

Honorable Magistrado  
Jaime Londoño Salazar

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA –  
SALA CIVIL FAMILIA**

E. S. D.

---

REFERENCIA: **DECLARATIVO DE PERTENENCIA.**  
DEMANDANTE: **CARLOS ARNULFO CRUZ GONZÁLEZ Y OTROS.**  
DEMANDADO: **JUANITA DÁCHIARDY Y OTROS.**  
RADICADO: **2013-00504-01.**

**ASUNTO: ALEGATOS RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA.**

**FRANCIA TATIANA RAMÍREZ YACUMA**, mayor de edad, residente y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada judicial de las sucesoras procesales STEPHANIE ACOSTA SAENZ, TATIANA ACOSTA SAENZ y CARMEN FABIOLA SAENZ LOZADA, mediante el presente escrito me permito presentar en el término oportuno alegatos conforme lo ordenado mediante providencia judicial calendada a fecha diez (10) de octubre de 2023 de la siguiente manera:

**I. RECONSTRUCCIÓN FÁCTICA**

**PRIMERO:** Los señores CARLOS ARNULFO CRUZ GONZÁLEZ, NESTOR GIRALDO CASTRO y ALBERTO GIRALDO CASTRO presentaron demanda de prescripción adquisitiva de dominio en contra de los señores JUANITA D'ACHIARDI DE ELEJALDE y ARTURO DIACHARDY CARREÑO y de los señores ROBERTO CHIBUQUE RAMOS, MANUEL CASTELLANOS CAÑON, ANA ELVIA VILLAMIZAR DE CASTELLANOS y demás indeterminados, respecto de un lote de terreno de forma triangular, junto con la casa en el construida, con un área de 1.132 mts<sup>2</sup> aproximadamente, y que se ubica en el municipio de Chía – Cundinamarca, en el sector denominado “El Triángulo”.

**SEGUNDO:** Mediante el escrito de la demanda la parte actora pretende, que se declare que la actora adquirió el derecho real del dominio absoluto, perpetuo y exclusivo mediante la prescripción extraordinaria de dominio, como consecuencia de haberlo poseído como señores y dueños y por un lapso superior a 10 años.

**TERCERO:** Mediante auto del 11 de abril de 2019 se reconoció como sucesoras procesales a mis prohijadas STEPHANIE ACOSTA SAENZ, TATIANA ACOSTA SAENZ y CARMEN FABIOLA SAENZ LOZADA del señor ALBERTO GIRALDO CASTRO (q.e.p.d) de conformidad al contrato de compraventa de los derechos litigiosos suscrito por las partes.

**CUARTO:** Aunado a lo anterior, mediante auto del 17 de agosto de 2023 se tienen por notificadas a las partes y se fija fecha y hora de audiencia para el día 29 de agosto de 2023 a las 8:00 A.M, con la finalidad de continuar con la audiencia del artículo 373 del C.G.P.

**QUINTO:** En el curso de la audiencia del 29 de agosto de 2023, se profirió sentencia de fondo por parte del **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ**, mediante la cual se desestimaron las pretensiones de la demanda, motivo por el cual la suscrita interpuso recurso de apelación realizando las siguientes reparaciones.

## **II. DEL RECURSO FORMULADO**

Teniendo en cuenta el recuento fáctico narrado con anterioridad y la decisión adoptada por el juzgador de primera instancia, consideró la suscrita apoderada que el fallo no se encontraba acorde a derecho por existir una indebida valoración probatoria y una incongruencia entre la motivación del fallo y la sentencia proferida, motivo por el cual, resulta imprescindible brindar un examen a profundidad del caso en concreto, pues a juicio de la suscrita apoderada el fallo proferido por el Juzgado Primero (1º) Civil del Circuito de Zipaquirá, no se encuentra acorde a derecho y desconoce de manera equivocada los derechos que le asisten no solo a mis prohijadas, sino a la totalidad de la parte activa en el plenario, por cuanto no se realizó un análisis exhaustivo de las pruebas y que además de ello la motivación del fallo no resulta congruente con las pruebas y demás actuaciones que se realizaron en el curso del proceso.

Argumentó el a quo de manera general que:

*"(...) aun cuando se verificó que se trata de un bien susceptible de adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria, no se acreditó la posesión en*

*cabeza de los demandantes sobre el predio pretendido, al estar desvirtuada en la medida que el terreno no corresponde a lo que se pretende, pues mientras en la demanda tres (3) actores refieren posesión sobre una sola área de terreno, lo que debería dar lugar a una pertenencia y por tanto un dominio en común y proindiviso, la causa petendi se fragmentó con aspiraciones y porcentajes diferentes al petitum, lo cual hace que la posesión no sea mancomunada sino dividida y opuesta en correlación a los coposeedores, es decir excluyentes entre sí; entre tanto el señor German Giraldo Castro, a quien se reconoció como poseedor, no formuló pretensión alguna para sí, lo que no abre paso a declarar la pertenencia por porcentajes como equívocamente propusieron las sucesoras procesales Carmen Fabiola Sáenz Lozada, Lady Tatiana y Stephanie Acosta Sáenz, quienes se opusieron de manera parcial a la demanda formulando el medio exceptivo perentorio que denominaron "falta de legitimación parcial en la causa por activa de sucesores procesales", precisando que serían interesadas y sucesoras procesales del 80% de la posesión de Alberto Giraldo Castro (...)"*.

En consecuencia de lo anterior la suscrita apoderada considera que el fallo adolece de las siguientes fallas:

**(i) Indebida valoración probatoria**

En primera medida existió una indebida valoración probatoria por parte del despacho, quien de manera errónea interpretó la existencia de una oposición a las pretensiones iniciales de la demanda de pertenencia por parte de las SUCESORAS PROCESALES CARMEN FABIOLA SÁENZ LOZADA, STEPHANIE ACOSTA SÁENZ y LAYDY TATIANA ACOSTA SÁENZ, pues en el escrito allegado no se desvirtuó la posesión inicial, sino que por el contrario con el ánimo de dar claridad a la compraventa realizada se realizó una descripción del porcentaje de derechos litigiosos adquiridos al señor ALBERTO GIRALDO CASTRO que para ese momento estimó equivalentes a un 80% de sus derechos posesorios y lo tasó en la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) M/CTE.

No obstante lo anterior, no se puede entender por parte del despacho que existe una oposición a la posesión presentada inicialmente, o que en el curso del proceso se fragmentó la misma, por cuanto el derecho que correspondía en vida ALBERTO GIRALDO CASTRO, podía ser negociado y tasado de conformidad a su criterio,

toda vez que, se encuentra cobijado por el principio de la autonomía de la voluntad privada.

Ahora bien, desconoció el despacho que poner en venta o ceder los derechos litigiosos por parte de los demandantes iniciales no significa per se que la posesión del inmueble se desnaturaliza, pues desde la fecha de presentación de la demanda se ha ejercido una posesión pacífica, pública e ininterrumpida de manera mancomunada, pues no reposa prueba contraria en el plenario de la existencia de una oposición, disputa o pelea entre los comuneros y/o los respectivos sucesores procesales respecto a la posesión del inmueble, sino que por el contrario se pretendía la adjudicación tanto a los actores iniciales de la demanda como a los respectivos sucesores procesales de conformidad a los parámetros legales y/o contractuales que se allegaron en el curso del proceso, para el caso en particular, el contrato de compraventa de derechos litigiosos suscrito por mis prohijadas y el causante ALBERTO GIRALDO CASTRO.

Ahora bien, debe notar este honorable Tribunal que el a quo desconoció por completo las particularidades del caso en concreto, pues las acciones de pertenencia sobre el inmueble datan de marzo de 1981, que en el curso de la posesión se inició el proceso de la referencia en el año 2013 y que por virtud del principio de la autonomía de la voluntad privada o por ministerio de la ley, la posesión del inmueble encabezada por los accionantes se ha vendido, cedido o heredado, por cuanto algunos de ellos fallecieron en el curso del proceso.

Tengamos en cuenta entonces que, para la fecha de presentación de la demanda sobre cada comunero recaía la expectativa de la adjudicación del inmueble y que de conformidad a la pluralidad de accionantes dichos derechos se convirtieron para ellos en un porcentaje futuro del derecho real y de dominio sobre el inmueble objeto de usucapión, recordemos en esta instancia que la propiedad en común y proindiviso se entiende como el derecho parcial de una persona sobre una propiedad derivada de la titularidad que comparte con una o más personas, situación que se vió desdibujada por el a quo, quien entendió y motivó su fallo de manera errónea, arguyendo la fragmentación de la posesión por la petición de los sucesores procesales de la adjudicación de los porcentajes y/o derechos litigiosos o herenciales derivados del fallecimiento o del negocio jurídico celebrado por los demandantes iniciales y las demás partes, para el caso que le corresponde a mis prohijadas.

De modo que, para la suscrita resulta una contrariedad y desconocimiento a lo largo y ancho de la jurisprudencia, por cuanto la misma Corte Suprema de Justicia

ha esclarecido que los derechos litigiosos se pueden ceder en favor de otra persona total o parcialmente:

*"(...) En este orden de ideas, la cesión del derecho litigioso debe considerarse dentro de la órbita procesal señalada, como el acto por medio del cual una de las partes del proceso cede en favor de otra persona, total o parcialmente, la posición de sujeto de la relación jurídica procesal, y con ella la posibilidad de ejercer las facultades y derechos que de allí se derivan con miras a conseguir una decisión final favorable, que en manera alguna garantiza la cesión (...)"*. (STC4272-2020).

Al respecto, como observará este honorable Tribunal, la suscrita apoderada tan solo se ciñó a acreditar la existencia de un negocio jurídico por medio del cual mis prohijadas adquirieron parcialmente los derechos litigiosos del accionante ALBERTO GIRALDO CASTRO, en un porcentaje equivalente al 80% de sus derechos en consecuencia se puso en conocimiento del Juzgado dicha venta de derechos y se pretendió que al final del proceso se les adjudicara lo pactado en el contrato de compraventa, sin poner en duda la posesión ejercida sobre el inmueble desde marzo de 1981 hasta la fecha en que se presentó la solicitud de inclusión al proceso como sucesoras procesales e inclusive hasta la fecha en que se profirió la sentencia de fondo no ha existido y brilla por su ausencia una oposición, fragmentación, división y/o alteración a la posesión, pública, pacífica e ininterrumpida que se ha ejercido de manera mancomunada por el inmueble objeto de usucapión.

Finalmente, a manera de conclusión vale la pena destacar que en el caso en concreto el despacho desnaturalizó las condiciones de la posesión pues no tuvo en cuenta que: (i) existe una comunidad de poseedores (ii) que dicha posesión se ha ejercido desde el momento de la compraventa de manera mancomunada desde el 18 de marzo de 1981 mediante contrato privado No.0635329 por los señores ALBERTO GIRALDO CASTRO (Q.E.P.D.), NESTOR GIRALDO CASTRO; (iii) que existieron a lo largo de la posesión diferentes compraventas de derechos posesorios, entre ellas la realizada del 8.91% a CARLOS ARNULFO CRUZ GONZÁLEZ y a mis prohijadas, (iv) que corresponde a mis prohijadas el porcentaje del 80% de la porción adquirida en principio por el señor ALBERTO GIRALDO CASTRO (Q.E.P.D.), quienes en la actualidad ostentan la posesión en las mismas condiciones como las adquirió y sostuvo durante el tiempo el señor en mención de conformidad a la figura de la sucesión procesal, por cuanto a la fecha

de la compraventa de los derechos posesorios ya se encontraba en curso el actual proceso de pertenencia con radicado 2013-504 y en consecuencia las adquirentes, es decir, mis pro hijadas quedaron facultadas para continuar en el proceso como sucesoras procesales debido al deceso del señor ALBERTO GIRALDO CASTRO y el negocio jurídico celebrado, situación que debió acoger el despacho de manera favorable.

## **(ii) Incongruencia del fallo**

Por otra parte, resulta claro que, el fallo cuenta con serias incongruencias en cuanto a los aspectos legales que le atañen al proceso de prescripción adquisitiva de dominio, por cuanto en la motivación del fallo el despacho reconoce la existencia de una posesión pública, pacífica e ininterrumpida además de mancomunada sobre el inmueble objeto de usucapión, por cuanto no existía prueba en contrario y además se demostró hasta la saciedad las acciones posesorias ejercidas por los accionantes y los sucesores procesales a lo largo del proceso de la referencia, no obstante, al momento de evaluar la inclusión y/o el reconocimiento de los sucesores procesales, el despacho deja sin valor y efecto todas las acciones tendientes a demostrar la posesión que se ha ejercido desde el mes de marzo de 1981 sobre el inmueble objeto de usucapión, desnaturalizando la esencia de la acción de prescripción adquisitiva y confundiendo la solicitud de los sucesores procesales del reconocimiento de los derechos adquiridos en venta o por ministerio de la ley, con la oposición a la posesión y en consecuencia la "fragmentación" de la posesión, pues a su arbitrio entendió el a quo que el reconocimiento de estos derechos derivaba en la división u oposición de las acciones posesorias ejercidas sobre el inmueble.

Aunado a lo anterior, resulta incongruente el fallo del juzgador de primera instancia, por cuanto desconoció todo el material probatorio y sin que mediara prueba alguna dio por probado sin estarlo que, no le asistía derecho a los demandantes acceder a la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble objeto de usucapión, pasando por alto las acciones con ánimo de señor y dueño ejercidas por los accionantes iniciales y desconociendo que dicha situación se mantuvo indemne hasta el momento en que se profirió sentencia, pues no existió ni por asomo una oposición a la posesión, por cuanto resulta claro y probado en el libelo inicial que el inmueble ha estado arrendado a lo largo del tiempo y que bajo la tenencia del inmueble por parte de un tercero, no se ha desconocido como señores y dueños a los accionantes iniciales o con posterioridad a las sucesoras procesales, situación que pasó inadvertida por el despacho y que de manera incomprensible

concluyó que no existió una posesión en comunidad por cuanto se presentaron peticiones de reconocimiento en porcentajes derivado de la compra de derechos litigiosos.

La decisión proferida además contraria a lo largo y ancho la amplia jurisprudencia que existe respecto a la compraventa de posesiones y la suma de posesiones, pues como ha manifestado la Corte dicho traslado de posesiones se puede realizar mediante un simple contrato de carácter privado sin necesidad de que sea elevada a escritura pública y mucho menos elevada a registro por tratarse de una compraventa de derechos posesorios y no de una división material o reloteo del inmueble. Al respecto señaló la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC-12323-2015 antes referida:

«Con relación al primer elemento pergeñado, la Corporación ha mantenido la tesis según la cual, es necesario que exista un pontón traslativo que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad, etc.; sin que necesariamente se requiera para su demostración escritura pública, porque ha modulado la antigua tesis, según la cual el título con virtualidad para anudar posesiones debía corresponder con la naturaleza jurídica del bien de que se tratara: ....»

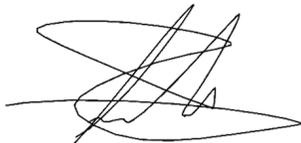
En tal sentido, los únicos requisitos exigibles para el caso en concreto y que omitió valorar de tal manera el Juez eran (i) que existiera un antecesor (vendedor) que haya ejercido la posesión de manera ininterrumpida (ii) que existiera un sucesor (comprador) que adquiriera la posesión ejercida del vendedor y (iii) que dicha actuación estuviere soportada en un contrato de compraventa que no requiere formalidad alguna. ((Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-12323 (41001310300420100001101), sep. 11/15, M. P. Luis Armando Tolosa) Situación que resulta inequívocamente afin al caso en concreto que aquí nos atañe.

Desconoce el despacho de manera directa que el contrato de compraventa de derechos posesorios de conformidad al artículo 1602 del código civil, es un contrato legalmente celebrado y que en consecuencia es ley para las partes, que no existió o existe hasta la fecha invalidación alguna del mismo y que en consecuencia el contrato como manifestación de voluntades debió ser acogido

por el despacho para fallar de manera favorable respecto a los intereses de mis prohijadas y sin desconocer las acciones posesorias ejercidas desde marzo de 1981, pues de esta manera se afectan gravemente los derechos e intereses de toda la parte activa en el proceso referido.

Por lo expresado con anterioridad, considera la suscrita apoderada que el Honorable Tribunal debe REVOCAR en su totalidad el fallo proferido por el Juzgador de primera instancia y en consecuencia acceder a las pretensiones de la demanda, declarando la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble objeto de usucapión en favor de los accionantes y/o sus sucesores procesales en los porcentajes o adjudicaciones parciales a las que haya lugar de conformidad a las pruebas que reposan en el expediente, de modo que, solicito a este Tribunal se estudie de manera acuciosa el caso en concreto y se acceda al recurso presentado por la suscrita apoderada.

Sin otro particular,



**FRANCIA TATIANA RAMÍREZ YACUMA**  
**C.C. No. 1.014.257.121 de Bogotá, D.C.**  
**T.P. No. 300.686 del C.S. de la J.**

**E-mail: [franciatatiana.ramirez@gmail.com](mailto:franciatatiana.ramirez@gmail.com)**

**Dirección Física: Calle 12B No. 8-23, Edificio Central oficina 511**  
**Cel. 3118853624**