

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

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: PERTENENCIA
DEMANDANTE	: SAID LEONARDO JIMÉNEZ JIMÉNEZ
DEMANDADO	: DIANA P. DUARTE GUERRERO Y OTROS
RADICACIÓN	: 25286-31-03-001-2015-00379-01
APROBADO	: ACTA No. 9 DE 13 DE ABRIL DE 2023
DECISIÓN	: CONFIRMA SENTENCIA

**Bogotá D.C., diecisiete de abril de dos mil veintitrés.**

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante a través de su apoderado en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito Funza (Cund.), el día 10 de mayo de 2022, que denegó la demanda.

**I. ANTECEDENTES:**

Por conducto de apoderada judicial, el señor SAID LEONARDO JIMÉNEZ JIMÉNEZ, formuló demanda verbal de pertenencia en contra de DIANA PATRICIA DUARTE GUERRERO, LUIS JAVIER DUARTE GUERRERO e IVÁN RODRIGO DUARTE GUERRERO a fin de obtener sentencia en la que se acceda a la siguientes **PRETENSIONES:**

1. Se declare que pertenece en dominio pleno o absoluto al señor SAID LEONARDO JIMÉNEZ JIMÉNEZ el predio determinado con la

---

PERTENENCIA de SAID LEONARDO JIMÉNEZ JIMÉNEZ contra DIANA PATRICIA DUARTE GUERRERO Y OTROS. Apelación de Sentencia.

matrícula inmobiliaria No. 50C-714181 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, ubicado en la carrera 10A No. 10-59 de Funza, determinado por los linderos descritos en la demanda.

2. Se declare prescrito cualquier gravamen y/o medida cautelar que soporte el inmueble a usucapir.
3. Se ordene inscribir el fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en la matrícula inmobiliaria No. 50C-714181.

### **HECHOS:**

La demanda se fundamenta en los hechos que se sintetizan de la siguiente manera:

1. Entre 1997 y 1998, el demandante junto con su familia, ocuparon el predio motivo de pertenencia, de manera pública y pacífica en calidad de poseedor, sin reconocer dominio de alguna persona.
2. El señor SAID LEONARDO JIMÉNEZ JIMÉNEZ, con sus recursos, convirtió un predio abandonado en un predio útil, de explotación económica y durante más de 10 años ha ejercido la posesión, ha llevado a cabo mejoras, pago de impuestos, cerramientos, servicios públicos, entre otros.

### **ACTIVIDAD PROCESAL:**

La demanda se admitió mediante auto de 27 de mayo de 2015 (Fl. 18 C-1), ordenándose dar traslado a la parte demandada y el emplazamiento a personas indeterminadas.

Los demandantes DIANA PATRICIA DUARTE GUERRERO, LUIS JAVIER DUARTE GUERRERO e IVÁN RODRIGO DUARTE GUERRERO, una vez

notificados del auto admisorio de la demanda, por medio de apoderado la contestaron oponiéndose a sus pretensiones (Fls. 41 a 49 C-1), señalando que el demandante no tiene derecho alguno sobre el bien que pretende le sea adjudicado, en razón a que dicho predio en principio fue adquirido por el señor LUIS EMILIO DUARTE NIETO, padre de los demandados, quien al morir dejó la masa herencial a sus hijos; sucesión realizada mediante escritura pública No. 3846 de 8 de julio de 2014 de la Notaría 51 de Bogotá. Además, el predio siempre ha estado arrendado a terceros, que al darse cuenta de que el actor había invadido el bien comunicaron a la familia DUARTE GUERRERO, por lo que la señora DIANA PATRICIA DUARTE GUERRERO inicio una querrela policiva ante la Inspección de Policía de Funza. El predio ha estado en posesión de la familia DUARTE GUERRERO desde septiembre de 1993.

Verificado el emplazamiento de personas indeterminadas, se les designó curador ad litem, quien se notificó del auto admisorio de la demanda y la contestó dentro del término legal oponiéndose a las pretensiones hasta que los hechos sobre los cuales se fundaron fueren probados (Fls. 135 y 136 C-1).

Evacuada la etapa probatoria, se dio traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión y finalmente, se profirió sentencia.

## **II. LA SENTENCIA APELADA:**

Reseñadas por el juez de primera instancia las condiciones de validez del proceso, la naturaleza de la usucapión y los elementos axiológicos de la acción de pertenencia, procedió a la valoración probatoria y consideró que el demandante no demostró que ejerce posesión sobre el bien pedido en pertenencia, en la forma y términos que exige el ordenamiento jurídico, pues el

artículo 762 del Código Civil contiene tres requisitos de los cuales se cumplió con que el bien objeto del proceso es un bien prescriptible legalmente, sin embargo, respecto al segundo requisito, es decir, que sobre el inmueble haya posesión pacífica, pública e interrumpida, el demandante no cumplió con la carga probatoria; que analizadas las pruebas se pudo concluir que el señor SAID LEONARDO JIMÉNEZ JIMÉNEZ, estaba pendiente del bien, siempre manifestó que ingresaba junto con sus padres por lo que se concluyó que la posesión no fue de manera exclusiva; que respecto de las mejoras, tampoco se tiene certeza pues solo se cuenta con lo dicho por el demandante y la sola manifestación no basta para tener probado ese hecho; que en la inspección judicial practicada se verificó que el predio de los padres del actor tenía acceso a una servidumbre de tránsito que comunicaba con el predio objeto de la demanda, el señor SAID LEONARDO JIMÉNEZ JIMÉNEZ aprovechó esa situación para ingresar al inmueble aquí pretendido puesto que debido a la ubicación de éste, desde un principio era poco probable que alguna persona y en especial el propietario se diera cuenta de lo que estaba pasando internamente en dicho lugar, toda vez que para acceder a él era necesario hacerlo a través de una servidumbre de tránsito; que los testigos declaran que el demandante ha tenido la intención de invadir el predio aprovechando su ubicación; que en una conciliación ante la Inspección de Funza, quedó constancia que el demandante actuó en representación de su madre y no como poseedor; que la posesión del demandante fue posterior a los títulos aportados por la parte demandada, pues afirma que la posesión se inició en el año 2000, como lo confesó en el interrogatorio y la cadena ininterrumpida de títulos de los demandados se inicia en 1993. Con base en lo considerado, declaró probada la excepción de "INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN", negó la totalidad de las pretensiones de la demanda, ordenó la cancelación del registro de la demanda, condenó en costas a la parte demandante.

### **III. EL RECURSO INTERPUESTO:**

El demandante por medio de su apoderado interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primer grado, argumentando que sí se probó la posesión del señor SAID LEONARDO JIMÉNEZ JIMÉNEZ sobre el predio motivo de pertenencia; que se debió dar otro análisis a los interrogatorios de los demandados pues ellos aceptaron que el demandante era poseedor del inmueble, a tal punto de referirse a él como tal; que los propietarios no han ejercido ninguna actuación tendiente a la recuperación de la posesión y que, en cuanto a las mejoras, el predio no tiene acceso, por lo que era complicado que se pudieran observar las mejoras hechas por el demandante.

Concedido y tramitado el recurso, procede la Sala a resolverlo.

### **IV. CONSIDERACIONES:**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

No hay reparo alguno en torno a la presencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, denominados por la jurisprudencia y la doctrina presupuestos procesales, los cuales habilitan al juez para decidir de fondo el litigio que se le plantea; en efecto, el juez que tramitó en primera instancia el proceso tiene competencia para ello, se cumplen las exigencias generales y específicas en el escrito de la demanda, hay capacidad para ser parte y capacidad procesal, el trámite dado al asunto es idóneo y no se aprecia motivo de nulidad que invalide lo actuado.

**CASO CONCRETO:**

Se trata en el presente, de acción orientada a que se declare que el señor SAID LEONARDO JIMÉNEZ JIMÉNEZ, adquirió el predio relacionado en la demanda por haberse configurado a su favor la prescripción adquisitiva de linaje extraordinario, pretensión que obtuvo decisión desfavorable en la sentencia apelada, pues consideró el señor juez a quo que el demandante no probó ser poseedor del inmueble.

Discrepa el demandante de dicha decisión, argumentando que es necesario darles otra mirada a los interrogatorios de parte pues los demandados han aceptado la posesión del demandante y no han realizado ningún acto tendiente a la recuperación de la posesión, y que el predio no tiene acceso, por lo que era complicado que se pudieran observar las mejoras hechas por el demandante.

Con base en lo dispuesto por el artículo 328 del Código General del Proceso, a dichos reparos concretos se limitará la competencia del Tribunal en sede de segunda instancia, reparos que esencialmente están dirigidos a cuestionar la valoración probatoria hecha por el señor Juez a quo en la sentencia apelada.

Sabido es que nuestro régimen probatorio parte del principio universalmente aceptado, según el cual, nadie goza del privilegio de que se le crea lo que afirma, sino que cada parte debe probar sus aseveraciones. De ahí que el artículo 164 del Código General del Proceso, instituya la necesidad de la prueba e imponga al juez que *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”*, en virtud de lo cual, las partes quedan obligadas, conforme al artículo 167 del mismo estatuto, a *“...probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

A partir de tales principios, era deber del demandante probar irrefragablemente los elementos estructurales de la acción de pertenencia para que no quedará viso de penumbra de la existencia de la posesión invocada de manera material, exclusiva e ininterrumpida por un tiempo superior a 10 años y con anterioridad a la adquisición del título de dominio por parte de los demandados.

Sin más preámbulos, vuelta la mirada al asunto materia de este litigio, no fue punto pacífico la demostración de tal elemento, como quiera que desde la demanda se muestra dubitativa la posesión exclusiva que invoca el demandante como sustento de la usucapión que pide le sea reconocida, pues basta ver que en el hecho primero del escrito inaugural, se afirmó haber ingresado al predio pedido en pertenencia en los años 1997 y 1998 en compañía de su familia, sin que precisara la fecha en que empezó a ejercer posesión exclusiva con ánimo de señor y dueño sobre el predio pedido en pertenencia.

Misma situación se desprende del interrogatorio que el gestor de la acción absolvió en la etapa probatoria, en el que afirmó que ingresó al predio siendo menor de edad en compañía de sus padres y que desde cuando adquirió la mayoría de edad en el año 2000 él se encarga del predio; nada de lo cual se encuentra probado, vale decir, que la posesión la inició junto con sus padres y que a partir del mencionado año empezó a ejercer posesión exclusiva sobre el predio y desde entonces la ha conservado con verdadero ánimo de señor y dueño, pues el demandante ni si quiera convocó a sus padres para que corroboraran tal hecho.

La necesidad de probar en forma fehaciente no solo la tenencia material del bien sino también el verdadero ánimo de propietario, cobra mayor relevancia si se tiene en cuenta que el demandante, en el interrogatorio de parte señaló que ***“...Lo que pasa es que el predio que tengo en posesión está al respaldo del predio de mis padres, esos predios eran de mi abuelo, él le dio a cada uno de sus hijos***

*un terreno como herencia, para que pudieran desarrollar sus viviendas, cuando dio el predio a mi padre se construyó la casa, **se generó una servidumbre para poder ingresar al predio de atrás que era de un tío**”, lo que permite inferir razonablemente que el predio pedido en pertenencia no está a la vista pública, tal como lo corroboró el demandado IVÁN RAMIRO DUARTE GUERRERO quien en el interrogatorio de parte que absolvió afirmó que “...**nosotros nos enteramos porque los vecinos nos alertaron de que se estaban iniciando construcciones en el predio, entonces no, porque como la casa de los padres de él da a la vía principal usted no tiene como ver que ocurre detrás, entonces nosotros nunca vimos nada, no teníamos como saberlo fue gracias a los vecinos que nos dijeron que estaban invadiendo...**”*

Significando lo anterior, que por estar el predio fuera de la vista pública, era necesario demostrar sin sombra de duda, que la presunta posesión del demandante era ejercida públicamente, de manera tal que podía ser percibida por propios y extraños, incluidos los propietarios del bien, y que por lo mismo, no estaba afectada del vicio de clandestinidad en los términos del inciso 3º del artículo 774 del Código Civil, según el cual, “**Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella**”.

Cierto es que los demandados en sus interrogatorios de parte que absolvieron dentro del proceso, admiten que fueron enterados por vecinos de que su predio estaba siendo invadido, y que cuando concurrieron al inmueble fueron repelidos por el demandante, pero dichos hechos los demandados los remontan al año 2014, es decir, un año antes de iniciarse el presente proceso de pertenencia. Por tanto, puede decirse que los demandados conocieron de la posesión en el año 2014, solo por haber sido informados por terceros, porque el predio y por ende, la presunta posesión, no era ejercida a la vista de todos, de manera pública, lo que

resulta cierto dada las particularidades del inmueble, al estar enclavado o separado de la vía pública por otro predio de propiedad de los padres del demandante.

El único testimonio vertido al proceso por parte del demandante, fue el de la señora ELSA AMPARO SÁNCHEZ BARBOSA, quien en su versión señaló que en la casa de los papás al único que veía era a SAID y nunca vio más gente; que la casa queda frente a la calle y el lote es un fondo; que en el lote solo ha visto a SAID porque lo ve entrar y salir y que no sabe de las mejoras que ha hecho el demandante “...porque somos vecinos, pero no nos metemos en las cosas de los demás...”, y que al único que reconoce como dueño del lote es “A Said porque siempre lo veo de adentro a afuera entonces yo creo que es él”.

No refiere la declarante haber visitado el predio, haber ingresado a él, ni mucho menos, haber presenciado actos de dominio, tales como mejoras, cerramiento, habitarlo, mejorarlo, etc., que permitan inferir que en verdad el demandante tenía vocación de comportarse como dueño, condición que únicamente le atribuye por verlo entrar y salir del inmueble, por lo que queda la versión en total incertidumbre, pues recuérdese que el lote del que se dice poseedor el actor, queda en la parte posterior de la casa de los padres del demandante, lo que indica que el sitio de salida a la vía pública, no es propiamente el lote si no la referida casa paterna, por lo que resulta lógico inferir, que la declarante veía al demandante salir de la casa de sus padres y no propiamente del lote objeto del proceso.

Empero, al margen de lo anterior, es claro que la declarante no revela ningún acto de significativa importancia que conlleve a considerar el comportamiento del demandante como dueño de la heredad, por lo que su poder demostrativo resulta del todo precario.

Mayor incertidumbre se cierne sobre la presunta posesión exclusiva que dice ejercer el demandante, si se tiene en cuenta que los demandados al replicar la demanda y en el interrogatorio de parte que absolvieron, manifestaron que una vez enterados en el año 2014 de la invasión del predio por parte del demandante, éste fue convocado a conciliación ante la Inspección de Policía de Funza y para ello aportaron el acta visible a folio 131 del cuaderno principal que no fue tachada de falsa ni desvirtuada en su contenido por el demandante y en la que claramente se señaló que a dicha audiencia concurrió el demandante “*en representación de su Señora Madre LUCÍA JIMÉNEZ*”; documento que fue firmado por éste en señal de aceptación, lo que deja serias dudas, sobre si en verdad el demandante para la fecha de la constancia, 8 de mayo de 2015, era poseedor exclusivo del inmueble que ahora pretende adquirir por vía de usucapión.

Más aún, destaca la falta de prueba de la presunta posesión del gestor de la acción, no haberse demostrado la construcción de mejoras sobre el predio y el no pago del impuesto predial; en su interrogatorio de parte el demandante manifestó no tener conocimiento de quien paga el impuesto predial del inmueble.

Luego, resulta incuestionable la falta de prueba de la posesión que dice haber ejercido en forma exclusiva el demandante, por tiempo superior a 10 años y con anterioridad al ejercicio de la presente acción, lo que con lleva al fracaso de sus pretensiones, como en efecto acaeció en la sentencia motivo de apelación.

Colofón de lo expuesto, la indebida valoración probatoria que pregona el apelante no se configura en la sentencia apelada, pues la apreciación conjunta de los medios suasorios incorporados, dentro de las reglas de la sana crítica, llevan a la inequívoca conclusión, que el demandante no probó haber sido poseedor exclusivo con ánimo de señor y dueño sobre el predio relacionado en la demanda, durante los 10 años anteriores al ejercicio de la presente acción, caso en la cual, la

decisión motivo de censura será confirmada condenando al apelante en costas de segunda instancia (art. 365 - 1 C.G.P.).

### **V. DECISIÓN:**

Por lo anteriormente expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado Civil del Circuito Funza, el día 10 de mayo de 2022.

**SEGUNDO:** Condenar al demandante al pago de las costas de segunda instancia. Líquidense por el juzgado de primera instancia, con base en la suma de \$2.000.000 como agencias en derecho.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Pablo I. Villate M.*  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS  
Magistrado



JAIME LONDOÑO SALAZAR  
Magistrado