

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

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: PERTENENCIA
DEMANDANTE	: CARLOS EDGAR RUBIO OVALLE
DEMANDADOS	: HERED. DE NEMESIO RUBIO MARTÍNEZ
RADICACIÓN	: 25269-31-03-002-2015-00316-02
APROBADO	: ACTA No. 18 DE 29 DE JUNIO DE 2023
DECISIÓN	: CONFIRMA SENTENCIA

**Bogotá D. C., trece de julio de dos mil veintitrés.**

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por LILIA CLEOTILDE RUBIO MAHECHA y ELSA EMELINA CRUZ RUBIO a través de apoderado, y por ASTRID JACINTA GRACIA DE MILLÁN como SUCESORA PROCESAL de ANA SATURIA RUBIO DE GRACIA, por medio de su apoderado, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá, el día 23 de febrero de 2021, que concedió las pretensiones de la demanda, expediente que ingresó al despacho para fallo el 6 de diciembre de 2022 (archivo 7 C-2).

**I. ANTECEDENTES:**

CARLOS EDGAR RUBIO OVALLE, a través de apoderado judicial, presentó demanda de PERTENENCIA en contra de los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de NEMESIO RUBIO MARTÍNEZ y personas indeterminadas,

a fin de obtener sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, en la que se acceda a las siguientes **PRETENSIONES**:

1. Declarar que CARLOS EDGAR RUBIO OVALLE ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio un lote de terreno con cabida de 6.250 M2, que hace parte de uno de mayor extensión denominado "El Melgar", ubicado en la carrera 7 No. 6 – 107 de San Juan de Rioseco (Cund.), con folio de matrícula inmobiliaria No. 156-126181, inscrito en la oficina de catastro bajo la ficha catastral No. 010000390008000, alinderado como se describe en la demanda, lote que comprende construcciones, mejoras, plantaciones y servidumbres en el existentes.
2. Como consecuencia, se ordene inscribir la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria que debe ser abierto con base en la matrícula No. 156-126181.

#### **HECHOS:**

Como hechos que fundamentan las súplicas de la demanda, se narraron los que a continuación se sintetizan:

1. Carlos Edgar Rubio Ovalle desde hace más de 30 años ha tenido la posesión real y material de la parte del inmueble denominado "El Melgar", lote de terreno junto con las construcciones en él levantadas, plantaciones, usos, mejoras, costumbres, dependencias y servidumbres, con área de 6.250 M2, alinderado como se describe en la demanda, ubicado en la carrera 7 No. 6 – 107 de San Juan de Rioseco (Cund.), el predio de mayor extensión se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-126181, y sus linderos se registran en la demanda.
2. La posesión ejercida por el demandante está reflejada en actos posesorios ejecutados con recursos propios como adecuación del terreno para construcción en guadua, madera y teja de zinc, piso en cemento y tableta, a fin de ejercer la actividad comercial de campo de tejo, venta de bebidas, atención de reuniones sociales, donde labora el núcleo familiar del demandante y devenga los recursos económicos para el sustento de su familia; siembra y sostenimiento y cuidado de 3.000 matas de café, arboles cítricos y plantaciones de aguacate; pago de impuesto predial; y protección contra terceros.

3. Durante el tiempo de posesión el demandante ha ejecutado actos positivos, de los que solo permiten el dominio de las cosas, en beneficio suyo y de su familia cumpliendo la función social que implica la propiedad; la posesión ejercida ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, cumpliéndose con los requisitos indispensables para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de prescripción extraordinaria; el demandante ha ejercido señorío como cosa propia, realizando mejoras sin consentimiento de nadie, sin que los herederos determinados del titular de dominio ni ninguna otra persona pretendan derecho de dominio del inmueble; el demandante es considerado por todo el vecindario como dueño del lote que pretende.
4. El titular del bien Nemesio Rubio Martínez falleció el 29 de octubre de 1973, sus herederos determinados son Nemesio Rubio Ovalle, Marlen Rubio Ovalle, Saturia Rubio Ovalle, Manuel Guillermo Rubio Ovalle, Jairo Enrique Rubio Ovalle, Mariela Rubio Ovalle, Amparo Rubio Ovalle, Omaira Rubio Ovalle, Nancy Rubio Ovalle, Janeth Rubio Ovalle y Rocío Rubio Ovalle; el demandante ingresó al predio objeto de usucapión en razón de ostentar la calidad de nieto del titular de derecho de dominio y con el conocimiento de los herederos determinados, ejerciendo su señorío sin reconocer dominio ajeno.

#### **TRÁMITE PROCESAL:**

Subsanada la demanda fue admitida por auto del 25 de febrero de 2016 (archivo 11 C-1), ordenándose la notificación de los demandados y el emplazamiento de las personas indeterminadas.

Las demandadas Amparo Rubio Ovalle, Nancy Yadira Rubio Ovalle, Lola Janeth Rubio Ovalle, fueron notificadas personalmente de la demanda (archivo 33 C-1); Marlen Rubio Ovalle, Manuel Guillermo Rubio Ovalle, Jairo Enrique Rubio Ovalle, Mariela Rubio Ovalle, Saturia Rubio Ovalle, Omaira Rubio Ovalle, Rocío Rubio Ovalle y Nemesio Rubio Ovalle se tuvieron por notificados por conducta concluyente (archivos 41, 44 y 53 C-1), quienes no contestaron la demanda en el término de traslado.

Ana Saturia Rubio de Gracia confirió poder a abogada para que la representara en la causa (archivo 52 C-1), reconociéndose personería por auto de fecha 1° de agosto de 2017, advirtiéndose que tomaría el proceso en el estado en que se encontraba (archivo 53 C-1).

Comparecieron al proceso Elsa Emelina Cruz Rubio y Lila Cleotilde Rubio Mahecha (archivo 54 C-1), por lo que en auto de fecha 12 de diciembre de 2017 (archivo 59 C-1), se ordenó la integración del contradictorio por pasiva, disponiéndose citar a Lila Cleotilde Rubio Mahecha en calidad de heredera determinada de Darío Alfonso Rubio; a Elsa Emelina Cruz Rubio en calidad de heredera determinada de Lila María Rubio Ramírez y/o Lila María Rubio de Cruz; así como a los herederos indeterminados de Darío Alfonso Rubio y Lila María Rubio Ramírez y/o Lila María Rubio de Cruz, ordenándose su emplazamiento.

Elsa Emelina Cruz Rubio y Lila Cleotilde Rubio Mahecha por medio de apoderado contestaron la demanda (archivo 60 C-1), formulando la excepción de mérito que denominaron:

“CARENCIA DE ÁNIMO DE SEÑOR Y DUEÑO AL NO SER POSEEDOR SINO MERO TENEDOR”, fundada en que el demandante ostenta la calidad de tenedor del lote que pretende ya que siempre tuvo conocimiento de quien era el titular del derecho real del terreno; que al demandante se le permitió el ingreso al predio por parte de Ana Saturia Rubio de Gracia hija del propietario, dada su situación económica desfavorable, permitiéndose la explotación del lote bajo unas condiciones específicas, esto es, que de la misma producción de la finca se pagara impuestos, adecuaciones y se obtuviera el sustento de él y de su familia.

Surtidas las publicaciones se designó curador a la totalidad de los emplazados, quien una vez notificado de la demanda se atuvo a lo que resultare probado (archivos 67 y 70 C-1).

En audiencia del 17 de septiembre de 2018 (archivos 77 y 78 C-1), se tuvo como sucesora procesal de Ana Saturia Rubio de Gracia a su hija Astrid Jacinta Gracia Rubio; a su vez se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados de Cleotilde Ramírez Vda. de Rubio, esposa de Nemesio Rubio Martínez; y en auto del 28 de febrero de 2019 se ordenó el emplazamiento de Efrén Rubio Ramírez (archivo 88 C-1).

Realizadas las publicaciones en auto del 11 de junio de 2019 se designó curador a los emplazados, es decir, a los herederos indeterminados de Cleotilde Ramírez Vda. de Rubio y a Efrén Rubio Ramírez (archivo 92 C-1); quien contestó la demanda ateniéndose a lo probado en el proceso (archivo 95 C-1).

Practicadas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., se procedió a dictar sentencia de primera instancia.

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

La señora Juez a quo señaló que los testimonios recibidos merecen credibilidad ya que provienen de personas que residen cerca del lote pretendido, los declarantes son personas de avanzada edad, no tienen ningún interés en el resultado del proceso, sus versiones son claras y concordantes y aportan certeza sobre la posesión ejercida por el demandante 10 años anteriores a la presentación de la demanda; que no se probó que el demandante hubiese ingresado al predio con autorización de la fallecida Ana Saturia Rubio de Gracia ni que haya permanecido en el predio con anuencia de su heredera Astrid Jacinta Gracia Rubio, que no se demostró que el ingreso del demandante al inmueble hubiese estado atado a condiciones especiales para el mantenimiento del predio; que el demandante no reconoce derecho ajeno; que no se demostró que el demandante fuera un simple

tenedor; que el perito concluyó que el inmueble materia de inspección coincidía con el que es objeto de la demanda; que el perito identificó el predio de mayor y menor extensión, graficando solo el de menor extensión, además dictaminó que había cultivos de pan coger y de aguacate con el que reemplazó el cultivo de café; que no se puede desconocer los derechos del poseedor por la edad de las mejoras; y que el poseedor puede detentar un bien sin hacer obras por diversas razones, sin que por esa circunstancia se pueda poner en entredicho el derecho a usucapir. Por lo anterior declaró no probada la excepción propuesta por las opositoras, concedió las pretensiones de la demanda y condenó en costas a las opositoras.

### **III. EL RECURSO DE APELACIÓN:**

LILIA CLEOTILDE RUBIO MAHECHA y ELSA EMELINA CRUZ RUBIO a través de apoderado presentaron recurso de apelación (archivo 124 C-1), alegando que en la sentencia no se dio una debida valoración probatoria; que no se analizó de fondo la excepción propuesta; que el demandante no logró demostrar que para la fecha de presentación de la demanda, 10 de diciembre de 2015, contara con 10 años de posesión, ya que según certificación del comité de cafeteros renovó plantaciones en 2007; que en interrogatorio del demandante manifestó que la mayoría del tiempo vivió en la casa de su hermano ubicada al lado del predio a usucapir; que para el año 2018 apenas llevaba en el lote viviendo año y medio; que en 2007 realizó acuerdo de pago de impuestos; que los testimonios no fueron concordantes en señalar que el demandante es el poseedor del bien; que según los testimonios de Henry Martínez y Jaime Téllez el demandante llevaba 5 años de posesión a la presentación de la demanda en 2015; que el demandante es mero tenedor en pro de la masa herencial de Nemesio Rubio, permitiéndosele el ingreso al inmueble dada su condición económica desfavorable, así como explotar el lote bajo condiciones específicas; que el

peritaje da cuenta que el actor empezó a hacer mejoras y sembradíos en 2007; y que el demandante reconoció como dueñas a sus tías, quienes son herederas directas del causante; que el demandante tiene vocación de heredero del mismo predio que pretende, como nieto del causante, y no probó en qué momento intervirtió su título de heredero al de poseedor en nombre propio.

Por su parte, ASTRID JACINTA GRACIA DE MILLÁN como SUCESORA PROCESAL de ANA SATURIA RUBIO DE GRACIA, por medio de apoderada presentó recurso de apelación (archivo 125 C-1) indicando que los testimonios son contradictorios e imprecisos, no se analizó la temporalidad de las declaraciones ni se comparó con la prueba documental ni pericial; que el perito no dio razón de la vetustez de los sembradíos, determinando que tenían aproximadamente 15 años; que el perito no conocía de la certificación del comité de cafeteros; que las mejoras se realizaron después de instaurada la demanda; que no se individualizó el predio a usucapir; que se pretende 6.250 M2, pero en la prueba pericial se determina que el predio tiene 6.520 M2, sin que se aclarará la diferencia de metros; y que hubo una valoración inapropiada del acervo probatorio arrimado al expediente.

#### **IV. CONSIDERACIONES:**

##### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Se consideran como tales aquellos requisitos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso para que éste pueda ser decidido de fondo ya sea acogiendo o denegando las pretensiones del actor, pues ante la ausencia de alguno de dichos presupuestos debe el juez pronunciarse con fallo inhibitorio.

La revisión de la actuación pone de manifiesto que confluyen a este proceso tales requisitos, pues no hay duda en torno a la competencia del fallador de primera instancia; se reúnen en el libelo todas las exigencias para esta clase de demandas; existe así misma capacidad para ser parte y capacidad procesal, lo cual permite emitir sentencia de mérito.

Cabe destacar, que el trámite que se dio al proceso es el adecuado y no se vislumbra en el plenario causal de nulidad que invalide lo actuado y se acataron los preceptos de ley en todas las actuaciones surtidas en el proceso.

### **LA ACCIÓN:**

Fluye del libelo génesis del litigio, que la acción encausada por CARLOS EDGAR RUBIO OVALLE, es la de pertenencia, regulada procesalmente en el artículo 375 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica radica en obtener sentencia en la que se declare que el demandante adquirió el dominio de la porción del bien inmueble relacionado en la demanda, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

### **DE LA PRESCRIPCIÓN EN GENERAL:**

Conviene recordar que según lo determina el art. 2512 del C. C., *"La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales"*

Se gana por prescripción, dice el art. 2518 C.C., el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales.

Debe anotarse igualmente, que nuestro ordenamiento jurídico distingue dos clases de usucapión o prescripción adquisitiva de dominio: ordinaria y extraordinaria. Exige para la estructuración de cada una de ellas, requisitos indispensables que distan en lo relativo a la duración de la posesión material, así como en lo que atañe a la calidad de la persona que la ejerce, ya que respecto de bienes inmuebles, como en el caso en examen, la primera, es decir, la ordinaria, exige posesión regular, esto es, justo título y posesión material por espacio igual o superior a cinco años, mientras que la segunda -extraordinaria- puede ser realizada por un poseedor irregular, vale decir, sin título alguno y posesión material no inferior a diez años.

#### **DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA:**

Atendiendo los lineamientos del Código Civil y particularmente las directrices jurisprudenciales trazadas desde tiempo atrás por la Honorable Corte Suprema de Justicia, se sabe que para el éxito de acciones como la instaurada, deben estar presentes los siguientes requisitos:

- a- Que el asunto verse sobre una cosa legalmente prescriptible;
- b- Que se trate de una cosa singular, que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma enunciada en la demanda.
- c- Que sobre dicho bien, quien pretenda adquirir su dominio por ese modo, haya ejercido y ejerza posesión material en forma pacífica, pública y continua durante un lapso igual o superior a diez (10) años.

#### **CASO CONCRETO:**

En la sentencia motivo de apelación, la señora Juez a quo, consideró que que se cumple con los presupuestos legales para usucapir; que la prueba testimonial da cuenta sobre la posesión ejercida por el demandante 10 años anteriores a la presentación de la demanda; que no se probó que el demandante hubiese ingresado al predio con autorización de Ana Saturia Rubio de Gracia, ni que el ingreso del

demandante al inmueble hubiese estado atado a condiciones especiales; que no se acreditó que el demandante fuera un simple tenedor; que el perito concluyó que el lote materia de inspección coincidía con el que es objeto de la demanda, además de los cultivos encontrados; y que el poseedor puede detentar un bien sin hacer mejoras, sin que por ello se pueda desconocer el derecho a usucapir.

Discrepa de dicha decisión LILIA CLEOTILDE RUBIO MAHECHA y ELSA EMELINA CRUZ RUBIO, quienes, a través de su apoderado, indicaron que el actor no demostró 10 años de posesión ya que renovó plantaciones de café en 2007, año en el que también realizó mejoras, siembras y acuerdo para el pago de impuestos; que el demandante es mero tenedor en pro de la masa herencial de Nemesio Rubio Martínez, al ser nieto de éste, permitiéndosele el ingreso al inmueble dada su condición económica; que no se probó en qué momento el demandante intervirtió su título de heredero al de poseedor en nombre propio.

A su turno, ASTRID JACINTA GRACIA DE MILLÁN como SUCESORA PROCESAL de ANA SATURIA RUBIO DE GRACIA, por medio de apoderada indicó que los testimonios son contradictorios e imprecisos, sin que se analizaran junto con la prueba documental ni pericial; que el perito no dio razón de la vetustez de los sembradíos, además no conocía de la certificación del comité de cafeteros; que las mejoras se realizaron después de instaurada la demanda; que no se individualizó el predio a usucapir; y que se pretende 6.250 M2, pero en la prueba pericial se determina que el predio tiene 6.520 M2.

Con arreglo a lo dispuesto por el artículo 328 del Código General del Proceso, la competencia del Tribunal se circunscribe a los motivos de inconformidad del apelante, caso en el cual es del caso proceder a resolverlos.

Como se observa, los temas del recurso de apelación son: (i) la identificación

del inmueble de mayor extensión y menor extensión objeto del proceso y (ii) la posesión del demandante sobre el lote que pretende por más de 10 años.

En relación con el **primer tema de apelación**, se recuerda que la identidad de los inmuebles que se pretenden adquirir en acción de pertenencia, constituye piedra angular sobre la cual se edifica esta acción, pues con base en ella, es factible proceder a examinar la existencia de los restantes elementos. En efecto, es este requisito de significativa importancia dentro de la acción de pertenencia, por cuanto su fin primordial es determinar la identidad material o física del bien cuya declaración de dominio se pretende, de tal manera que no pueda confundirse con otro. Por esta razón, la demanda a través de la cual se plantea el litigio, debe contener su identificación precisa, identificación que tratándose de inmuebles, se logra cumpliendo a cabalidad el requisito formal que establece el artículo 83 C.G.P., esto es, especificándolos *“por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen”*, y cuando la pretensión recaiga sobre un predio de menor extensión, tal identificación debe comprender tanto el predio de mayor como el de menor extensión, todo lo cual deberá ser demostrado dentro de la respectiva etapa probatoria y de esta manera verificar que ciertamente el bien existe, por cuanto fue identificado dentro del proceso.

De manera que identificado el predio relacionado en la demanda, es posible emprender el estudio de los demás elementos de la acción de pertenencia, esto es, verificar si es o no prescriptible y la posesión material que sobre el bien ejerce el demandante. Si no se establece la identidad del bien, no sería posible determinar los demás elementos, por cuanto sería imposible precisar si el bien a que alude el certificado de matrícula inmobiliaria, es el mismo reseñado en la demanda y el mismo que posee el demandante. Se correría incluso el riesgo de declarar el dominio de bienes imprescriptibles o que en verdad no posee el demandante o terrenos no

comprendidos en dicho certificado, sacrificando el derecho de defensa de quienes sean sus verdaderos titulares.

Y precisamente, como antes se anotó, este es uno de los puntos de debate en el presente litigio, veamos:

La apelante ASTRID JACINTA GRACIA DE MILLÁN afirma que no se individualizó el predio a usucapir; y que se pretende 6.250 M2, pero en la prueba pericial se determina que el predio tiene 6.520 M2; empero al respecto encuentra la Sala que desde la demanda se describieron los linderos del predio de mayor extensión, así como de la porción de menor extensión pretendida por el demandante (páginas 2 y 3 archivo 4 C-1); que en inspección judicial la señora juez a quo determinó la ubicación del predio a usucapir, y con ayuda del perito identificó el predio de mayor y menor extensión e hizo un recorrido del mismo, describiendo la distribución del terreno y lo que se encontraba en él canchas tejo, tienda, casa y cultivos (archivo 102 C-1); además el perito designado en su dictamen describió los predios de mayor y menor extensión por su ubicación, cabida y linderos (archivo 109 C-1).

Y si bien la citada apelante alega que se pretende 6.250 M2, pero en la prueba pericial se determinó que el predio pretendido tiene 6.520 M2, advierte la Sala que en el plano obrante en la página 7 del archivo 109 C-1 que da cuenta del predio a usucapir, claramente se indica que el área del terreno es de 6.250 M2; véase además, que en el dictamen pericial se precisó que el inmueble de mayor extensión tiene un área de 6.520M2, y que **el predio solicitado en pertenencia tiene un área de 6.250 M2** (página 22 archivo 109 C-1) nótese adicionalmente, que el dictamen fue sustentado por el perito que lo elaboró en audiencia del 11 de febrero de 2021 (archivo 115 y 116), y en su declaración el perito, reiteró la identificación de

los predios de mayor y menor extensión, concluyendo que el lote pretendido coincide con el pretendido en la demanda.

Se sigue de lo expuesto, que tanto el predio de mayor extensión y el lote de menor extensión pretendido por el demandante quedaron plenamente identificados, por lo que en el caso que ocupa la atención de la Sala, se acreditó el segundo de los requisitos de la acción de pertenencia, es decir, *“Que se trate de una cosa singular, que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma enunciada en la demanda”*.

Procede ahora la Sala a resolver el **segundo tema de apelación**, esto es, la posesión del bien por más de 10 años por parte del demandante.

Y frente a ello se observa que la posesión a que alude el demandante encuentra apoyo en la prueba testimonial recaudada, esto es, en la declaración de Rafael Soriano Escobar, Henry Martínez Varela, Jaime Alfonso Téllez Ramírez y Gloria Stella Flórez Ospina, quienes al unísono indican que el demandante es el poseedor del bien que pretende desde hace más de 10 años; nótese que la señora juez a quo preguntó al testigo Rafael Soriano Escobar si desde el año 2005 el demandante era poseedor del lote en litis, a lo que el declarante respondió que sí; por su parte el testigo Henry Martínez Varela, afirmó que el demandante es poseedor del predio desde hacía más de 15 años (declaración rendida el 17 de febrero de 2020); Jaime Alfonso Téllez Ramírez indicó el demandante manda en el predio hace aproximadamente 20 años (declaración rendida el 17 de febrero de 2020); y Gloria Stella Flórez Ospina afirmó que en el predio ha mandado el demandante durante los últimos 20 años (declaración rendida el 17 de febrero de 2020); además, los citados testigos también afirmaron que es el demandante quien ha estado siempre pendiente del predio, manteniéndolo y explotándolo con cultivos de café, aguacate y árboles frutales, instalando los servicios públicos, describiendo como últimas

mejoras la construcción de canchas de tejo e instalación de una casa prefabricada; y que nadie le haya disputado la posesión del terreno, posesión que pacífica y continua (archivo 104 C-1).

Y si bien, alegan las apelantes LILIA CLEOTILDE RUBIO MAHECHA y ELSA EMELINA CRUZ RUBIO, que el actor no demostró 10 años de posesión ya que renovó plantaciones de café en 2007; que en el año 2007 también realizó mejoras, siembras y acuerdo para el pago de impuestos. Advierte la Sala que si bien el demandante renovó plantaciones de café el 1° de noviembre de 2007, según certificación de la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia (página 7 archivo 78), ello no desvirtúa lo dicho por los testigos, esto es, que de tiempo atrás, el demandante ha estado siempre pendiente del predio, manteniéndolo y explotándolo con cultivos de café, aguacate y árboles frutales; se resalta que la mentada certificación lo que demuestra es que el predio siempre ha estado cultivado y por ello se hizo renovación de cultivos.

Al paso, el pago de impuestos realizado por el actor en el año 2007, según informó éste en su interrogatorio de parte, explicando que quiso pagar toda la deuda de impuestos de años atrás, tampoco desvirtúa la posesión que del fundo tiene éste, dado que el hecho de pagar impuestos atrasados no significa que no se haya tenido la posesión del bien, pues la omisión en el pago de impuestos no lo impide; por el contrario, lo que demuestra es el ánimo de dueño, del demandante, pues un simple tenedor no tiene interés de pagar el impuesto predial del inmueble que habita.

Y frente a las mejoras plantadas, en especial la casa prefabricada, frente a la cual alegan las apelantes que en interrogatorio de parte el demandante manifestó que la mayoría del tiempo vivió en la casa de su hermano Guillermo, ubicada al lado del predio a usucapir, por lo que para el año 2018 apenas llevaba viviendo en el lote año y medio; advierte la Sala que el actor en interrogatorio de parte

explicó que recibió el inmueble de manos de su hermano Guillermo, porque desde que la abuela murió el predio quedó solo y Guillermo lo limpió y se le entregó; que cuando recibió el predio estaba descuidado y se dedicó a arreglarlo y cuidarlo; y si bien afirmó que había instalado la casa hacía un año y medio a su declaración (17 de septiembre de 2018), destaca la Sala que los actos de posesión del demandante no se traducen solo en habitar una casa, ya que se puede ser poseedor de un predio sin construcción alguna; además en este caso está probado según la prueba testimonial, incluso con la certificación de la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, que el predio ha sido explotado económicamente por el actor con diferentes cultivos, siembras de las que también dio cuenta el perito en su dictamen pericial, con antigüedad de 15 años a la fecha que se rindió el dictamen, 28 de febrero de 2020 (página 20 archivo 109), es decir, que las siembras datan del año 2005, aspecto que no logaron desvirtuar las apelantes, con ningún medio probatorio.

Empero, lo que resulta más importante es que las apelantes no demostraron sus afirmaciones, esto es, que el demandante haya entrado al terreno con autorización de ANA SATURIA RUBIO DE GRACIA hija del propietario, dada su situación económica desfavorable, permitiéndose la explotación del lote bajo la condición que de la misma producción de la finca se pagaran impuestos, adecuaciones y se obtuviera el sustento de él y de su familia; nótese que ninguna prueba hay al respecto, sin que para ello baste el solo dicho de las apelantes en interrogatorio de parte; además la certificación de renovación de plantaciones y pago de impuesto predial no se pueden mirar de manera aislada como lo pretenden las apelantes.

Finalmente, se destaca que si bien las apelantes alegan que el demandante tiene vocación hereditaria, siendo solo mero tenedor del fundo en pro de la masa herencial de Nemesio Rubio Martínez, por ser nieto de éste; encuentra la Sala que

la calidad de nieto de Carlos Edgar Rubio Ovalle respecto de Nemesio Rubio Martínez no fue demostrada en el plenario, calidad que solo se puede demostrar con los respectivos registros civiles de nacimiento de los padres del actor y del propio demandante, así como con los registros de defunción de los padres del actor, los cuales no obran en el paginario.

Entonces al haberse demostrado la posesión del demandante por tiempo superior a 10 años, se cumple el tercer de los requisitos de la acción de pertenencia, es decir, *“Que sobre dicho bien, quien pretenda adquirir su dominio por ese modo, haya ejercido y ejerza posesión material en forma pacífica, pública y continua durante un lapso igual o superior a diez (10) años”*, pues no hay duda que Carlos Edgar Rubio Ovalle ha sido poseedor del fundo que pretende por más de 10 años, conforme con lo antes expuesto.

Cabe precisar que, el otro elemento de la acción de pertenencia, esto es, *“Que el asunto verse sobre una cosa legalmente prescriptible”*, no fue motivo de reparo alguno, no obstante, en el folio de matrícula inmobiliaria 156-126181 ANOTACIÓN No. 1 perteneciente al predio de mayor extensión (páginas 2 y 3 archivo 3), de donde se desprende el lote pretendido por el demandante, se registra como titular del derecho real de dominio a Nemesio Rubio Martínez, por tanto, es de propiedad privada y se encuentra en el comercio humano, siendo susceptible de adquirirse por vía de pertenencia.

En este orden de ideas, los argumentos de los recursos interpuestos no tienen como efecto la revocatoria de la sentencia apelada, la cual por su legalidad, debe ser confirmada, condenando a las apelantes en costas de segunda instancia (art. 365 – 1° C.G.P.).

**V. DECISIÓN:**

Congruente con lo 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 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá, el día 23 de febrero de 2021.

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

**CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

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

Magistrado

  
JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Magistrado

  
JAIME LONDOÑO SALAZAR

Magistrado