

**TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** – Es un modo de adquirir el dominio de los bienes comerciales por su posesión bajo ciertas condiciones legales. / **LA POSESIÓN** - Es la tenencia de una cosa con ánimo de “señor y dueño”. / **INTERVERSIÓN DEL TÍTULO** - Esto es, actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor, que contradigan de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el opositor. /

**HECHO:** En el proceso de reivindicación y de pertenencia, el juzgado de primera instancia decidió acogerse a las pretensiones de reivindicación y desestimó las excepciones y la pretensión de pertenencia de la demanda de reconvenición. El a quo consideró que con los documentos presentados con la demanda se acreditó el dominio de los demandantes en reivindicación. En cambio, la posesión del dominio del demandado no resultó acreditada. Corresponde a la sala determinar si al demandado le asiste el derecho de pertenencia, o si por el contrario deberá confirmarse la decisión de primera instancia.

**TESIS:** La tenencia se comprende como la detentación material de un bien. El ánimo de señor y dueño supone por parte del poseedor el ejercicio efectivo de derechos –uso, goce y disposición- y asumir cargas –de conservación, defensa jurídica, pago de impuestos, etc.- que la ley atribuye al titular del dominio; además, que al hacerlo desconozca dominio ajeno. (...) Cuando quien pretende la prescripción extraordinaria es un poseedor irregular que no goza de un justo título, en algunos casos resulta necesario definir con certeza cómo y cuándo comenzó su posesión, para determinar si se cumplen o no las condiciones para adquirir por prescripción. Una vez se define este límite temporal, tratándose del poseedor de la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se requerirán 10 años como mínimo para su reconocimiento jurisdiccional. (...) El simple lapso del tiempo no muda la tenencia en posesión, si el actor comenzó a detentar materialmente el bien a usucapir bajo un título de tenencia o por tolerancia o autorización del dueño, su pretensión no está llamada a prosperar a menos que pueda acreditar lo que la doctrina y la jurisprudencia llaman “interversión o inversión” del título. (...) La calidad de poseedor que da lugar a la prescripción del derecho de dominio no se adquiere por la simple tenencia u ocupación de un espacio de una casa, menos si media la autorización del dueño para esa ocupación y mucho menos si se pretende frente a la madre o el padre, frente a un hijo, una hermana u otro miembro de la familia. No importa qué actos se desarrollen bajo esa ocupación, o por cuánto tiempo se extienda. El desconocimiento pleno del dominio del dueño es indispensable para reconocer la posesión que da lugar la prescripción del derecho de dominio; no se puede subordinar la tenencia a mejor derecho. Además, reconocer la prescripción de dominio de un bien frente a miembros de una misma familia, supone romper una presunción de tenencia reforzada que se deriva del hecho del vínculo y del deber de solidaridad familiar, que impone cargas robustas de afirmación y prueba respecto de la posesión positiva y de la rebeldía frente al derecho del familiar propietario. Para esto tendrá que acreditarse los tiempos de posesión de dominio para efectos de prescribir por la vía extraordinaria que son de 10 años tratándose del poseedor irregular.

MP. MARTIN AGUDELO RAMÍREZ

FECHA: 29/11/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

### SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés

**Tipo de pretensión:** Reivindicación y pertenencia  
**Procedencia:** Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado  
**Demandante:** Ana Lucía Álvarez Pajón y otros  
**Demandados:** Leoncio de Jesús Álvarez Pajón y otros.  
**Radicado:** **05266 31 03 003 2019 00274 01**

**Relevante:** La calidad de poseedor que da lugar a la prescripción del derecho de dominio no se adquiere por la simple tenencia u ocupación de un espacio de una casa, menos si media la autorización del dueño para esa ocupación y mucho menos si se pretende frente a la madre o el padre, frente a un hijo, una hermana u otro miembro de la familia. No importa qué actos se desarrollen bajo esa ocupación, o por cuánto tiempo se extienda. El desconocimiento pleno del dominio del dueño es indispensable para reconocer la posesión que da lugar la prescripción del derecho de dominio; no se puede subordinar la tenencia a mejor derecho. Además, reconocer la prescripción de dominio de un bien frente a miembros de una misma familia, supone romper una presunción de tenencia reforzada que se deriva del hecho del vínculo y del deber de solidaridad familiar, que impone cargas robustas de afirmación y prueba respecto de la posesión positiva y de la rebeldía frente al derecho del familiar propietario. Para esto tendrá que acreditarse los tiempos de posesión de dominio para efectos de prescribir por la vía extraordinaria que son de 10 años tratándose del poseedor irregular.

### ASUNTO

La Sala resolverá el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia del 29 de junio de 2023, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado, mediante la cual se acogieron las pretensiones de la demanda de reivindicación y se desestimaron las excepciones y la pretensión de pertenencia de la demanda de reconvenición.

## ANTECEDENTES

### **La demanda de reivindicación (crf. C.01, expediente digitalizado, arch. c001)**

Ana Lucía, Ramón Gonzalo, Alicia María y Sol Emilia Álvarez Pajón demandaron a Leoncio de Jesús Álvarez Pajón, dando lugar un procedimiento verbal con pretensión reivindicatoria. Como fundamentos de hecho de la demanda se afirma lo siguiente:

El 31 de julio de 2006, Fanny Durán (fallecida), Ramón Gonzalo, Alicia María, Sol Emilia y José Alberto Álvarez Pajón adquirieron en común y proindiviso un bien inmueble ubicado en la transversal 35C Sur núm. 33 – 80 del municipio de Envigado, por compra que harían a su dueño anterior, Alberto Álvarez Álvarez. A cada uno de los compradores correspondería el 20% del dominio de ese bien.

Posteriormente, Ana Lucía Álvarez Pajón adquirió los derechos sobre el 20% del dominio que le correspondían a Jose Alberto Álvarez Pajón -27 de abril de 2017-; y también los derechos por el mismo porcentaje que correspondían a Fanny Durán – 20 de febrero de 2019.

Se afirma que desde 1993, el anterior propietario del inmueble, padre de las partes, había permitido que el demandado Leoncio de Jesús Álvarez Pajón utilizara el segundo “una parte del segundo piso del inmueble” para que desempeñara allí actividades económicas como carpintería, estampado, entre otras. Se afirma que, por razones de solidaridad familiar, los posteriores dueños acá demandantes, hermanos del demandado, habrían continuado con esa permisión, sin recibir ninguna contraprestación económica. Al contrario, señalan que han tenido que pagar impuestos y realizar reparaciones por daños originados en la ocupación del demandado.

En el inmueble “siempre han vivido” los demandantes, quienes han ejercido sus

derechos sobre todo el inmueble, incluyendo el segundo piso, sin limitaciones; a excepción del espacio que se le ha prestado al demandado, libremente y por solidaridad. Este espacio también lo habrían utilizado otras personas de la familia.

Según se afirma en la demanda, desde el 31 de enero de 2019 el demandado comenzó a realizar “actos viciosos de posesión”. Afirma que sin autorización tumbó un muro de la casa, realizando modificaciones y adecuaciones para el ejercicio de su oficio y desconociendo los derechos de propiedad de los demandantes. En febrero del mismo año, se habría mudado a vivir a la casa, desconociendo el uso para autorizado por los propietarios.

El área del bien que se pretende reivindicar es de 120 metros cuadrados, en “la parte delantera a nivel de fachada del segundo piso” de la casa; un espacio compuesto de “oficina, salón usado para carpintería, cuarto de bodega, baño y cocineta y balcón”. Tiene nomenclatura y servicios públicos separados del resto de la casa. No está “desenglobado” ni sometido a reglamento de propiedad horizontal. El área de menor extensión se alindera así:

Por el frente, con la transversal 35 C Sur, por atrás, con habitaciones del segundo piso de la misma propiedad 33-80, vacío y patio; por un costado con la propiedad de los herederos de Darío Carvajal, cuya nomenclatura es la 33-70 (Guardería Marcadores) y por el otro costado con el Edificio Alevillas, cuya nomenclatura es la 33 – 90; por el nadir con el primer piso de la misma propiedad 33-80 y por el cenit con el techo.

Lo que se pretende es que ordene la reivindicación de esa área del bien.

**La contestación a la demanda de pertenencia (cfr. c.01, e.d. c001, fl. 267 y s.s.)**

El demandado se opuso a las pretensiones. Se reconoce la posesión sobre el área señalada en la demanda, pero se alega que esta se ejerce desde 1993, de manera

pacífica e ininterrumpida. El espacio se ha utilizado como taller para actividades económicas relacionadas con el comercio, metalmecánica, estampación y carpintería. Se alega que los actos de transferencia del inmueble del padre a los hermanos demandantes, que dieron lugar a los títulos que se exhiben en la demanda, perturbaron la posesión.

Como defensas y excepciones se alega “falta de causa para pedir”, “prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio” y “falta en la causa por activa”.

### **La demanda de prescripción en reconvención (cfr. c002 fl. 2 y s.s.)**

El demandado Leoncio de Jesús Álvarez Pajón también presentó demanda de reconvención frente los demandantes, pretendiendo la prescripción extraordinaria de dominio sobre el área del segundo piso de la casa que se afirma poseer.

Entre los actos positivos de posesión se enuncian las actividades económicas ya reseñadas, la realización de adecuaciones y mejoras, la instalación y pago de servicios públicos para tales actividades, labores de mantenimiento, mejoras. No se detallan, se afirma que se probarán “con documentos y testigos”.

### **La contestación a la demanda de reconvención de los titulares de dominio (cfr. c.01, e.d. c.0002 fls. 79 y s.s.)**

Los demandantes iniciales, propietarios del bien de mayor extensión -la casa-, se opusieron a las pretensiones.

Sobre el origen de la tenencia y la mutación de la posesión del demandante se alega lo siguiente:

Las partes son hermanos entres sí, hijos de José Alberto Álvarez Álvarez. Por solidaridad familiar, este habría cedido la tenencia de parte del segundo piso a Leoncio Álvarez Pajón, para que desarrollara actividades económicas, desde el año

1993. Posteriormente, en razón de negocios familiares, el padre decidió dar en pago la casa a los actuales titulares, demandantes en reivindicación, o a sus predecesores en el derecho. Este negocio se habría protocolizado a través de una escritura pública del 31 de julio 2006.

Se alega que Leoncio Álvarez Pajón, conociendo y aceptando el negocio que transfería derecho de dominio de la casa a sus hermanos, por solidaridad y bajo la autorización de éstos, continuó ocupando parte del segundo piso, esto es, la parte que se constituye en el área en disputa.

Se niega que el reconviniente haya ejercido actos de posesión positiva -como realizar mejoras, mantenimiento, o instalaciones; o que hubiera desconocido el dominio de sus hermanos sobre el bien. A excepción de los actos de rebeldía que se alegan que comenzaron en el 2019 con el intento de levantar un muro, desde 1993 no hubo ningún acto expreso de desconocimiento de los derechos, primero del padre o luego de los hermanos sobre el dominio de la casa.

Sobre el episodio del 2019, los demandados en reconvención alegan que acudieron a la autoridad de policía para obtener la protección de sus derechos de posesión, obteniendo una decisión favorable.

Los demandados consideran que el demandante en reconvención ha sido un mero tenedor, por solidaridad y tolerancia de los dueños, primero su padre, luego de sus hermanos, de una zona de la casa. Se niega el ánimo de dueño; se niega la posesión; también se discuten actos violentos o viciados de posesión a partir del 2019.

Por otro lado, se considera que es improcedente reconocer la prescripción del derecho de dominio sobre un área del segundo piso de una casa, sin que exista antes una adecuada determinación de esa área, a través de un reglamento de propiedad horizontal.

Las defensas y excepciones se denominan así: “imposibilidad de adquirir por

prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio parte de la segunda planta de un bien inmueble por indeterminación de la cosa”; “el demandante no ha poseído en los términos y condiciones legalmente exigidas para enervar las pretensión de prescripción ... por reconocer dominio ajeno en múltiples oportunidades...”; “el demandante ha estado en el inmueble por la autorización y la mera tolerancia de los dueños”; “clandestinidad, violencia, mala fe”; “...carencia de ánimo de señor y dueño...”.

### **La contestación a la demanda de reconvención del curador de las personas indeterminadas (cfr. c01,-c2 demanda en reconvención arch. 21)**

El curador se opuso a las pretensiones reconvencionales. Alegó que no le constaban los hechos de la demanda, debiendo probarse. Consideró que el bien inmueble de mayor extensión -la casa-, no se identificó adecuadamente; también se consideró que el área que concretamente se afirma poseer, por no estar sometida a un régimen de propiedad horizontal, no es susceptible de individualización jurídica y resulta por tanto imprescriptible.

### **La sentencia de primera instancia (cfr. c. 01, arch. 41 video y 42 acta)**

En la sentencia de primera instancia se denegaron las pretensiones de la demanda en reconvención y se acogieron las pretensiones de reivindicación de la demanda principal, ordenando a Leoncio de Jesús Álvarez Pajón restituir a los demandantes el área del segundo piso. No se reconocieron indemnizaciones.

Se consideró que con los documentos presentados con la demanda se acreditó el dominio de los demandantes en reivindicación. En cambio, la posesión del dominio del demandado no resultó acreditada. Por el contrario, desde el inicio de la posesión hasta la muerte del padre, el 7 de septiembre de 2016, el demandado reconoció dominio ajeno, el de su padre. En la sentencia se reconoce que sólo a partir de esa fecha habría comenzado la posesión, desconociendo el dominio de los demandados (intervención del título). Como el término de diez años para

adquirir por prescripción no se configura entre septiembre de 2016 y la fecha de la presentación de la demanda, no hay lugar a reconocer la prescripción extraordinaria del dominio.

### **La sustentación del recurso de apelación (cfr. c.02, arch. 4)**

Se afirma que el demandante en reconvención ha ejercido la posesión del espacio del segundo piso de la casa por más de diez años y que estos actos de dominio se acreditan con la prueba que se presentó. Se afirma que, aunque había solidaridad familiar, para el pago de servicios públicos e impuestos, no impidió el ejercicio de actos de señor y dueño, como acreditan las pruebas.

## **CONSIDERACIONES**

### **Problema jurídico**

La competencia del juez de segunda instancia se limita por disposición de ley a resolver los cuestionamientos concretos que plantea el apelante frente a la sentencia de primera instancia.

En este caso, se presenta un reparo general y otro concreto: el general, consiste en afirmar que el demandado en reivindicación adquirió el área del segundo piso por prescripción adquisitiva, por haber poseído el área ininterrumpidamente por más de diez años. Esto no es propiamente un reparo frente a la sentencia, sino la hipótesis de la pretensión.

Por otro lado, se alega que el hecho de que los hermanos, por solidaridad familiar, pagaran los servicios públicos o los impuestos, no niega la posesión ininterrumpida del demandado. Este reparo cuestiona una valoración probatoria concreta en la sentencia de primera instancia, para justificar la negativa de reconocer su calidad de poseedor.



En el recurso no se cuestionó la sentencia en lo relativo a negar las indemnizaciones o expensas a favor del demandado obligado a restituir. Este punto no se cuestionó, por tanto, no está dentro de la competencia de la Sala.

Atendiendo los límites competenciales de la instancia, sobre este reparo concreto se limitará el análisis de la instancia.

### **Fundamentos jurídicos**

La prescripción es un modo de adquirir el dominio de los bienes comerciales por su posesión bajo ciertas condiciones legales –art. 2518 del C. Civil-. Tratándose de la prescripción adquisitiva extraordinaria de bienes inmuebles urbanos, la condición principal es ostentar la calidad de poseedor sobre el bien por un término de 10 años –art. 2532 ibídem-.

La posesión, según definición legal, es la tenencia de una cosa con ánimo de “señor y dueño” –art. 762 C. Civil-. La tenencia se comprende como la detentación material de un bien –art. 775 ibídem-. El ánimo de señor y dueño supone por parte del poseedor el ejercicio efectivo de derechos –uso, goce y disposición- y asumir cargas –de conservación, defensa jurídica, pago de impuestos, etc.- que la ley atribuye al titular del dominio; además, que al hacerlo desconozca dominio ajeno.

Cuando quien pretende la prescripción extraordinaria es un poseedor irregular que no goza de un justo título –art. 770 C. Civil-, en algunos casos resulta necesario definir con certeza cómo y cuándo comenzó su posesión, para determinar si se cumplen o no las condiciones para adquirir por prescripción. Una vez se define este límite temporal, tratándose del poseedor de la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se requerirán 10 años como mínimo para su reconocimiento jurisdiccional -artículo 2532-.

En efecto, como el simple lapso del tiempo no muda la tenencia en posesión – art.777 C. Civil -, y los actos de mera tolerancia tampoco la confieren – art. 2520

ibídem- si el actor comenzó a detentar materialmente el bien a usucapir bajo un título de tenencia o por tolerancia o autorización del dueño, su pretensión no está llamada a prosperar a menos que pueda acreditar lo que la doctrina y la jurisprudencia llaman “interversión o inversión” del título. Esto es, actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor, que contradigan de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el opositor (SC3727-2021, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil).

A consideración de la Sala, esta exigencia probatoria debe valorarse con especial exigencia cuando actor y opositor en el proceso de pertenencia para la prescripción extraordinaria tienen un vínculo familiar cercano.

En efecto, la familia se considera legal y constitucionalmente un núcleo de mutua cooperación, solidaridad y apoyo económico (SC-1033 de 2002, Corte Constitucional). No es extraño que los negocios entre familiares se den de manera informal y que en muchos casos materialicen ese apoyo; por ejemplo, cediendo la tenencia o la administración de un bien a favor de un familiar.

En consecuencia, dadas estas previsiones jurídicas y las prácticas culturales correlativas al interior de las familias, resulta razonable exigir a quien pretenda adquirir por prescripción un bien de un familiar cercano, sin tener un justo título, que ofrezca un grado de certeza cualificado sobre la rebeldía abierta, franca e inequívoca respecto a los derechos de éste como titular inscrito del derecho dominio.

### **Caso concreto**

El litigio se configuró en torno al derecho de dominio de un área 120 metros del segundo piso de una casa, con nomenclatura y servicios públicos independientes pero sin “desenglobar” ni haberse sometido al régimen de propiedad horizontal, ubicada en la transversal 35C Sur núm. 33 – 80 del municipio de Envigado; el derecho de dominio inscrito corresponde a los demandantes en reivindicación y el

demandado originario se afirma como poseedor del derecho real de domino de esa área del segundo piso, que se alindera y delimita físicamente en la demanda, sus anexos y en la inspección judicial.

Las partes están de acuerdo sobre los siguientes hechos, que en términos generales se corresponde con las declaraciones de los testigos, la prueba documental y lo que pudo verificarse en la inspección judicial:

- La casa pertenecía a los padres de las partes.
- Con autorización de los padres, el demandado en reivindicación comenzó a ocupar el área objeto de litigio para desarrollar actividades económicas, desde 1993.
- En el año 2006, la titularidad del dominio de la casa la transfiere el padre a sus hijos, acá demandantes en reivindicación.
- El padre muere en septiembre de 2016.
- Los conflictos entre hermanos por la ocupación del demandado en reivindicación sobre el área del segundo piso comienzan a partir de 2016 y escalan a partir de 2019, cuando el demandado en reivindicación intenta ejercer actos posesorios distintos a la ocupación que ejercía en ese momento, como levantar muros, o la pretensión de mudarse a vivir al inmueble.

Estos hechos son pacíficamente aceptados por las partes. El conflicto radica en la calificación que se da a la ocupación que ha hecho el demandado de ese espacio; mientras los demandantes la califican como una simple tenencia, el demandado en reivindicación y pretensor en pertenencia se afirma como poseedor.

En efecto, los demandantes alegan que hasta el 2019, el demandado reconoció el

dominio de sus hermanos, aceptando que su ocupación era una mera tenencia derivada de la solidaridad familiar, primero del padre, luego de los hermanos. Por su parte, el demandado alega que desde 1993 ha poseído el bien, que los negocios entre el padre y los hermanos en 2006 no previeron ni afectaron esa posesión, que se ejerce ininterrumpidamente hasta la fecha.

Sobre esta diferencia de la calificación, se resaltan ciertos hechos que marcan la diferencia de posición entre las partes. Para los demandantes en reivindicación hay evidencia de un título de simple tenencia o préstamo por lo siguiente:

- El demandado reconocía el dominio pleno del padre, hasta su muerte 2016. Esto hecho lo reconocen todas las partes y testigos. El mismo demandado en reconvención.
- El demandado supo y aceptó el cambio de titularidad del dominio de la casa desde el 2006. Mostró aceptación expresa y tácita. Su tenencia se subordinó a los derechos de los nuevos copropietarios, como antes se subordinaba a la propiedad del padre.
- Esta tenencia no implicaba actos de posesión, como pagar impuestos, servicios públicos, mantenimiento o reparaciones de la casa, pues éstas siempre han corrido a cargo de los copropietarios. El demandado ha rehuido contribuir u aportar al efecto, e incluso a reparar daños que se han causado con su ocupación (las partes y testigos refieren un daño en la tubería de la casa).

Aunque se reconoce que el demandante aportó dinero, trabajo y materiales para algunas adecuaciones del área que ocupaba (levantamiento de muros, cocineta, pisos), se trató de unas adecuaciones parciales útiles sólo para sus actividades económicas y pagadas parcialmente por el padre, en vida de éste y de acuerdo con él. Se desconoce que esto haya sido un acto posesorio autónomo o excluyente del derecho de los dueños.

- La tenencia no ha sido ininterrumpida ni exclusiva. Ha habido periodos en que el demandado en reivindicación no ha estado ni en la casa ni en la ciudad; varios de los testigos y las partes refieren idas a la finca, temporadas sin ir a la casa. El espacio del segundo piso lo han ocupado otros miembros de la familia y los mismos propietarios de la casa.
- La rebeldía del demandado frente a la plena posesión de los demandantes, se comenzaría a presentar entre 2016 y 2019, cuando pretendió realizar modificaciones en el área, cambiar su uso o destinación.
- Se alega que, según las disposiciones del padre y los acuerdos familiares, al demandado le correspondieron derechos sobre otras propiedades distintas a la casa, que se destinó a los hermanos actuales propietarios.

En términos generales, esta versión la sostienen los testigos (cfr. arch. 37): Lucas Burgos Álvarez, Inés López Mejía, Diana Marcela Álvarez, Mery Franco Ramírez y María Margarita de Montoya, solicitados por los demandantes en reivindicación. Se trata de familiares habitantes y amigos de la casa, incluida la propia hija del demandado en reivindicación. En general son concordantes, no se advierte mala fe, ni intención de engaño.

Varios testigos tienen conocimiento directo de la situación, por vivir en la casa. Todos comprenden que el demandado no tiene dominio sobre el área; utilizan la palabra “préstamo” para referirse a su uso; enfatizan en que en la repartición de bienes al demandado de los padres, por arreglo familiar, le correspondieron derechos sobre otros inmuebles.

Por su parte, el demandado en reivindicación y los testigos que declararon a su favor resaltan los siguientes hechos:

- Una ocupación ininterrumpida desde 1993 hasta la fecha del área.

- Se resaltan las mejoras y adecuaciones que se realizaron en el área para el funcionamiento de las actividades económicas que allí se realizaban: división parcial, levantamiento de muros, pisos, construcción de cocineta y baño, gavetas, entre otros.
- Realización de distintas actividades económicas en el espacio: carpintería, estampado, metalmecánica.
- Reconocimiento del derecho a ocupar ese espacio por los vecinos de la casa y los propios hermanos.
- Desconocimiento de que la transferencia del dominio del padre a los hermanos implicara la pérdida de su derecho a ocupar la el área del segundo piso; la ocupación sería desde 1993 y continuaría después del negocio entre los hermanos y el padre en el 2006, e incluso después de la muerte de éste en 2016.
- Aunque se reconoce que el área de la casa la han usado otros de sus habitantes, se alega que esto no desconoce el derecho a ocuparla, sino que simplemente refleja la dinámica normal de una familia.

Sobre estos temas declararon Alexis Zuluaga, Carlos Arturo Díaz, Juan Carlos Cano, Norbey Murillo Espinal (cfr. c01, arch. 40). Son amigos, trabajadores y colegas de los negocios del demandado en reivindicación. Dan cuenta del uso que hacía del área de la casa, lo reconocen como su ocupante, como dueño del taller o la empresa, aunque reconocen que la casa era familiar; de los padres. Insisten en las adecuaciones que ejecutó el demandado en el inmueble y la ocupación ininterrumpida con sus negocios. No saben o son imprecisos a la hora de dar cuenta de los títulos o el origen de los títulos de la ocupación del área del segundo piso y de la casa. No se advierte ánimo de engaño o animadversión.

A consideración de la Sala, aunque las pruebas acreditan una tenencia u ocupación

del demandado del área de la casa objeto del litigio, que ha incluido el ejercicio de actividades económicas, esa tenencia no ha sido una posesión, porque el demandado en reivindicación siempre ha estado sometido a un mejor derecho: el dominio de sus padres y posteriormente de sus hermanos. En consecuencia, no se trata de una tenencia u ocupación que dé lugar a la prescripción del dominio.

Esta conclusión se soporta en dos premisas fácticas que se consideran probadas: la primera, consiste en que el demandado reconoció el dominio del padre sobre la casa, incluyendo el área del segundo piso, hasta su muerte; en su misma declaración de parte, aunque el demandado afirma que el padre le permitió ocupar el área del segundo piso para sus actividades económicas, confiesa que esa ocupación no implicaba autorización para gozar o disponer del área autónomamente, como un dueño, por fuera o en contra del dominio ejercido por el padre. Por tanto, resulta evidente la falta de ánimo de dominio, la subordinación al derecho del padre, o su autorización, hasta la fecha de su muerte.

Además, esta situación de subordinación de la tenencia del demandado al dominio del padre hasta su muerte, no sólo es objeto de declaración unánime y coherente por todos los hermanos, sobrinos y amigos de la familia que declararon en primera instancia, sino también de los propios amigos, socios y trabajadores de Leoncio que este citó para que declararan a favor de su causa.

En la sentencia de primera instancia se declara que este reconocimiento de dominio ajeno habría variado con la muerte del padre, en el 2016. A consideración de este Tribunal, lo que arroja la prueba es una cierta tentativa a ocupar con mayor autonomía el área de habitación -se mencionan reuniones políticas, la voluntad de mudarse a vivir allí, la intención de levantar muros medianeros-, pero esas pretensiones fueron repelidas por los hermanos propietarios, a veces con la anuencia del demandado, en contra la voluntad de éste a través de la policía. Además, en ningún momento se pone en cuestión derechos relativos al dominio, como la disposición del área, desconociendo a sus propietarios.

La verdadera rebeldía del demandado en reivindicación frente al dominio de sus hermanos, como estos lo manifiestan en la demanda, comenzó en el año 2019, y expresamente confirmada o confesada por el señor Leoncio con la contestación a los hechos de la demanda y la demanda en reconvención por la que se pretende en pertenencia.

Además, la demanda sólo termina siendo útil para legitimarlo por pasiva frente a la pretensión reivindicatoria en su contra, pero para que pueda considerarse que hubo una posesión de dominio por el tiempo establecido en la norma sustancial. De todas formas, cualquiera de los límites temporales que se quisieran considerar, 2016 (época de fallecimiento del padre), 2019 (época de actos de rebeldía) o ya la época de la contestación de la demanda y formulación de la pretensión de declaración de pertenencia (reconvención) imposibilita que se le conceda la prescripción a favor del demandado originario y reconviniente.

Así las cosas, por considerar que no se probó la calidad de poseedor del dominio del área objeto del litigio, durante el término establecido en la ley, no hay lugar a reconocer la prescripción adquisitiva ni como excepción, ni como pretensión.

En consecuencia, se confirmará la decisión de primera instancia.

## **COSTAS**

Con base en lo dispuesto en el artículo 365.8 del CGP, no habrá condena en costas en esta instancia por no haber prueba de causación de expensas, ni evidencia de actuación alguna de la parte no apelante ante esta instancia que amerite fijación de agencias en derecho a su favor.



## DECISIÓN

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

### FALLA:

**Primero:** Confirmar la sentencia del 29 de junio de 2023, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado.

**Segundo:** Sin costas ante esta instancia.

Notifíquese y cúmplase

Los Magistrados,

  
**MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ**

  
**JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS**

**SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ**

(En ausencia justificada)