modificados a su vez por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002, es de cinco (5) años para la prescripción ordinaria y diez (10) para la extraordinaria, tratándose de bienes raíces.

Entonces, el poseedor que pretenda adquirir por prescripción extraordinaria el dominio de un bien, deberá acreditar probatoriamente que ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del bien por un lapso no inferior a diez (10) años; empero, para tal efecto el canon 2521 *ibidem*, establece la posibilidad de sumar posesiones sucesivas, así:

*“Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778.*

*La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero.”*

A su turno el mandato 778 regla:

*“ADICION DE POSESIONES. Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.*

*Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.”*

Bien, las hermanas Sandra del Socorro, Mónica María, Silvia Mercedes, Angélica Patricia y María Elena del Socorro Restrepo Agudelo, pretenden sumar a la que dicen ejercer desde el año 2017, la posesión que en vida detentaba su padre Jaime Restrepo Vélez desde el 9 de octubre de 2004. Para ese fin importa traer al tema el precedente de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>25</sup>, según el cual, la llamada “*suma de posesiones*”:

*“es una «fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas», cuyo fin es «lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva», permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores, bajo la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo.*

***Para sumar con éxito las posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser “contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabiente necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico”*** (Énfasis propio)

Ahora bien, cuando el título o puente para la *accessio possessionis* es la muerte del anterior poseedor, ha dicho la jurisprudencia que debe allegarse al proceso los registros civiles

---

<sup>25</sup> Ver criterio esbozado en sentencia SC16993-2014 y reiterado en sentencias CSJ SC3687 de 2021 y SC388 de 2023

de nacimiento y defunción y, acreditarse la aceptación de la herencia<sup>26</sup>, siendo claro que en el particular, las demandantes no reclaman la declaración de domino en favor de su fallecido padre, sino en nombre propio, pues alegan que a su muerte continuaron ejerciendo la posesión material en su calidad de herederas, por ello, solicitan sumar a la suya la de Jaime Restrepo Vélez.

Indiscutiblemente el estado civil de hijas y la defunción de Jaime Restrepo Vélez, se haya demostrado conforme a la tarifa legal que rige la materia<sup>27</sup>, pues se aportaron los correspondientes registros civiles de nacimiento y defunción que dan cuenta de ello<sup>28</sup>, sin embargo, dejó de acreditarse la posesión ejercida por el causante, como pasa a explicarse.

Aunque en la demanda se dijo que Alberto Restrepo Vélez “*donó*” el segundo piso a su hermano Jaime Restrepo Vélez, para que viviera “*sin pagar*” arriendo, de ello no se aportó prueba alguna al plenario y, aunque las demandantes en su interrogatorio fueron consistentes en afirmar que Jaime Restrepo Vélez en vida ocupó el inmueble como señor y dueño, su dicho no haya respaldo en ningún otro medio suvisor recaudado. Mírese como el testigo Sergio Mesa, cónyuge de la codemandante Sandra del Socorro dijo a secas que Alberto Restrepo “*le dio esa casa a*

---

<sup>26</sup> “La razón de dicho requisito, esto es, la existencia de un título cualquiera a través del cual se traslade la posesión, agregó la doctrina, es que «[c]iertamente, en cuanto tiene que ver con la agregación de la posesión **por causa de muerte**, el hecho que se erige en detonante jurídico de la floración de ese ligamen o vínculo, lo constituye, de un lado, el fallecimiento del poseedor anterior y, del otro, la inmediata delación de la herencia a sus herederos (art. 1013 C.C.), porque es, en ese preciso instante, en que el antecesor deja de poseer ontológica y jurídicamente y en el que sus causahabientes, según sea el caso, continúan poseyendo sin solución de continuidad, merced a una ficción legal, vale decir sin interrupción en el tempus.» (CSJ SC 171 de 2004, rad. 7757, reiterada en SC de 30 jun- 2005, rad. 7797, resaltado impropio)...

Y aunque la Corte admite que la suma de posesiones entre el sucesor y el sucedido por causa de muerte «...quedá satisfecha con la prueba de la calidad de heredero que ha aceptado la herencia que se le ha deferido». (CSJ SC de 8 feb. 2002, rad. 6019), tal regla parte de la base de que la pretensión usucapiente sea elevada a favor del causante, como quiera que aun cuando la comunidad universal, conocida generalmente con la denominación de sucesión, no es una persona jurídica que tenga un representante, la doctrina y la jurisprudencia han sostenido siempre que por activa o como demandante puede comparecer cualquier heredero.”

<sup>27</sup> Decreto 1260 de 1970.

<sup>28</sup> Ibid. Páginas 26 a 38.

*vivir*<sup>29</sup> a Jaime Restrepo, sin especificar certeramente a qué título. Seguidamente, Natalia Ortiz Bermúdez, cónyuge de un hijo de María Elena del Socorro dijo no constarle si Jaime Restrepo pagaba arriendo, mientras que Ángela Atehortúa, hija de Angélica Patricia, dijo inicialmente que Alberto Restrepo le había regalado la casa a Jaime<sup>30</sup>, pero cuestionada por su conocimiento frente a ello, terminó por reconocer que no había “*escuchado*” directamente de aquellos tal situación.

Aunque la declaración de parte es medio de prueba conducente en la legislación procesal civil, cuando se trata de hechos beneficiosos a la misma parte<sup>31</sup>, para alcanzar eficacia se requiere su respaldo con los demás medios de convicción decretados y practicados en el proceso y, en este caso, el dicho de las demandantes no haya refuerzo en ningún otro medio suvisorio; no se aportó documento que demostrara la supuesta donación, tampoco a los testigos traídos les consta directamente esa circunstancia y, en contraposición, existen serios indicios de que la entrega que realizó Alberto Restrepo a Jaime Restrepo no fue con la intención de hacerlo con el dominio. En primer lugar, resáltese que la parte demandada allegó copia de facturas de unos gastos de reparación eléctricas<sup>32</sup> que se dijeron efectuadas por Alberto Restrepo al bien pretendido en usucapión en el año 2011, circunstancia que reconoció la codemandante Sandra del Socorro, quien en audiencia aceptó que su tío costeó esos arreglos del segundo piso<sup>33</sup> que, para esa época, según lo dicho en la demanda, era poseído por Jaime Restrepo.

---

<sup>29</sup> Ver archivo 019GrabacionContinuaAudienciaTestigo, minuto 24:06.

<sup>30</sup> Ver archivo 019GrabacionContinuaAudienciaTestigo, minuto 41:04.

<sup>31</sup> “*En consecuencia, la declaración de parte solo adquiere relevancia probatoria en la medida en que el declarante admite hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba*” Sentencia CSJ SC14426-2016.

<sup>32</sup> Ibid. Páginas 61 a 68.

<sup>33</sup> Ver archivo 001GrabacionAudienciaInicial, C03AudioAudienciaInicial, minuto 42:54.

Agréguese que también la pasiva aportó copia de los recibos de pago del impuesto predial<sup>34</sup> entre el año 2013 a 2019 y, en cabeza de la codemandada Ester Cecilia Medina, se explicó que los comuneros Fabio Medina y Alberto Restrepo, constituyeron en vida un fondo del cual se destinaban los recursos para el pago tanto de los arreglos como de los prediales de los múltiples inmuebles de que eran codueños, de tal forma que la explicación que ofrecen las demandantes frente a esta situación resulta poco creíble, pues alegan que en vida Jaime Restrepo le entregaba a Alberto Restrepo el impuesto predial y el dinero para efectuar el pago, sin embargo, Silvia Mercedes que habita el inmueble desde el 2004 dijo en audiencia que “*el predial lo pagaba Alberto y ahora Miriam*”<sup>35</sup>, para seguidamente afirmar, al igual que sus hermanas, que no sabía a qué acuerdo habían llegado los hermanos Restrepo Vélez para el pago de dicho impuesto, es como menos llamativo que las declarantes tengan tan claro que Jaime le entregaba el predial a Alberto para su pago y a la par afirmen con vehemencia desconocer el acuerdo que había entre ambos para el honramiento de dicha obligación, tampoco acreditan haber ejercido alguna acción para asumir tal obligación con posterioridad a la muerte de Alberto Restrepo, pues se limitaron a afirmar que el impuesto “*dejó de llegar*” porque el bien ya estaba a nombre de Miriam y ella se había ido del país.

Como quedó visto la carga probatoria de las demandantes al alegar la existencia de una suma de posesiones no es nimia, sino trascendental, pues, debían acreditar no solo el vínculo o puente ininterrumpido que liga una y otra posesión sino, especialmente, que su antecesor, en este caso su padre, en efecto ostentaba la posesión del bien que ahora ellas reclaman, no obstante, por el contrario, las circunstancias que vienen de exponerse

---

<sup>34</sup> Ibid. Páginas 69 a 102

<sup>35</sup> Ver archivo 001GrabacionAudienciaInicial, C03AudioAudienciaInicial, minuto 51:33.

desdibujan tal calidad, pues no es propio de quien se reputa dueño, encomendar a otro, justamente el propietario inscrito, la reparación del bien y el pago del impuesto predial, actuar que es natural de quien reconoce dominio ajeno.

Luego, tampoco podría pasarse por alto que son enfáticas las demandantes en sostener que su tío Alberto Restrepo le regaló ese segundo piso a su padre Jaime Restrepo, sin embargo, resulta que Alberto Restrepo, según el dicho de sus hijos, fue un hombre de numerosos negocios y propietario de cómo menos doce (12) propiedades, por lo que no se comprende cómo es que no tomó ninguna precaución para asegurar que con posterioridad a su muerte su hermano pudiera seguir ocupando dicho bien y, por el contrario, designó como sus herederas, según se dijo en la audiencia, a sus otras hermanas Ángela y Blanca Cecilia Restrepo, a quienes legó el dominio de su cuota parte en el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-249464. Resulta sumamente cuestionable que, si la intención de Alberto Restrepo era que su hermano Jaime Restrepo fuera dueño de ese segundo piso *¿por qué se lo testó a sus otras hermanas?*

En conclusión, la posesión de Jaime Restrepo Vélez y el hito temporal en que se dijo ocurrió no emerge con mediana claridad de la prueba recaudada y, aunque no es posible decir que en efecto se celebró entre los hermanos Restrepo Vélez un contrato de comodato, ya precario o regular, lo cierto es que, de la prueba recaudada es posible constatar que Jaime Restrepo reconoció en vida, al menos hasta el año 2011, el dominio de su hermano Alberto Restrepo, entonces, no es posible sumar su “posesión” a la ejercida por sí y para sí desde su muerte por las demandantes, por la potísima causa de que no se haya prueba de la misma. En este contexto, reuce que para la fecha de presentación de la demanda las hermanas Restrepo Agudelo no alcanzaban, sin la

improbada suma de posesiones, el término de diez (10) años para usucapir el bien, circunstancia que apareja el fracaso del *petitum*, por falta de uno de los presupuestos sustanciales para su éxito y que conllevan a esta judicatura a confirmar, por las razones expuestas, la decisión recurrida.

## **6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.**

Por contera, aunque actualmente resulta procedente la usucapión de un piso o nivel de una edificación no sometida a régimen de propiedad horizontal, pues su ausencia no es impedimento para la debida identificación e individualización material, para el éxito de la pretensión es menester demostrar la configuración de todos los demás presupuestos axiológicos, entre ellos la posesión por el tiempo que exige la ley. En el particular, las demandantes si bien acreditaron el vínculo que soporta la suma de posesiones reclamada, no hacen lo propio con la demostración de la calidad de poseedor de quien se dice principió aquella, en consecuencia, se trunca el éxito de lo pretendido. Lo expuesto es meritorio de la desestimación de la alzada y demarca la confirmación de la sentencia apelada.

Ante el fracaso del recurso, se condenará en costas a la parte demandante conforme al numeral 3 del artículo 365 del CGP, por agencias en derecho inclúyase la suma de 1 SMLMV.

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

## **7. RESUELVE**

**PRIMERO:** Confirmar la sentencia de primera instancia, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO:** Condenar en costas de la segunda instancia a la demandante. Para el efecto se fijan como agencias en derecho en esta instancia la suma de un (1) SMLMV.

NOTIFÍQUESE

*(Firma electrónica)*

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

*(Ausencia justificada)*

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Magistrado

*(Firma electrónica)*

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado

**Firmado Por:**

**Sergio Raul Cardoso Gonzalez**

**Magistrado**

**Sala 001 Civil**

**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Jose Omar Bohorquez Vidueñas**

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**

**Sala 007 Civil**

**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta  
con plena validez jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto  
reglamentario 2364/12  
Código de verificación:

**0450e7acb69fdf5292d863d8649fe0dd860b7c31383a79495**

**3ec3d7de36a5171**

Documento generado en 02/02/2026 08:42:58 AM

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

**<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**