

**TEMA: CONFESIÓN FICTA COMO ELEMENTO DE PRUEBA** - La confesión, aunque ficta, debe ser apreciada por el juez como un meritorio elemento de prueba que habrá de valorarse en conjunto con los demás medios suasorios. Los medios demostrativos recaudados generan la convicción suficiente para considerar configurados los elementos estructurales de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, particularmente, la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por el actor por un lapso superior a diez (10) años respecto del bien perseguido en usucapión, especialmente, la confesión ficta permite acreditar el señorío desligado de la mera tenencia que pudiera existir derivada de convención antecedente. /

**HECHOS:** Pretende el demandante se declare que adquirió por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble distinguido como Apartacasa 108 ubicado, unidad inmobiliaria. El juzgado de origen desestimó íntegramente las pretensiones, ordenó la cancelación de medida cautelar de inscripción de la demanda. Corresponde a la Sala establecer si resultó acertada la sentencia de primera instancia en punto de la desestimación de las pretensiones o si, por el contrario, de la valoración conjunta de la prueba emerge acreditado el ejercicio de posesión pública, pacífica e ininterrumpida del demandante por el tiempo que la Ley reclama para adquirir por usucapión.

**TESIS:** (...) 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, o no se tengan tales calidades, en cuyo caso se denomina posesión irregular, requiriéndose para la ordinaria posesión por cinco años y diez para la extraordinaria. (...) 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. (...) 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 concurra un elemento objetivo y otro subjetivo, el primero conocido como el corpus y el segundo como el animus. (...) Basta recordar que la posesión reclama inexorablemente la confluencia en una misma persona, el poseedor, del corpus y el animus. Entendido el primero "como el poder material o físico que ostenta sobre la cosa" y ese elemento material que ha sido concebido como "el cuerpo de la posesión" se determina por "los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre, v. gr. sembrar, edificar, abrir canales de regadío, cercar el predio, etc" esos hechos tratándose de un bien tangible, no pueden ejecutarse hasta tanto el mismo exista, no como un proyecto inmobiliario, sino como un bien material, corporal, físico. En ese sentido, la apartacasa 108 no podía ser poseída por (LFTM) desde el 25 de septiembre de 2003, porque para esa fecha ese inmueble no existía y por contera no le había sido entregado para emprender así su posesión. (...) del tenor de la escritura pública, se desprende que ese bien existe materialmente, aunque sin las características que hoy detenta, a lo sumo desde el 30 de septiembre de 2004. Esto, porque mediante dicho instrumento se reformó el reglamento de propiedad horizontal, desafectando el uso común de las áreas localizadas "en el sótano uno, en el primer piso y segundo piso que se utilizaron para construir las nuevas unidades privadas, así: ... b) Se desafecta del uso común un total de 455.22 metros cuadrados localizados en el primer piso, y que se destinaron para la construcción de las apartacasas, números 106, 107, 108, 110, 111, 112..." (...) Con relación a la posesión del promitente comparador, aplicable sin duda a la promesa de permuta, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia ha decantado: "iii.- Memórese

que reiteradamente esta Sala ha esgrimido que la «promesa de compraventa» por sí sola no genera posesión. Recientemente, se dijo que «la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión» CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023-01. Por consiguiente, no resulta de recibo estimar que la simple «entrega» del predio origina señorío, sin que se hubiese especificado claramente que «el prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador» (...) El mismo demandante afirmó en su declaración que hasta el año 2007 “insistió” al promitente permutante (RAFH) para que se realizara la escritura de permuta, a lo cual se suma que, entre esas fechas no hay evidencia del ejercicio de acto alguno de dominio, más allá de la ocupación que de cara al reconocimiento de dominio ajeno deviene en una mera tenencia, pues incluso los servicios públicos domiciliarios de ese inmueble fueron instalados, según reconoció el actor en el año 2008, insístase, entre 2004 y 2007 no existe evidencia alguna del desconocimiento de dominio ajeno, pues la mera tenencia derivada del contrato de promesa no se traduce en posesión. (...) Ha de advertirse que a partir de la entrada en vigencia del CGP, la declaración de parte es medio de prueba autónomo independiente de la confesión, pues fue enlistado expresamente por el legislador dentro de los nueve (9) medios suasorios contemplados en el artículo 165, empero, como por un principio de derecho a nadie le es lícito fabricar su propia prueba, entonces el mérito probatorio de la declaración de parte se encuentra intrínsecamente ligado al recaudo de otro medio suasorio que la respalde, soporte, ratifique. (...) Ahora, dentro de la valoración probatoria omitió el fallador en primera instancia apreciar la actitud del demandado quien notificado personalmente del proceso y presente en la diligencia de inspección judicial fue enterado y requerido para presentarse a la audiencia, pese a lo cual inasistió consolidando los efectos de la confesión ficta establecidos en el inciso primero del numeral 4 del artículo 372 del CGP, por lo que debió tenerse por confeso que el demandante ejerce la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la apartacasa 108. (...) Bajo ese panorama, contrario al criterio del a quo, se advierte que, aunque no se tiene evidencia del título bajo el cual se recibió el bien a usucapir, a partir del año 2008 el actor comenzó a ejecutar verdaderos actos de señor y dueño que fueron debidamente demostrados en el proceso, como es justamente la explotación de ese espacio delimitado como bodega, de ello dieron cuenta todos los testigos que comparecieron a la audiencia y el mismo demandante, incluso la administración de la copropiedad tiene conciencia de que previo a explotarse como apartacasa ese espacio fue destinado por el demandante a una bodega. (...) En conclusión, se entiende satisfecho el tiempo que exige la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria, a saber, 10 años, como quiera que, la apreciación probatoria, sumada a la confesión ficta no desvirtuada, permite concluir que la apartacasa 108 ha sido poseída por el demandante desde el año 2008, quien la ha utilizado para su beneficio, la ha explotado mediante contratos de arrendamiento, se ha presentado ante los demás copropietarios y la administración como dueño y ha asumido el pago de las cuotas de administración desde que las mismas se hicieron exigibles para ese tipo de edificación en el Condominio. (...) En ese estado de cosas, se evidencia la satisfacción de los presupuestos axiológicos para acceder a las aspiraciones del actor.

MP: SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 16/03/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



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

**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, 16 de marzo de 2026
<b>Proceso</b>	Declarativo – Prescripción adquisitiva extraordinaria
<b>Radicados</b>	05001310301420210031801
<b>Demandante</b>	LUIS FELIPE TORO MEJÍA
<b>Demandado</b>	RICARDO ALBERTO FRANCO HERRERA Y PERSONAS INDETERMINADAS
<b>Providencia</b>	Sentencia
<b>Tema</b>	<p>La confesión, aunque ficta, debe ser apreciada por el juez como un meritorio elemento de prueba que habrá de valorarse en conjunto con los demás medios suasorios.</p> <p>Los medios demostrativos recaudados generan la convicción suficiente para considerar configurados los elementos estructurales de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, particularmente, la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por el actor por un lapso superior a diez (10) años respecto del bien perseguido en usucapión, especialmente, la confesión ficta permite acreditar el señorío desligado de la mera tenencia que pudiera existir derivada de convención antecedente.</p>
<b>Decisión</b>	Revoca y concede
<b>Ponente</b>	Sergio Raúl Cardoso González

Decide la Sala la apelación de la sentencia proferida el 30 de octubre de 2024 por el Juzgado Catorce Civil Circuito de Medellín en el proceso de la referencia.

## **1. ANTECEDENTES.**

### **1.1 DEMANDA.**

Pretende el demandante<sup>1</sup> se declare que adquirió por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble distinguido como Apartacasa 108 del Condominio Bosques de Avignon P.H., ubicado en la Carrera 27 No. 20 Sur 121, unidad inmobiliaria identificada con matrícula No. 001-878516, cuya cabida y linderos reposan en la Escritura Pública No. 3811 de 2004, así:

*“por el frente u oriente con andén que sirve de acceso; por un costado o sur, con muro de dominio común que lo separa del apartacasa Nro 109; por la parte de atrás u occidente, con muro que lo encierra; por el otro costado o norte, con muro de dominio común que lo separa del apartacasa Nro 107; por el nadir con losa de concreto de dominio común que lo separa del sótano uno y por el cenit con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo piso.-Consta de: parqueadero (3) salón-comedor, tres alcobas, dos servicios completos, cocina”*

Se relató en la demanda que el 25 de septiembre de 2003 Luis Felipe Toro Mejía (*promitente comprador*) suscribió con Ricardo Alberto Franco Herrera (*promitente vendedor*) contrato de promesa de “permuta” respecto del referido inmueble por un valor total de \$38’000.000, pagaderos con la entrega de puertas de madera de la siguiente forma:

*“sesenta y cinco (65) portones sencillos de madera en cedro, para vano de 1.00 metros de ancho, aproximadamente, cuyo valor se establece en cuatrocientos diez mil pesos (\$410.000.000) por unidad, para un valor total de veintiséis millones seiscientos cincuenta mil (\$26.650.000.00) pesos m.l., dichos portones se entregarán instalados, sin chapas ni fallebas en la siguiente forma:*

*Veintidós (22) unidades en el transcurso del presente año, los cuales se instalan en la fecha y lugar que defina el vendedor.*

*Cuarenta y tres (43) unidades en el transcurso del próximo año (2004) los cuales se instalan en la fecha y lugar que defina el vendedor.*

---

<sup>1</sup> Ver archivo 01DemandaPertenenencia

*Catorce (14) portones dobles de madera en cedro, cuyo valor se establece en ochocientos mil pesos (\$800.000) por unidad. Para un valor total de once millones doscientos mil (\$11.200.000.00), las cuales se entregarán instaladas en la torre 1, en el presente año, en la fecha y vivienda que determine el vendedor.”*

Advirtió que el 12 de marzo de 2004 anticipó el pago de \$2'500.000 mediante la entrega de dos (2) vibradores y, con ello se efectuó la disminución proporcional al número total de puertas.

Agregó el actor que desde la firma del contrato se le entregó materialmente el inmueble, fecha desde la cual ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del bien, ejecutando sendos actos de señorío, entre ellos la instalación de servicios públicos domiciliarios y su pago, la cancelación de cuotas de administración y la realización de mejoras al bien como “cocina, baño, entre otros”, con lo cual se cumplen los requisitos para adquirir por prescripción extraordinaria el anotado bien, resaltando que, pese a haber recibido el pago acordado, el demandado no perfeccionó el contrato de promesa que transfiriera el dominio.

## 1.2 CONTESTACIÓN.

**RICARDO ALBERTO FRANCO HERRERA, PERSONAS INDETERMINADAS<sup>2</sup>** y los acreedores **IVÁN DARÍO RESTREPO RESTREPO** y **FRANCISCO JAVIER ZULUAGA GÓMEZ<sup>3</sup>** representados por curador *ad litem* admitieron los hechos relativos a los contornos del vínculo negocial que unió a las partes en litigio y solicitaron probar todo lo relativo a la configuración de los presupuestos de la usucapión, sin oponerse

---

<sup>2</sup> Ver archivo 19ContestaciónOportunaCuradora

<sup>3</sup> Ver archivo 53ContestacionCorregidaCuradoraTercerosAcreedores

a las pretensiones y proponiendo como excepción cualquiera que se encuentre probada.

### 1.3 RÉPLICA A LA CONTESTACIÓN.

No hubo réplica a la contestación.

### 1.4 PRIMERA INSTANCIA<sup>4</sup>.

Mediante sentencia del 30 de octubre de 2024, el juzgado de origen desestimó íntegramente las pretensiones, ordenó la cancelación de medida cautelar de inscripción de la demanda y condenó en costas al pretensor.

Para arribar a esta determinación el *a quo* definió la posesión con apego a la norma sustancial civil y aludió a los requisitos que deberán acreditarse para adquirir un bien por usucapión. Seguidamente efectuó un recuento de los hechos que fundamentan la *litis*, de la prueba documental, por declaración de parte y testimonial recaudada, de cuya valoración estimó que, si bien es dable concluir que en la “*actualidad*” el demandante detenta la posesión del inmueble reclamado en prescripción, incluso, pese a la pasividad del demandado frente al proceso, no emerge acreditada la configuración de la posesión por el tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria.

Consideró que el contrato de promesa arribado permite evidenciar que el inmueble no existía para la fecha de celebración de esa convención y, de otro lado, que Nelson González en calidad de propietario constructor expidió el 26 de febrero de 2007 recibo de pago de anticipo por concepto de “*gastos legales de escrituración*” efectuado por el demandante y,

---

<sup>4</sup> Ver archivos 66GrabaciónAudienciaSentencia y 67ActaSentenciaDeniegaPertencia

la demás prueba documental data del año 2015 y 2021, sin que se evidencie el ejercicio de actos posesorios previos.

Enfatizó en que quien pretenda adquirir por prescripción extraordinaria deberá acreditar la posesión “*pacífica, pública e ininterrumpida*” por un lapso no inferior a diez (10) años consolidados antes de la presentación de la demanda, lo cual presupone que, como la demanda se radicó el 23 de septiembre de 2021 el demandante debía demostrar el ejercicio de posesión con las anotadas características principada al menos el 23 de septiembre de 2011 y ello no fue así, pues la prueba documental analizada no da claridad del momento en que inició la posesión del actor, tampoco cumplió tal propósito la prueba testimonial, pues el testigo Jorge Joaquín Toro Mejía padre del demandante, dijo no recordar si las obras ejecutadas por aquel iniciaron en el año “2010, 2011 o 2015”, dejando en vilo la determinación del hito que marcaría la exteriorización de los actos de posesión, mientras que, la testigo Norma Concepción Pulido de Moreno quien reconoció al demandante como propietario constructor, indicó que ello le consta desde el año 2014 y, por su parte Astrid Maritza Álvarez, administradora de la copropiedad, relató que en el año 2019 el demandante le informó que desde septiembre de 2018 ocupaba el bien, mientras que los demás testigos dieron cuenta de las obras ejecutadas desde el año 2015, sin que ninguna prueba respalde el principio de la posesión con anterioridad a septiembre del año 2011.

Concluyó que la posesión es una situación “*de hecho*” y para salir avante la usucapión deberá acreditarse la tenencia material del bien durante el tiempo que la ley exige, sin embargo, en este particular el demandante tan solo a partir del año 2019 se presentó como propietario frente a la administración de la PH, fecha para la cual existía una considerable deuda acumulada por concepto de cuotas de administración que originó la

presentación de demanda ejecutiva en contra del propietario inscrito, quien allí se defendió, sin que el aquí demandante hubiere salido en la defensa del bien que dice adquirió por prescripción, en suma, tampoco realizó pagos por concepto de impuesto predial.

### 1.5 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida en audiencia e inmediatamente fue apelada por el demandante. La alzada fue admitida mediante auto del dieciséis (16) de diciembre de 2024<sup>5</sup> y, se dio aplicación al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, concediéndole a las partes la oportunidad para sustentar y replicar el recurso, derecho del cual hicieron uso oportunamente ambas.

## **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 CGP, 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.

---

<sup>5</sup> Ver archivo *04AutoAdmiteApelación*

### **3. OBJETO DE LA APELACIÓN.**

Con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y en su lugar se declare la prescripción adquisitiva del dominio, la activa formuló sus motivos de inconformidad y reparos concretos con base en los cuales se establecerán los problemas jurídicos.

#### **3.1 Reparos concretos.**

- a) *“Al declarar NO probado, estándolo, el tiempo de posesión real y material del inmueble objeto de usucapir superior a los (10) años exigidos por el Ordenamiento.”*
- b) *“Al no declarar, encontrándose en la necesidad jurídica de hacerlo, a partir de que tiempo considera el despacho queda probada el inicio de la posesión, limitándose a manifestar que no existe cumplimiento del requisito”*
- c) *“Al no valorar, ni reconocer las pruebas al interior del proceso que dan fe del tiempo de posesión por más de los diez años: Testimonio Alba Luz Acosta, Testimonio Norma Moreno, Testimonio Raúl Toro Mejía, Interrogatorio de parte. Presunción de veracidad de los hechos susceptibles de confesión, por inasistencia de la parte demandada”.*
- d) *“Al no identificar, el inicio de la existencia de los dos elementos de la usucapión (animus) y (corpus) en dos momentos diferentes”.*
- e) *“Al valorar únicamente las pruebas documentales de reparaciones para habitabilidad, como prueba sumaria o fidedigna de la posesión, sin valorar las documentales que acreditan extremos temporales, la declaración de parte*

*(demandante), los testimonios; y las presunciones; de una forma sistemática y no aislada.”*

- f) “Al no valorar la absolución del interrogatorio de parte, como prueba sumaria, de gran importancia, verídica, de buena fe, espontánea, sin contradicciones y plenamente verificada por todos los testimonios”*
- g) “Al confundir la habitabilidad del inmueble (servicios domiciliarios completos y reforma) con el tiempo real del inicio de la posesión (mucho antes como bodega-cuarto útil)”*
- h) “Al encontrar contradicciones en las versiones de los testigos, sin estarlas. Cada uno de los testimonios se encuentran ajustados a la versión de la parte. Todos se encuentran ajustados a la verdad que cada uno conoció e interiorizó, tanto los testimonios de parte, como los testimonios solicitados de oficio por parte del despacho, dan fe de la veracidad de los hechos”*
- i) “Al encontrar interés de la parte demanda sobre el inmueble objeto de la litis, por la simple contestación de una demanda ejecutiva con acumulación de pretensiones (por otros inmuebles); y NO por el contrario determinar que, en el procedo de la referencia, aun notificado personalmente, advertido nuevamente por el despacho y notificado de cada una de las actuaciones, no manifestó interés alguno”*
- j) “Al motivar la sentencia, sin ninguna prueba en contrario, sin ningún interés de la parte demandada, con presunciones en contra, indicios y demás efectos jurídicos en favor de la parte demandante; simplemente manifestando el NO CUMPLIMIENTO, sin sustento alguno o validación final de la interpretación del despacho (contrario a las pruebas)”*

- k) *“Valorar como efecto en contra del demandante, el no pago de expensas de administración antes del 2018, cuando se informó, tanto por la parte accionante, como por la administradora actual de la copropiedad, que apenas en esa época (2018) la asamblea general de propietarios, autorizó el cobro a los apartacasas (no se encontraban incluidos dentro del coeficiente de cobro de administración, por su no habitabilidad (humanos)) Ver minuto 1:06:30 en adelante audiencia de Juzgamiento. Aclaración administradora de los cobros de administración”*
- l) *“Al asignarle al pago de impuestos, una ponderación extrema; sin considerarlo simplemente como una prueba. La cual, con la realidad del proyecto objeto de la litis + la complejidad de la obtención de cuentas a favor del poseedor en las diferentes entidades de cobro tratándose de una Propiedad Horizontal, tiene gran relevancia”*
- m) *“Al NO aplicar y/o darles sus efectos a las presunciones de ley, indicios y demás elementos en contra de parte que no asiste a la audiencia inicial, ni comparece a ninguna instancia. Más aún, en el presente proceso que el juez en primera instancia advirtió de la importancia de la comparecencia de la parte demandada, permitiendo un “nuevo” espacio de presentación en la instrucción y juzgamiento”*
- n) *“Al carecer de criterios de sana crítica e interpretación sistemática de las pruebas obrantes en el expediente”*
- o) *“Al alejarse del principio de buena fe procesal, de todos los demás intervinientes (parte demandante, testigos)”*

p) *“Al condenar en costas, sin encontrarse probadas al interior del proceso la causación de las mismas. Máxime, la no presentación de la parte demandada, ni por sí mismo, no por abogado contractual, estando notificada”*

### **3.2 Réplica a la apelación.**

No hubo réplica a la apelación.

### **3.3 Problema Jurídico.**

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala establecer si resultó acertada la sentencia de primera instancia en punto de la desestimación de las pretensiones o si, por el contrario, de la valoración conjunta de la prueba emerge acreditado el ejercicio de posesión pública, pacífica e ininterrumpida del demandante por el tiempo que la Ley reclama para adquirir por usucapión.

## **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>6</sup>, o no se tengan tales calidades, en cuyo caso se denomina posesión irregular, requiriéndose para la ordinaria posesión por cinco años<sup>7</sup> y diez para la extraordinaria<sup>8</sup>.

Tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, la jurisprudencia tiene definidos como presupuestos axiológicos<sup>9</sup>:

1. Posesión material del prescribiente<sup>10</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>11</sup>
3. Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción.
4. Determinación o identidad de la cosa a usucapir<sup>12</sup>.

---

<sup>6</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>7</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>8</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>9</sup> Sentencia SC3271-2020

<sup>10</sup> En los términos dispuestos por el artículo 762 del Código Civil esto es, tenencia con ánimo de señor y dueño.

<sup>11</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.

<sup>12</sup> Respecto a la determinación del bien a usucapir que haga parte de uno de mayor extensión, ha indicado la Corte “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 pretenses 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”. Sentencia SC4649-2020.

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

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 relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico. 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 detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa”<sup>13</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 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

---

<sup>13</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.

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 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>14</sup>.*

## **5. CASO CONCRETO.**

### **5.1 Posesión durante el término que exige la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria.**

---

<sup>14</sup> Sentencia SC del 18 de abril de 1989 reiterada en sentencia SC 1258-2022.

Los reparos del demandante se subsumen en la valoración probatoria, concretamente en lo que respecta a la determinación del momento a partir del cual Luis Felipe Toro Mejía inició la posesión del inmueble pretendido en usucapión. En la demanda se dijo que ello ocurrió a la firma del contrato de promesa de permuta, esto es el 25 de septiembre de 2003, mientras que el *a quo* concluyó que la posesión, que irrefutablemente hoy detenta Toro Mejía, solo reluce acreditada a partir del año 2015.

Bien, atinó el juez de la primera instancia al descartar de entrada la firma del contrato de promesa de permuta como hito que dio nacimiento al ejercicio de la posesión de la apartacasa 108 del Condominio Bosques de Avignon P.H., esto porque efectivamente para ese momento el inmueble no existía físicamente y naturalmente no había sido entregado al hoy poseedor, como se desprende de la cláusula primera de la convención:

*“PRIMERA, OBJETO: El vendedor se aplica a vender a EL COMPRADOR quien a su vez se aplica a comprar al Vendedor el bien inmueble que se describe a continuación.*

*ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN*

*Apto 108*

*I – ESPECIFICACIONES DE URBANISMO*

*Proyecto: Condominio Bosques de Avignon Cra 27 N° 20 Sur 121, **se construirán** dos bloques de apartamentos para vivienda multifamiliar y un tercer bloque mixto, conformada por parqueaderos y apartacasas bajo el siguiente alineamiento general:*

*...*

*A Luis Felipe Toro Mejía quien para efectos de este contrato será el COMPRADOR el VENDEDOR **le entregará** el siguiente inmueble, debidamente legalizado:*

*\* 1 apartamento numero 108, del Bloque “C” con una cabina aproximada de 85 metros cuadrados área que podrá ser modificada ligeramente de acuerdo con el resultado del diseño arquitectónico definitivo, y de forma*

*rectangular de lados de aproximadamente 6 mts y 14.5 mts respectivamente, **este apartamento estará** ubicado en Proyecto Condominio Bosques de Avignon en el barrio San Lucas del poblado, dirección Cra 27 N. 20 sur 121, La ubicación exacta del apartamento es en el primer piso bajo las áreas comunes, contiguo al muro lateral de la piscina y hacia el costado norte de esta y encima del sótano 1 que será destinado a parqueaderos privados y aparta casas, no hay vecino ni encima ni debajo. Por debajo solo los sótanos de los parqueaderos la ubicación también se prevé al frente de la fuente que existe en los planos lo cual facilitará el acceso a los parqueaderos de los visitantes.*

...

*El inmueble señalado **será entregado** por el oferente, en la forma descrita y a satisfacción del futuro copropietario, libres de todo gravamen, impuesto predial y demás impuestos, contribución de valorización y demás contribuciones, tasa de aseo, inscripción de demandas, hipotecas y demás restricciones a su uso y dominio, cuyo costo de saneamiento si existiere, será absorbido por el vendedor desde el momento de firmada la promesa de permita, hasta la fecha de suscripción del acta de entrega definitiva a satisfacción, del inmueble descrito, y del otorgamiento de la escritura pública que perfecciona el negocio correspondiente, la cual se suscribirá el día del mes de de 2004, en la notaria primera de envigado a las 10 A.M., fecha y hora que podrá ser modificada de común acuerdo entre las partes...” (Se destaca) (SIC)*

Basta recordar que la posesión reclama inexorablemente la confluencia en una misma persona, el poseedor, de el *corpus* y el *animus*. Entendido el primero “como el poder material o físico que ostenta sobre la cosa”<sup>15</sup> y ese elemento material que ha sido concebido como “el cuerpo de la posesión” se determina por “los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre, v. gr. sembrar, edificar, abrir canales de regadío, cercar el predio, etc”<sup>16</sup>, esos hechos tratándose de un bien tangible, no pueden ejecutarse hasta tanto el mismo exista, no como un proyecto inmobiliario, sino como un bien material, corporal, físico. En ese

<sup>15</sup> CSJ SC4125 de 2021.

<sup>16</sup> José J. Gómez, Conferencias de Derecho civil Bienes, Bogotá, Ed. Universidad Externado de Colombia, 1981, p. 358, citado por la Corte Constitucional en sentencia T518 de 2003

sentido, la apartacasa 108 no podía ser poseída por Toro Mejía desde el 25 de septiembre de 2003, porque para esa fecha ese inmueble no existía y por contera no le había sido entregado para emprender así su posesión.

Ahora, aunque no se aportó acta de entrega del proyecto inmobiliario en su totalidad o concretamente de la apartacasa 108, del tenor de la escritura pública No. 3811 se desprende que ese bien existe materialmente, aunque sin las características que hoy detenta, a lo sumo desde el 30 de septiembre de 2004. Esto, porque mediante dicho instrumento se reformó el reglamento de propiedad horizontal, desafectando el uso común de las áreas localizadas *“en el sótano uno, en el primer piso y segundo piso que **se utilizaron** para construir las nuevas unidades privadas, así: ... b) Se desafecta del uso común un total de 455.22 metros cuadrados localizados en el primer piso, y que **se destinaron** para la construcción de las apartacasas números 106, 107, **108**, 110, 111, 112...”* (Se destaca)

Así las cosas, de conformidad con los términos del instrumento público en cita, para la fecha de la reforma del reglamento (30 de septiembre de 2004) esos inmuebles ya existían materialmente, en ello coincidió la administradora Astrid Maritza Álvarez quien manifestó que respecto de la apartacasa 108 se adeudaban cuotas de administración desde el año 2004 *“que se entregó la propiedad”* y se ratifica con la fecha estipulada para el otorgamiento de la escritura pública de permuta (2004), circunstancia que permite inferir razonadamente que la construcción de ese bien estaba presupuestada, y se ejecutó, entre la firma del contrato de promesa (2003) y la reforma del reglamento de propiedad horizontal (2004).

Claro lo anterior, coincide la Sala con la precisión que realizó el apoderado demandante y es que, en este particular caso, debe

segregarse el análisis de la posesión antes y después del año 2015, en primer lugar, porque al unísono se reconoció que fue a partir de tal fecha que el inmueble se empezó a destinar para vivienda, sumado a que, no fue objeto de reproche la acreditación de posesión ejercida a partir de ese año por el demandante.

Con relación a la posesión del promitente comparador, aplicable sin duda a la promesa de permuta, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia ha decantado:

*“iii.- Memórese que reiteradamente esta Sala ha esgrimido que la «promesa de compraventa» por sí sola no genera posesión.*

*Recientemente, se dijo que «la **entrega anticipada** de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la **mera tenencia de la cosa**, salvo que se hubiere **convenido expresamente la transferencia de la posesión**» (se resalta, CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023-01, criterio reiterado en CSJ SC5513-2021, 15 dic.).*

*Por consiguiente, no resulta de recibo estimar que la simple «entrega» del predio origina señorío, sin que se hubiese especificado claramente que «el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador» -subrayado de la Sala- (ibídem).*

*Por lo tanto, «si los signatarios de la promesa de compraventa **deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega antelada de la posesión** sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa “se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión” (...) (CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC7004-2014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic.,*

*rad. 2010-00166-01 y CSJ SC10825-2016, 8 ago.»  
(resaltado intencionalmente, CSJ SC5513-2021, 15 dic.)”*

Aunque no reposa en el plenario acta de entrega del bien prometido en permuta, en todo caso, esa entrega no probaría *per se* el inicio del señorío de Luis Felipe Toro Mejía, por el contrario, la consolidación del *animus domini* del demandante se encuentra desvirtuada hasta el 26 de febrero de 2007, fecha en la cual Toro Mejía canceló la suma de \$1'500.000 *“por concepto de anticipo a los gastos legales de escrituración”* de la apartacasa 108. A pesar de que los testigos Raúl y Jorge Joaquín Toro Mejía afirmaron que la ocupación del demandante inició desde que *“se hizo el negocio”*, esa tenencia entre los años 2004 y 2007 no puede calificarse como posesión, pues hasta esa fecha el demandante reconoció el dominio ajeno aceptando la subsistencia del contrato de promesa de permuta, sin que hasta esa fecha se revelara a los términos del vínculo contractual.

Mírese como el mismo demandante afirmó en su declaración que hasta el año 2007 *“insistió”* al promitente permutante Ricardo Alberto Franco Herrera para que se realizara la escritura de permuta, a lo cual se suma que, entre esas fechas no hay evidencia del ejercicio de acto alguno de dominio, más allá de la ocupación que de cara al reconocimiento de dominio ajeno deviene en una mera tenencia, pues incluso los servicios públicos domiciliarios de ese inmueble fueron instalados, según reconoció el actor en el año 2008, insístase, entre 2004 y 2007 no existe evidencia alguna del desconocimiento de dominio ajeno, pues la mera tenencia derivada del contrato de promesa no se traduce en posesión.

Como se indicó en precedencia, el demandante afirmó que en el año 2008 realizó la instalación de servicios públicos en la apartacasa 108, que para ese momento se encontraba destinada

exclusivamente como bodega y, ese acto, marcaría el inicio de la ejecución de los actos de subordinación del bien al dominio de Toro Mejía, en otras palabras, sería el hito de la rebeldía del actor al dominio ajeno y a los términos del contrato que dio origen a la tenencia de ese bien.

Ha de advertirse que a partir de la entrada en vigencia del CGP, la declaración de parte es medio de prueba autónomo independiente de la confesión<sup>17</sup>, pues fue enlistado expresamente por el legislador dentro de los nueve (9) medios<sup>18</sup> suasorios contemplados en el artículo 165<sup>19</sup>, empero, como por un principio de derecho a nadie le es lícito fabricar su propia prueba, entonces el mérito probatorio de la declaración de parte se encuentra intrínsecamente ligado al recaudo de otro medio suasorio que la respalde, soporte, ratifique.

Así, con relación al dominio de Luis Felipe Toro Mejía, su tío Raúl Toro Mejía, dijo tener consciencia de que el demandante, era

---

<sup>17</sup> Artículo 191 CGP “La simple declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas”

<sup>18</sup> CS STC2066 de 2021 “En el nuevo proceso civil colombiano, en el que las partes acuden a confirmar, y no averiguar, sus aseveraciones, el derecho a probar se lleva a efecto conforme a los parámetros que reflejan los principios de libertad y de apreciación probatoria. Ello significa, de un lado, que a modo de regla general cualquiera de los medios de convicción enlistados en el artículo 165 del estatuto procesal, entre otros, sirven para ese fin, salvo que la ley diga lo contrario. Y que allegado al proceso el elemento suasorio, este debe ser apreciado de manera crítica, razonada, individual y en conjunto por el sentenciador.

Ciertamente, ese artículo después de nombrar los nueve (9) medios de prueba tipificados en el ordenamiento civil añade que los litigantes pueden valerse de “cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez”, de suerte que, en principio, las partes tienen libertad para acreditar los hechos debatidos a través de los diferentes canales que lleven convencimiento al juzgador acerca de las situaciones fácticas en disputa. Por esto, el administrador de justicia no puede rehusarse a recibir la información probatoria que los extremos procesales suministren dentro de las oportunidades previstas en el ordenamiento, salvo cuando expresamente alguna norma se lo permita, como quiera que lo contrario significaría violar el derecho fundamental a la prueba.”

<sup>19</sup> CSJ Sala de Casación Laboral. SL4093 de 2022: “(...) Pues bien, frente al primer aspecto hay que anotar que, si bien es cierto que antes de la expedición del Código General del Proceso no se otorgaba valor probatorio alguno a la declaración de parte, salvo cuando esta conlleva la confesión, a partir de la entrada en vigencia del artículo 165 de dicho estatuto instrumental, se introdujo como medio de prueba la declaración de parte de manera independiente a la confesión, lo cual se ve reafirmado en el inciso final del precepto 191 ibidem, que previó la posibilidad de valorarla de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas. Lo anterior no va en contravía del principio según el cual a nadie le está permitido fabricar su propia prueba en su favor, pues téngase presente que la disposición adjetiva no otorga valor de plena prueba a la sola afirmación de la parte, sino a la posibilidad de que esta sea valorada bajo los principios científicos que informan la crítica de la prueba, como lo dispone el canon 61 del CPTSS y, de ser preciso, mediante la confrontación con los otros medios de convicción que se hubieran recaudado en el juicio, siempre y cuando no se requiera determinada solemnidad ad substantiam actus. (...) De lo que expuesto es válido concluir que, a partir de la entrada en vigencia del Código General del Proceso, adoptado mediante la Ley 1564 de 2012, las declaraciones que rindan las partes en el curso del proceso son un medio de prueba válido y deben ser evaluadas por parte de los jueces de instancia aun cuando no contengan confesión...”

propietario de ese inmueble aproximadamente desde el año “2005 o 2006”, a razón de un negocio que hizo con el demandado, circunstancia que le consta porque él era codueño del lote sobre el cual se edificó la copropiedad, entonces estuvo “*enterado*” de lo acontecido y, adicionalmente, vivió por un periodo de dos (2) años en la torre de apartamentos contigua a la apartacasa y aunque aceptó nunca haber ingresado a ese inmueble, le consta su nomenclatura y ubicación.

Luego, la testigo Astrid Maritza Álvarez, administradora desde marzo de 2019 del Condominio Bosques de Avignon P.H, refirió que desde su ingreso a la copropiedad tuvo conocimiento de que el demandante ejercía posesión del inmueble pretendido en usucapión y que según le informó el Consejo de Administración, el demandante se encargó de la construcción de la apartacasa 108. Con relación al pago de las cuotas de administración dijo que la copropiedad presentó demanda ejecutiva en contra de Ricardo Alberto Franco Herrera por el no pago desde el año 2004 de las cuotas causadas respecto de cuarenta y tres (43) inmuebles, incluida la apartacasa 108 y, que en ese proceso el demandado alegó prescripción extintiva que fue acogida por el juez de conocimiento, dando lugar a que la ejecución se siguiera por las cuotas causadas a partir del año 2017, concretamente respecto de la apartacasa 108 por valor de **\$3'583.611** y aclaró que el aquí demandante asumió el pago de las cuotas de administración desde el año 2018.

Ahora, aunque el *a quo* tomó en consideración la fecha a partir de la cual el demandante asume el pago de la administración como un indicio en su contra, paso por alto que él mismo en su declaración dijo que lo hace desde esa fecha porque a partir de ese año el inmueble se destina a apartacasa ya que “*antes no le cobraban*”, circunstancia que fue ratificada por la administradora quien refirió que “*antes*” las cuotas de administración se

cobraban no por índice sino por inmueble, que habían 36 **apartamentos** en la torre 1 a quienes se les cobraba toda la administración, es decir, si el presupuesto *“eran 10’000.000 eso lo dividían entre los 36 apartamentos”*, añadió que tan solo aproximadamente a partir del año 2017 *“cree”* se empezó a cobrar por coeficiente, esto es, incluyendo apartacasas, parqueaderos y cuartos útiles.

También la misma testigo dijo que según le fue informado antes de existir la apartacasa 108, ese inmueble se utilizaba como bodega y *“era precisamente de Felipe”*, afirmó que Franco Herrera habita la copropiedad desde hace *“un año y medio”* y nunca ha efectuado reclamación alguna con relación a la apartacasa 108, que *“él se mantiene peleando es un espacio que hay precisamente al lado de la casa 108”* y tan solo quince (15) días antes de la celebración de la audiencia solicitó una liquidación de lo adeudado por concepto de administración, incluida la apartacasa 108 y los pagos que respecto de aquella se hubieren efectuado, sin ninguna otra manifestación adicional.

Sumado a lo anterior, la testigo Alba Luz Acosta Medina codueña también del inmueble sobre el cual se edificó el Condominio y vecina entre el año 2006 y 2011 del demandante en la copropiedad, dijo haber escuchado de Luis Felipe Toro Mejía que realizó un negocio con el constructor Ricardo Alberto Franco Herrera relacionado con *“una madera”* y que recibiría en pago una de las apartacasas, pero en el tiempo que ella habitó la copropiedad ese inmueble no se encontraba bien definido, por lo que no le consta cual era la apartacasa; mientras que Norma Concepción Pulido de Moreno -también vecina de la propiedad- dijo que le constaba que Toro Mejía fue quien construyó la apartacasa 108 pues aproximadamente diez (10) años atrás empezó a hacer el *“cerramiento de ese lote, porque era un hueco”*, dijo que ese inmueble estuvo destinado a bodega y hace

aproximadamente tres (3) años se ha arrendado como oficina o apartamento de habitación.

Por último, Jorge Joaquín Toro Mejía, padre del demandante, codueño del lote sobre el cual se edificó el Condominio, vecino de la copropiedad e ingeniero civil residente en su momento de la obra, manifestó que Franco Herrera se comprometió con su hijo a entregarle la apartacasa 108 construida, sin embargo, tan solo se levantaron los muros y se hicieron *“algunas cosas”*, que luego se tumbaron los muros y su hijo posteriormente lo *“cerró”* pero nunca se terminó ese sector y por ello, Luis Felipe *“tomó cartas en el asunto”* y terminó la vivienda, aproximadamente entre el 2010 y 2015, refirió que fue *“un proceso muy largo”* y que ese inmueble se destinó *“por mucho tiempo”* a cuarto útil *“desde que hizo la negociación con Ricardo”*.

Ahora, dentro de la valoración probatoria omitió el fallador en primera instancia apreciar la actitud del demandado quien notificado personalmente del proceso (*archivo 42*) y presente en la diligencia de inspección judicial (*archivo 63*) fue enterado y requerido para presentarse a la audiencia, pese a lo cual inasistió consolidando los efectos de la confesión ficta establecidos en el inciso primero del numeral 4 del artículo 372 del CGP<sup>20</sup>, por lo que debió tenerse por confeso que el demandante ejerce la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la apartacasa 108 (*hecho quinto*).

Ha dicho la jurisprudencia que confesar *“consiste en la manifestación que hace una parte sobre hechos que pueden producirle consecuencias jurídicas adversas o que favorezcan a la parte contraria”*<sup>21</sup>. Claro, ese medio de prueba podría ser

---

<sup>20</sup> “4. Consecuencias de la inasistencia. La inasistencia injustificada del demandante hará presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado siempre que sean susceptibles de confesión; la del demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda.”

<sup>21</sup> CSJ STC21575 de 2017

desvirtuado por otros elementos suasorios, sin embargo, no milita en el expediente medio de convicción alguno que desacredite la ejecución de actos con ánimo de señor y dueño realizados por el demandante, por lo menos a partir del año 2008 y hasta la fecha, circunstancia que es conocida por el mismo demandado quien cohabita la copropiedad sin oponerse a ello.

Con relación a la validez de la confesión ha dicho de vieja data la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia:

*“(...) que ese presunto confesante tenga capacidad para confesar y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado; que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria; que “verse sobre hechos personales del confesante o de que tenga conocimiento”; y, por último, que recaiga sobre hechos susceptibles de ser probados por confesión (...)”*

*Además de lo expuesto, para que haya confesión ficta o presunta, con las consecuencias de orden probatorio que se han indicado, requiérase sine qua non que en todo caso se hayan cumplido las formalidades que para la prueba de confesión exige la ley”<sup>22</sup>*

En línea con lo anterior indicó la Corporación:

*“2.6. La no comparecencia del citado a la audiencia donde habrá de llevarse a cabo el interrogatorio, o a la inicial (o de instrucción y juzgamiento, cuando son concentradas), da lugar, como se señaló precedentemente, a tener por ciertos los hechos susceptibles de este tipo de prueba.*

*En rigor, se trata de una presunción de tipo legal o juris tantum, lo que equivale a afirmar*

*“(...) que invierte el peso de la prueba haciendo recaer sobre el no compareciente la obligación de rendir la prueba contraria pues de no hacerlo, las consecuencias de la presunción comentada, que es presunción acabada en buena medida definitiva respecto de la verdad de los*

---

<sup>22</sup> CSJ sentencia del 10 de febrero de 1975, citada en sentencia STC21575 de 2021.

*hechos confesables afirmados por quien pidió interrogar – bien en cuestionario escrito, si lo hubo, o bien en el escrito rector correspondiente (demanda o contestación)-, naturalmente redundarán en contra de aquél”<sup>23</sup>.*

*2.7. Importa precisar que la confesión ficta tendrá el mismo valor y fuerza que a las confesiones propiamente dichas la ley les atribuye<sup>24</sup>, siempre y cuando, se insiste, no exista dentro del proceso prueba en contrario y para su incorporación se hayan cumplido las condiciones previstas en el artículo 191 del Código General del Proceso.”<sup>25</sup>*

En efecto, el mutismo de Franco Herrera frente al proceso y a la posesión publicitada por el actor mediante sendos actos de que conocen los vecinos de la copropiedad, entre ellos el demandado, debe ser apreciada en sí misma como un diciente medio de prueba que ratifica los demás recaudados, incluida la declaración de parte del demandante, es decir, la actitud pasiva del demandado que consolida la confesión ficta a su vez da fuerza probatoria a la declaración del actor.

Bajo ese panorama, contrario al criterio del *a quo*, se advierte que, aunque no se tiene evidencia del título bajo el cual se recibió el bien a usucapir, a partir del año 2008 el actor comenzó a ejecutar verdaderos actos de señor y dueño que fueron debidamente demostrados en el proceso, como es justamente la explotación de ese espacio delimitado como bodega, de ello dieron cuenta todos los testigos que comparecieron a la audiencia y el mismo demandante, incluso la administración de la copropiedad tiene conciencia de que previo a explotarse como apartacasa ese espacio fue destinado por el demandante a una bodega y, la declaración de la testigo Pulido de Moreno no desdibuja ese panorama, por el contrario, aquella fue clara al referir que aproximadamente en el año 2014 iniciaron las obras

---

<sup>23</sup> CSJ. SC. Sentencia de 16 de febrero de 1994; reiterando otro pronunciamiento de 24 de junio de 1992.

<sup>24</sup> Sobre el valor probatorio de la confesión ficta, véase: CSJ. SC. Sentencia de 16 de febrero de 1994.

<sup>25</sup> Ibid.

de construcción de la apartacasa, pero antes ese inmueble se destinaba al ya mencionado fin, en ello la acompañaron sin atisbo de duda los testigos Jorge Joaquín y Raúl Toro Mejía, quienes al unisonó manifestaron que la posesión del actor data del año 2004.

Entonces, una valoración conjunta de la prueba permite afianzar suficientemente la posesión del actor por el tiempo que la Ley reclama para adquirir el dominio por prescripción, resultando desacertado sostener que esa posesión deviene tan solo desde el año 2015, cuando cada uno de los declarantes reconoció que previo a la consolidación de la edificación como apartacasa, que ocurrió aproximadamente en ese año, Toro Mejía explotaba y utilizaba ese inmueble como señor y dueño y ello fue confesado de forma ficta por el demandado. Por su parte el testigo Jorge Joaquín Toro Mejía fue preciso al detallar que la adecuación de la apartacasa fue un proceso “*largo*” que se extendió aproximadamente entre 2010 y 2015, es decir que si antes del 2010 ya ese inmueble se utilizaba como bodega por el demandante, para la fecha de presentación de la demanda habían transcurrido los diez (10) años necesarios para adquirir el dominio por prescripción.

Así entonces, la explotación del bien inmueble a usucapir estuvo en cabeza del actor desde el año 2008, mediante la destinación a bodegaje y posteriormente mediante la celebración de contratos de arrendamiento, actividad que, si bien puede provenir de un mero tenedor, lo cierto es que, en virtud de los medios demostrativos referidos, en este caso se demostró que tal explotación fue efectuada por el actor en su convicción y comportamiento de señor y dueño y, todo ello, ante la conducta indiferente del propietario inscrito para hacer algún reclamo frente a la posesión del bien o los frutos que de él emanan, pese

al vínculo que conservó con algunos bienes privados de la edificación en la cual habita.

Es llamativo el comportamiento pasivo del demandado no solo procesalmente sino, de hecho, pues pese al transcurso del tiempo no se observó reclamo alguno que efectuara al demandante frente al bien a usucapir, de quien se advierte ha efectuado una posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida, en la medida que ha sido reconocido por otros copropietarios y por la administración del edificio como dueño de ese inmueble, sin que hubiese merecido reclamo del demandado u otra persona.

En conclusión, se entiende satisfecho el tiempo que exige la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria, a saber, 10 años, como quiera que, la apreciación probatoria, sumada a la confesión ficta no desvirtuada, permite concluir que la apartacasa 108 ha sido poseída por el demandante desde el año 2008, quien la ha utilizado para su beneficio, la ha explotado mediante contratos de arrendamiento, se ha presentado ante los demás copropietarios y la administración como dueño y ha asumido el pago de las cuotas de administración desde que las mismas se hicieron exigibles para ese tipo de edificación en el Condominio.

Ahora, en lo concerniente al pago del impuesto predial, no puede considerarse prueba absoluta para la demostración de los actos de señorío o su exclusión, en la medida que se ha considerado que *“es un mero acto de administración que no puede entenderse como prueba exclusiva y excluyente de actos de posesión, más sí como actos indicadores de la misma...”*<sup>26</sup>, entonces del no pago de dicho impuesto no aparece el abandono del *animus domini*

---

<sup>26</sup> Tribunal Superior de Medellín sentencia del 9 de agosto de 2021, radicado 05308310300120150008401 M.P. Luis Enrique Gil Marín.

pues en todo caso, el actor bien demostró que ejerció al tiempo de la demanda una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, resultando altamente convincente frente a los actos de posesión.

En ese estado de cosas, se evidencia la satisfacción de los presupuestos axiológicos para acceder a las aspiraciones del actor, pues no se comparten los argumentos esgrimidos en primera instancia.

## **6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.**

La confesión, aunque ficta, debe ser apreciada por el juez como un meritorio elemento de prueba que habrá de valorarse en conjunto con los demás medios suasorios.

Los medios demostrativos recaudados generan la convicción suficiente para considerar configurados los elementos estructurales de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, particularmente, la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por el actor por un lapso superior a diez (10) años respecto del bien perseguido en usucapión, especialmente, la confesión ficta permite acreditar el señorío desligado de la mera tenencia que pudiera existir derivada de la referida convención. Motivos por los cuales se revocará la sentencia de primera instancia y se estimará la pretensión con imposición de costas en contra de la parte demandada en ambas instancias (art. 365 núm. 4).

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:** REVOCAR la sentencia del 30 de octubre de 2024 dentro del asunto de la referencia y, en consecuencia, DECLARAR que LUIS FELIPE TORO MEJÍA ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio la Apartacasa 108 del Condominio Bosques de Avignon P.H, ubicado en la Carrera 27 No. 20 Sur 121, identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-878516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No 3811 del 30 de septiembre de 2004 de la Notaría Primera de Envigado.

**SEGUNDO:** ORDENAR la INSCRIPCIÓN de esta sentencia en la matrícula inmobiliaria No. 001-878516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. Líbrese el pertinente oficio, una vez en firme esta sentencia.

**TERCERO:** CONDENAR en costas en ambas instancias a la parte demandada, fijando como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente por la segunda instancia.

**CUARTO:** DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez se encuentre ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE

*(Firma electrónica)*

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

*(Firma electrónica)*

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**

**Jorge Martin Agudelo Ramirez**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Dirección Ejecutiva De Administración Judicial**  
**Funcionario**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

**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:

**5fa447492d1cfaf2db86ba90128c6eb6354a1cb7467db346ad**  
**d278724fc5b95b**

Documento generado en 27/03/2026 03:58:46 PM

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

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