TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, primero de diciembre de dos mil veintidós

Pretensión:	Pertenencia
Procedencia:	Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Medellín
Demandante:	Jhonatan Giraldo Medina
Demandados:	Catalina Andrea Usquiano Medina
Radicado:	05001 31 03 018 2021 00022 01
Asunto:	**Confirma sentencia**

ASUNTO

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia de fecha 19 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Medellín.

ANTECEDENTES

La demanda (cfr. C. 01, arch. 03):

Jhonatan Giraldo Medina demandó a Catalina Andrea Usquiano Medina, pretendiendo una declaración de pertenencia sobre un bien inmueble.

Como fundamentos de la demanda se afirma lo siguiente:

Para el año 2003, Jhonatan Giraldo Medina, quien tenía trece años de edad, vivía en el apartamento 101 ubicado en la carrera 79 núm. 39-58 de Medellín,

con su padre, Jhon Fredy Giraldo Ossa; su madre, Elva Medina Torres; y sus hermanos Johan Esteban, Juan Camilo y Catalina Andrea Usquiano Medina. Ese año murió su madre.

Se afirma que, a causa del fallecimiento de la madre, en el año 2004, los hermanos distribuyeron entre sí los bienes de la familia, correspondiendo al actor el apartamento donde vivía. Se afirma que a partir de esa fecha, el menor de 14 años de edad entró en posesión del inmueble, sin reconocimiento de dominio ajeno.

La propietaria inscrita del apartamento sería la demandada y hermana del demandante, Catalina Andrea Usquiano Medina, quien lo habría adquirido en el año de 1999. Se alega que, desde la entrega del apartamento en 2004, no ha tenido la posesión del bien, sino que actuaba a nombre de su madre.

Se afirma que, en calidad de poseedor, el actor ha dado el inmueble en arrendamiento a sus hermanos y a terceros; ha tenido que acudir a la defensa judicial del bien, por el cobro de cuotas de administración; lo ha ocupado él mismo; lo ha pintado, les ha hecho mantenimiento a los techos, a las cerraduras; instaló un techo en el patio trasero; instaló jardineras, arregló humedades; también ha pagado impuestos y la administración del edificio.

Con base en lo anterior, pretende que se le declare dueño del apartamento por prescripción adquisitiva del derecho real de dominio.

La contestación a la demanda (cfr. C.1 arch. 022).

La demandada se opuso a las pretensiones, negando los fundamentos de hecho y presentando excepciones.

Aunque se acepta el vínculo familiar, la muerte de la madre y la repartición verbal de bienes, se alega que los bienes que se repartieron entre los hermanos

eran los que pertenecían a la madre fallecida; se afirma que el apartamento objeto del litigio pertenece desde su compra a la demandada y siempre ha ejercido posesión sobre él.

Se desconocen los actos de posesión alegados por el demandante. Primero, se alega que el demandante para esa fecha tenía 13 años de edad, como se confiesa en la demanda. Asimismo, se alega que, en el año 2003, fue la demandada quien dio el apartamento en arrendamiento, a través de una agencia. En el año 2005, sus hermanos Juan Camilo y Jhoan Esteban Usquiano Medina comienzan a ocupar el apartamento. Se afirma que salen del inmueble en el año 2010, porque no pagaban la administración, se les imponían multas, hacían escándalos.

Ese mismo año 2010, la demandada habría llegado a un acuerdo con su otro hermano, el demandante Jhonatan Giraldo Medina para que éste administrara el inmueble, pagara las obligaciones pendientes. Se alega que los arrendamientos sucesivos a Roger Muñoz, Iván Muñoz, Hernán Vásquez Muñoz y Dora Piedrahita, entre el año 2010-2020, se realizaron con la autorización de la demandada, en calidad de propietaria.

Se afirma que el pago de las cuotas de administración que alega haber realizado el demandante se realizó con los dineros que producía la administración del inmueble, cedida al actor por la demandada, y no con dinero propio de aquél.

Aunque se reconoce que existieron demandas ejecutivas por cobro de cuotas de administración, se afirma que la demandada era la acá opositora; que el actor no alegó ninguna calidad de poseedor en esos asuntos.

Sobre el mantenimiento, las mejoras y los pagos de administración que afirma haber realizado el demandante, se alega que siempre se realizaron por autorización de la demandada, con recursos de ésta o con los dineros que

daba la administración delegada del inmueble.

Se alega que quien ocupaba el inmueble al momento de la contestación de la demanda era la demandada y no el demandante.

Con base en lo anterior se propusieron las siguientes "excepciones": temeridad y mala fe, fraude procesal, falta de causa para pedir, petición de modo indebido, petición antes de tiempo, no concurrir en el actor las calidades del poseedor, inepta demanda.

La contestación del curador (cfr. C.1 arch. 81).

En representación de las personas indeterminadas, se designó curador que contestó la demanda afirmando no constarle los hechos y no tener elementos de juicio para oponerse.

La sentencia de primera instancia (cfr. C. 1 arch. 107-109).

El juez denegó las pretensiones de la demanda, por considerar que no hay claridad probatoria sobre la calidad y el tiempo de poseedor del demandante.

Lo anterior se justificó así:

Se consideró que hay ausencia probatoria sobre el hecho del inicio de posesión del demandante a partir de la muerte de su madre (2004), por el supuesto acuerdo verbal entre los hermanos.

La opositora negó ese hecho. Además, el demandante era un menor de edad de 13, 14 años durante la época de las reuniones, sin capacidad para poseer. Aunque, en efecto, se considera que sí existieron reuniones entre los hermanos para la administración de los activos de la madre fallecida, por un lado, se pone en duda que el entonces menor y acá demandante participara

en ellas, o lo hiciera su padre. Por otro lado, también se duda de que esas reuniones incluyeran el apartamento objeto del litigio, pues esta era propiedad de la demandada (se lo habría regalado la madre, en vida) y no de la fallecida.

Se afirma que no hay claridad sobre el momento del inicio de la posesión. Se considera que es dudoso que entre los años 2004 y2010, pues quienes ocuparon el inmueble fueron los hermanos del demandante y éste era menor de edad. Además, conforme a prueba documental, el inmueble estaría desocupado para el año 2005.

En cuanto a las mejoras remodelación de la cocina, patios, se consideró que no hay prueba objetiva (como recibos, contratos de obra o dictámenes periciales) que permita evidenciar con certeza en qué consistieron y cuál fue su dimensión.

Se consideró que, según la declaración del tío de las partes, el apartamento no hacía parte de la sucesión y que por tanto no fue objeto de distribución entre los hermanos en las reuniones del 2004. Con base en esta declaración, se valora que no hay claridad sobre el inicio de la posesión.

La declaración de la excompañera sentimental del demandante, quien declaró sobre los actos de posesión del demandante (arrendamientos, mejoras) se consideró imprecisa, sólo referencias generales sin determinación.

De la declaración de la exadministradora del edificio donde se ubica el apartamento, aunque ésta afirmó que recibía los pagos de administración del demandante y que era éste quien se encargaba del bien, se consideró que esta situación no era concluyente de la posesión, puesto que la testigo no supo decir si lo hacía a nombre propio o de su hermana, quien le habría mostrado a la testigo los documentos de propiedad.

Aunque se reconoce que en los contratos de arrendamiento aportados (2014,

2015, 2019) el demandante figura como arrendador, se considera que esto es insuficiente para acreditar su calidad de poseedor; en la medida que no figura como tal.

En cuanto al acuerdo de pago por las cuotas de administración adeudadas, se consideró que, aunque el demandante actuó en nombre propio, no afirmó su calidad de poseedor.

Sobre los recibos de pago de administración presentados por el actor de antes de 2015, se considera que como estos están a nombre de la demandada, no hay claridad sobre si al realizar los pagos el demandante actuaba como poseedor; en todo caso, no afirmó su calidad para el efecto.

Sobre los recibos de pago de administración posteriores al 2015 (a nombre del demandante) y el recibo de pago de impuestos de 2017; se considera que estos documentos hacen dudoso el inició la posesión.

También se consideró que la demandada no abandonó o descuidó completamente el apartamento, pues pagó el impuesto predial en el año 2015 y lo gravó como patrimonio de familia inembargable mediante escritura pública.

Por último, se valoró en contra de las pretensiones que para el mes de enero de 2021 la demandante entró en el bien y desplegó actos de posesión, presentándose una interrupción y pérdida de la posesión, sin perjuicio de la suerte de las pretensiones que adelanta el demandado para recuperarla.

La sustentación del recurso de apelación (cfr. C. 2 arch. 5).

La parte demandante apeló la decisión.

Lo que se cuestiona fundamentalmente es la apreciación probatoria. Se alega que en la sentencia se valora cada prueba para afirmar la insuficiencia de cada una de ellas en relación con la posesión útil para prescribir. Según el apelante, la apreciación conjunta de todo el material probatorio es lo que permite concluir, sin dudas, la calidad de poseedor del actor por el término legal.

Concretamente, la prueba que se pide valorar en conjunto es:

- Los contratos escritos de arrendamiento suscritos por el demandante en calidad de arrendador.
- Las declaraciones testimoniales sobre la calidad de arrendador del demandante y que era a éste a quien se pagaban los cánones.
- Las declaraciones testimoniales sobre que señalan que los mantenimientos y las reparaciones del inmueble las realizaba el demandante.
- La confesión de la demandada, quien afirma que entre el año 2009 que se fue para Bogotá y el año 2020 que regresó a Medellín, no tuvo ningún contacto con los inmuebles objeto del litigio.
- La falta absoluta de prueba de un supuesto acuerdo de administración entre el demandante y la demandada.
- Respecto de la indeterminación de cuando entró en posesión el actor, por haberse afirmado que esta inició cuando el demandante era aún menor de edad, se considera que en la sentencia no se haya valorado que desde el 2008 el actor ya era mayor y plenamente capaz, y que la demanda se presentó en el 2021; por lo cual está más que acreditada la posesión por el término legal.
- Se afirma que si bien en el año 2021 la opositora perturbó la posesión del demandante de manera violenta, esto no puedo valorarse en contra de la pretensión porque ya había operado la prescripción. Además, se alega que se interpusieron las actuaciones policiales y judiciales pertinentes.

Las alegaciones de la parte demandada (cfr. C.02, arch. 07).

El apoderado solicita que se confirme la sentencia de primera instancia. Para soportar su solicitud y frente a las alegaciones del demandante señala:

- Que el testimonio de Yokciry Corrales Urrego tiene poco peso probatorio, en la medida que su conocimiento de los hechos es indirecto (por conversaciones con el demandante).
- El hecho de que el demandado no se haya opuesto a la diligencia de secuestro en el marco del proceso ejecutivo que cursaba contra su hermana, en calidad de poseedor.
- Se afirma que las declaraciones de Carmen Edilma Herrera Durango y María Helena Berrío Sierra se refieren a hecho ocurridos desde el 2015, pues con anterioridad no tienen conocimiento directo del asunto.
- Que según la declaración de Sebastián Medina López, entre los años 2004-2010 no evidenció una dinámica que diera cuenta de la existencia de un contrato de arrendamiento entre el demandante y sus hermanos.
- La declaración de parte sobre el pago del impuesto predial.
- El hecho de que no haya prueba de que las inversiones realizadas en el inmueble se hicieran con sus propios recursos, y no con los frutos del inmueble.
- Se solicita que se valoren los actos posesorios de la demandada: pagar impuestos en el 2015, constituir patrimonio de familia en el 2019, el hecho de que habite el inmueble desde el 2021.
- El testimonio de Orlando Medina de que a noviembre de 2005 el inmueble se encontraba deshabitado; lo que genera dudas sobre el inicio de la supuesta posesión.
- La falta de prueba de interversión del título.
- El hecho de que la decisión de policía por perturbación de posesión se resolvió a favor de la demandada y no tiene control judicial.
- La pretensión posesoria elevada por el demandante se está resistiendo ante el juez de conocimiento.

CONSIDERACIONES

Problema jurídico:

Los reparos de la parte demandante se centran en cuestionamientos a la valoración probatoria realizada por el juez de primera instancia. A partir de ellos, se formula la siguiente pregunta para la problematización:

¿Está probado que al 18 de enero de 2021 (fecha de presentación en la demanda) el demandante llevaba más de 10 años poseyendo de manera pacífica e ininterrumpida el inmueble objeto del litigo? ¿Se probaron con certeza actos de desconocimiento o rebeldía –interversión del título- frente a los derechos de la demandada -hermana del actor- titular inscrita del dominio?

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 la asunción de 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.

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:

En este caso no se discute que el demandante haya detentado el inmueble objeto del litigio entre los años 2010 y 2021, hasta que la demandada retomó su tenencia material el 23 de enero de ese año, cinco días después de presentada la demanda. En eso están de acuerdo las partes, quienes lo declararon así en la demanda, la contestación y los interrogatorios. Este punto también lo reconoció el juez en su sentencia.

El juez denegó las pretensiones por considerar que, a pesar de esa detentación material del bien por parte del actor, no hay certeza de que el demandante haya sido un poseedor, desde cuando inició la supuesta posesión, ni tampoco de que la demandada haya sido renuente o haya abandonado sus derechos sobre el bien.

Los cuestionamientos del apelante se dirigen frente a la valoración probatoria del juez para llegar a esta conclusión.

Frente a esos argumentos, esta Sala considera lo siguiente:

- ***Inicio de la posesión, periodo 2004-2009***

Entre el 2004-2009, existen tres elementos probatorios que se orientan a acreditar cómo inicio la posesión del demandante: su propia declaración en el interrogatorio de parte; la declaración de su excompañera sentimental y madre de su hijo –la testigo Yorkciry Corrales Urrego-; y la declaración del hermano de las partes, Johan Esteban Usquiano Medina.

Estas personas declararon que tras la muerte de la madre de las partes, Elva Medina Torres, los hermanos Jhonatan y Jhon Felipe Giraldo Medina y su padre Jhon Fredy Giraldo Ossa; los hermanos Johan Esteban, Juan Camilo y Catalina Andres Usquiano Medina; y el tío de las partes y hermano de su madre, Orlando Medina; se habrían reunido para dividirse los bienes de la madre, fundamentalmente inmuebles para vivienda, locales y establecimientos de comercio.

La parte y los testigos declararon que el apartamento objeto del litigio se asignó al demandante Jhonatan Giraldo Medina, quien desde el año 2004 habría comenzado a ejercer posesión sobre el bien. Su primer acto de posesión habría sido dar el inmueble en arriendo a sus hermanos Johan Esteban Usquiano Medina y Juan Camilo Usquiano Medina, quienes reconocerían su calidad de poseedor pagándole cánones de arrendamiento, entre los años 2004-2009.

Ahora bien, también existen elementos probatorios que niegan estas declaraciones sobre el supuesto inicio de la posesión: la declaración de la demandada; el testimonio del tío de las partes Orlando Medina; y el de un primo suyo Jhonatan Medina.

La demandada y los testigos reconocen las reuniones para la repartición verbal de los bienes de la madre fallecida, entre el 2004-2006. Sin embargo, desconocen que el apartamento objeto de este ligio hubiera entrado en esa repartición.

La pasiva y Orlando Medina coinciden en afirmar que aunque el apartamento se compró con dineros de la madre, la intención de ésta era regalárselo a su hija Catalina de manera particular, razón por la cual se hizo a nombre de ella la titulación.

Por otro lado, aunque se reconoce que entre el año 2004-2009 Johan Esteban Usquiano Medina y Juan Camilo Usquiano Medina vivieron en el apartamento objeto del litigio, se explica que lo hicieron por autorización de su hermana y propietaria del bien, y no por contratos con el supuesto poseedor.

Sobre el inicio de la posesión del demandante entre los años 2004-2009 se considera que es dudosa por las siguientes razones:

La testigo Yorkciry Corrales Urrego tiene sólo un conocimiento indirecto de los hechos, pues como ella misma declaró, no participó directamente de las reuniones y tuvo conocimiento de los acuerdos por lo que le manifestaba el propio demandante y terceros.

Además, debe valorarse en contra de la testigo que, al ser la madre de la hija del demandante, heredera de éste, tiene un interés indirecto en el resultado del proceso, pues de declararse la pertenencia el inmueble podría incrementar el patrimonio del padre de su hija, y con ello la posibilidad de mejores condiciones para ella en el presente y el futuro.

La declaración de Johan Esteban Usquiano Medina y la del propio demandante son claras y plenamente coherentes con los hechos de la demanda. Sin embargo, son directa y claramente contradichas por la demandada y Orlando Medina, quienes también participaron directamente de las reuniones y declaran en concordancia con los hechos de la contestación de la demanda.

Lo que tenemos pues son declaraciones contradictorias que no generan certeza sobre este hecho.

Ahora bien, estas dudas se refuerzan si se tiene en cuenta la negación de que el apartamento objeto del litigio hubiese sido parte del acuerdo de repartición

de los bienes de la difunta madre de las partes, concuerda mejor con el hecho de que el apartamento no era propiedad de la madre sino de la demandada, quien es la propietaria inscrita. ¿Por qué habría de acceder ésta a repartir con sus hermanos como parte de la herencia un bien que era propio? De la prueba resulta claro que el apartamento se compró con dineros de la madre, pero esto no es una razón suficiente para que la hija y propietaria renunciara a su propiedad.

Además, tampoco hay ninguna evidencia documental que acredite que efectivamente ese apartamento se entregó al demandante como parte de su herencia, o que éste lo haya dado en arrendamiento a sus hermanos, o constancias de pago. La falta de prueba objetiva aumenta estas dudas.

Además, para el 2004 el demandado era un joven de 14 años, y sus hermanos sólo un poco mayores que él, lo que sugiere que la habitación y el uso del inmueble pudo deberse más a un acuerdo familiar de uso –como declaran su tío y su primo- y no al ejercicio de una posesión exclusiva y excluyente del menor, frente a su propia hermana.

Por último, se valora en contra de la pretensión, como un indicio de conducta, la contradicción explícita en la que incurre el apoderado del demandante sobre este punto, cuando se compara el escrito de la demanda con el escrito de sustentación de la apelación.

En efecto, en la demanda se afirma textualmente, en el hecho tercero, que el demandante comenzó a ejercer la posesión desde el año 2004 "… *de forma exclusiva, sin reconocer dominio ajeno, de forma independiente a su familia...".* Por contraste, en el escrito de sustentación se señala: "*El relato de los hechos de la demanda, al manifestar que en el año 2004 le fue entregado a Jhonatan por convenio entre sus hermanos, esos inmuebles como parte de la herencia, solo se menciona para justificar el ingreso del demandante a los inmuebles, no para enmarcar el inicio de la posesión, solo fue*

un referente, de ninguna manera indicaba que fuera el comienzo de los actos de señor y dueño".

La contradicción es evidente, denotando falta de claridad de la misma parte actora sobre este punto fundamental.

- ***El periodo 2010-2021***

Durante este periodo, especialmente a partir del 2014, existen pruebas de que el demandante efectivamente detentó materialmente el inmueble objeto del litigio: pagó cuotas de administración, acudió a despachos judiciales para defender el inmueble y llegar a acuerdos de pago, realizó algunas mejoras y reparaciones en el apartamento; lo dio en arrendamiento y una vez (2017) pagó impuestos.

Estos hechos se prueban claramente con la declaración del demandante, las confesiones de la demandada sobre la detentación material del inmueble por parte de su hermano, los testimonios de Yorkciry Corrales Urrego y Johan Esteban Usquiano Medina –plenamente concordante con la declaración del actor-; los testimonios de Carmen Edilma Herrera Durango y Maria Helena Berrío Sierra, copropietarias del edificio donde se ubica el apartamento.

Además, con la demanda se presentaron tres contratos escritos de arrendamiento -2014, 2015, 2019-; pagos de cuotas de administración; actuaciones judiciales relacionadas con el inmueble con presencia del demandante -2013-2014-.

Por último, durante la inspección judicial, se mostraron las mejoras que habría realizado el demandante (pérgola, patio trasero, cambio de cocina) que fueron por lo menos tácitamente aceptadas por la demandada durante esa diligencia.

Ahora bien, el punto que debe resolver la Sala es si estos actos los realizó el demandante como poseedor o sólo como detentador material del apartamento, por acuerdo o tolerancia familiar.

Los testigos Yorkciry Corrales Urrego y Johan Esteban Usquiano Medina Quienes dan a entender con sus declaraciones que tales actos los realizó Jhonatan con ánimo de dueño.

Los demás testimonios son dubitativos al respecto. Las vecinas del edificio reconocen en Jhonatan la persona que se encargaba del inmueble, pero también afirman que éste era un bien familiar y que no saben decir a ciencia cierta si actuaba por sí o a nombre de otro.

Por contraste, aunque Orlando y Sebastián Medina declararon no tener conocimiento concreto de lo que ocurrió materialmente en el inmueble entre el 2010-2021, sí afirman que éste era de propiedad de la demandada Catalina, a quien reconocían como tal.

- ***La falta de certeza sobre la interversión del título.***

Para la Sala resulta relevante resaltar que las partes son hermanos, hijos de una misma madre, con quien convivían en el inmueble objeto del litigio y con sus demás hermanos, hasta la muerte violenta de aquella.

Esta situación es importante porque indica que la detentación material del apartamento inicialmente por Johan Esteban Usquiano Medina y Juan Camilo Usquiano Medina (2004-2009), y luego por Jhonatan Giraldo Medina (2010-2021), tiene su origen y contexto determinante en hecho luctuoso que afectó a los hermanos siendo éstos niños y jóvenes de una misma familia.

No sólo debido a este lazo familiar, sino también a esa situación particularmente disruptiva que rompió la convivencia común entre los hermanos, hace razonable pensar que la detentación material del bien, y los actos de administración que se ejercieron sobre éste, por lo menos en principio, hacen parte de las dinámicas de cooperación, adaptación y/o tolerancia de la familia a la pérdida de la madre, y no a un ejercicio exclusivo y excluyente de la propiedad por parte del demandante frente a los derechos inscritos de su hermana.

Ahora bien, el demandante tenía la carga de demostrar que estos actos de detentación material, que tuvieron ese origen en el acuerdo familiar (como se afirma en la demanda), mutaron hacia una abierta, franca e inequívoca rebeldía respecto de los derechos de la demandada.

Es decir, la carga del actor consiste no sólo en probar que administró el inmueble que entró a detentar en un contexto familiar –dándolo en arriendo, entendiéndose con la administración de la copropiedad o realizando mantenimientos- sino que con ello desconocía cualquier derecho que tuviera su hermana sobre él, como titular del derecho de dominio. Lo anterior, en la medida que por más extendida en el tiempo que sea una detentación de un inmueble, el solo paso del tiempo no muta la tenencia en posesión.

Como ya se señaló, para explicar la razón de su rebeldía frente a los derechos de su hermana como titular del dominio, se afirma que este bien entró con otros en una repartición verbal de la totalidad de los bienes de la madre.

Sin embargo, este hecho es dudoso. Lo afirma una testigo de oídas con interés en el resultado del proceso y uno de los hermanos. Lo niega el tío de las partes, quien participó directamente de las reuniones. No hay ninguna evidencia escrita de la repartición. No hay sucesión. El bien no estaba bajo la titularidad de la madre, por lo cual no es jurídicamente claro por qué habría de repartirse como herencia. Ni siquiera se afirman datos ciertos que permitan

evidenciar que la supuesta asignación del apartamento al demandante, se correspondió con un reparto equitativo de los bienes entre los hermanos.

En suma: no hay ninguna prueba cierta de que los actos de detentación entre 2010 y 2021 que realizó el demandante, se constituyan en actos evidentes de querer despojar a su hermana del dominio, o que puedan explicarse por fuera de los actos de cooperación o tolerancia entre familiares para la administración de un bien en el que vivían juntos con su madre.

Además, existen pruebas de que la demandada seguía y sigue considerándose dueña del inmueble, frente al demandante y ante otros miembros de la familia, como acreditan los documentos y testimonios:

a. Pagos de impuestos acumulados en el año 2015, a través de su primo.

b. Pagos de impuestos desde 2019-2021 y adelantados.

c. Constitución de patrimonio de familia, año 2019.

d. Retoma de la detentación material del apartamento y es nombrada administradora del edificio, año 2021.

Por último, el apoderado demandante alega que la demandada retomó la posesión de manera irregular, por lo cual se adelantaron las actuaciones para recuperar la posesión ante las autoridades de policía y judiciales.

Sobre este punto, el actor confesó en su interrogatorio que la decisión policial de segunda instancia negó a proteger su posesión, favoreciendo con ello a la demandada. Esto no ayuda a su pretensión.

En cuanto a las pretensiones judiciales posesorias, estas están por resolver, con lo cual tampoco son un dato determinante para modificar la decisión de primera instancia.

Se advierte, sin embargo, que esta decisión no hace tránsito a cosa juzgada respecto del litigio posesorio iniciado por el demandante, en la medida que la decisión que acá se adopta por falta de certeza respecto de la interversión del título por el tiempo exigido para adquirir por prescripción que se afirmó en la demanda, sin que se niegue o afirme el carácter de poseedor del actor para enero 23 de 2021, o la regularidad o irregularidad de la retoma da la detentación material del inmueble por la acá demandada.

COSTAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 365.3 del CGP, se condenará en costas a la parte apelante.

Como agencias en derecho, teniendo en cuenta que la actuación ante esta instancia se limitó a la presentación de alegatos escritos, de conformidad con el Acuerdo PSAA16 – 10554 del Consejo Superior de la Judicatura, se fijará una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1) SMMLV.

DECISIÓN

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

FALLA

Primero: Confirmar la sentencia de fecha 19 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Medellín.

Segundo: Se condena en costas a la parte apelante. Como agencias en derecho para esta instancia, se fija una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

Notifíquese y cúmplase;

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado

(En ausencia justificada)

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
Magistrado

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado