

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia, escritural, en el sublite, como fuera dispuesto en la audiencia celebrada el día 15 de diciembre de 2020, para lo que se observará la reglamentación contenida en el artículo 280 del Código General del Proceso, no sin antes anotar que conforme a lo dispuesto en el artículo 279 ibídem, el fallo no contendrá “...transcripciones o reproducciones de actas, decisiones o conceptos que obren en el expediente. Las citas jurisprudenciales y doctrinales se limitarán a las que sean estrictamente necesarias para la adecuada fundamentación de la providencia. (...)”

1. ANTECEDENTES:

1.1. El petitum. LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, mediante apoderado judicial, formuló demanda de PERTENENCIA DE MAYOR CUANTÍA por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, en contra de la sociedad THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA – EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, antes denominada THORNELOE ENERGY SUCURSAL COLOMBIA e INDETERMINADOS, a través de la cual pretende se declare en favor del demandante, el dominio del inmueble de 343.348,70 metros cuadrados, conocido como: LOTE APTA LOTE B PALERMO HDA CA, alinderado como aparece en la demanda, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20333376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., el que actualmente figura en cabeza de la sociedad demandada.

Consecuencial a tal declaración, se ordene la cancelación de todos los gravámenes que pesan sobre el bien, inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del predio y la pertinente condenación en costas y agencias en derecho a cargo de la parte demanda en caso de oposición.

1.2. La causa petendi. Tiene su génesis tales pretensiones, en que el 5 de febrero del año 2006, el demandante LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, ingresó como poseedor del predio descrito en el ordinal anterior, sin reconocer dominio ajeno, la que ha ejercido de manera pública, pacífica y tranquila, fecha desde la que empezó a adecuar el inmueble, como señor y dueño ante la vecindad o comunidad, ejerciendo actos posesorios sobre el predio objeto de la acción desde tal época, transcurriendo hasta el momento de la presentación de la demanda – 29 de junio de 2016: 10 años, 4 meses y 24 días.

Aduce que, como actos posesorios de señorío y dueño, realizó: nivelación de tierras, cercas eléctricas, división de potreros para pastales, vías de acceso, construcciones para ordeño de vacas, bodegas de insumos, oficina, adecuación de viviendas para trabajadores, tractor, redes eléctricas, mejoramiento de pozos sépticos y cometida de agua potable. Además, empezó la crianza y reproducción de ganado lechero y la comercialización de la leche con la empresa SHADEL LTYDA DERIVADOS LÁCTEOS, contratando empleados para realizar el objeto comercial de crianza y ordeño y habitaran el predio como cuidanderos. Agrega que suscribió contrato de

arrendamiento con la FUNDACIÓN HUMEDAL TORCA GUAIMARAL, sobre parte del bien a usucapir.

Que la DIAN realizó una visita a las instalaciones, el 22 de febrero del año 2016, efectuando una auditoria al objeto desarrollado al inmueble desde hace más de diez (10) años. Aduce que ha pagado impuestos prediales del inmueble y gestionado acuerdos de pago con la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá, salido al saneamiento del inmueble de las múltiples diligencias de secuestro que han pretendido sobre éste y, especialmente la efectuada por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, quien registró un embargo en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del bien conforme a las anotaciones 20 y 23, sin efectivizar el secuestro y, sin haberlo hecho, pretendió subastar el inmueble, por lo que nunca le fue interrumpida la posesión del demandante. Ante lo cual, presentó actuaciones ante la SUPERINTENDENCIA para hacer valer sus derechos de poseedor, siéndole negado por esta el reconocimiento de los mismos, persistiendo con la subasta, por lo que acude a la ACCIÓN DE TUTELA, en la que, como medida provisional, se suspendió la subasta y en la sentencia del JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., le ampararon sus derechos hasta que se resolvieran todas las solicitudes mediante las cuales ejerce los derechos de poseedor.

Igualmente, informa que fue citado por el liquidador designado por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES a una conciliación para la entrega del inmueble, siendo convocado para el 15 de abril de 2016 la que no se realizó por la inasistencia del convocante; además, inició un proceso policivo en contra de una persona no identificada, por invasión de su posesión. La que correspondió a la Inspección de Policía de Suba, estando en trámite.

Que por ello ha cumplido con los requisitos legales, teniendo derecho a adquirir la cosa ajena, bien que ha poseído sin violencia ni clandestinidad o interrupción, por más de diez (10) años; tratándose de un bien que no es de uso público ni prohibido en prescripción.

1.3. Del trámite. Mediante auto del 14 de julio de 2016 proferido por el JUZGADO 12 CIVIL, DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., se inadmite la demanda a fin de que fuera subsanada en los ítems allí dispuestos, lo que una vez cumplido, el mismo Estrado Judicial, por auto del 10 de agosto de 2016, admite la acción, ordenando la notificación a los demandados, así como el emplazamiento a personas indeterminadas con interés en el inmueble objeto del proceso. Además, se dispuso la información de la existencia de la acción a las entidades señaladas en el inciso 2° del numeral 6° del artículo 375 del C.G. del P.

Por auto del 27 de octubre de 2016, se tuvo por notificada por conducta concluyente a la demandada THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA – EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, a través de su liquidador designado por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES quien obra como representante legal.

En cuanto a los INDETERMINADOS, mediante auto del 12 de diciembre de 2017, previo su emplazamiento, se les designó CURADOR ad-litem, a quien se le comunicó el nombramiento y aceptado el mismo se notificó del auto admisorio de la demanda el 2 de febrero de 2018.

1.4. Los escritos de réplica. La sociedad **THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA - EN LIQUIDACIÓN**, se opuso a las súplicas de la demanda, argumentando que admite la descripción de los linderos del predio objeto de usucapión, el que se identificó con la Matrícula Inmobiliaria 50N-20333376, siendo falso lo referente a una posesión pública, pacífica tranquila y permanente, respecto del lote de propiedad de la demandada.

Que el demandante ingresó al lote como REPRESENTANTE LEGAL de la sociedad BOHEMIA INVESTMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA, quien era beneficiaria del COMODATO PRECARIO otorgado por la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO KORALIA.

Que mediante escritura 556 del 9 de febrero de 2006, otorgada en la Notaría 20 de Bogotá, RCN TELEVISIÓN S.A., transfiere el dominio del predio a título de beneficio en fiducia mercantil por incremento del patrimonio autónomo a modo de adquisición a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO KORALIA.

Que ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO KORALIA constituye COMODATO PRECARIO, mediante la misma escritura citada (556) a favor de BOHEMIA INVESTMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA, cuyo representante legal – suplente, para el momento de la constitución del COMODATO PRECARIO: es LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, quien desde marzo de 2008 ostenta la calidad de REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL.

ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO KORALIA, por escritura 7001 del 28 de diciembre de 2007 otorgada en la Notaría 36 de Bogotá, transfiere el dominio del predio a título de BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL a la sociedad SOUHT RIVER PARTNERS LLC, la que lo da en venta a THORNELOE ENERGY SUCURSAL COLOMBIA hoy THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

Que las adecuaciones que dice el demandante realizaron en el predio, como la actividad económica desarrollada, no aparecen demostradas y de ser así, las efectuó en su calidad de BENEFICIARIO DEL COMODATO PRECARIO recibido a favor de su representada BOHEMIA INVESTMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA a título de TENENCIA, pero nunca en calidad de dueño. Agrega que las facturas aportadas solamente demuestran su actividad lechera, pero no que la misma se desarrolle en el predio, sumado a que no son válidas las correspondientes al año 2015 y las emitidas desde el 25 de julio de 2014, pues la resolución expedida por la DIAN donde se autoriza la numeración de la facturación de un contribuyente tiene una vigencia de dos (2) años según la Resolución 3878 del 28 de junio de 1996. Además, en ninguna de las facturas se indica que la dirección sea el LOTE PALERMO, ya que se encuentran repisadas, pero en la guía de correo figura una dirección diferente. Agrega en cuanto al registro único de vacunación contra la aftosa, del 20 de septiembre de 2015, que se adelantó en el predio San José del Municipio de Cajicá – Cundinamarca, del que se desprende que al parecer la labor de ganadería ejercida la desarrollaba en tal Municipio y no en el lote objeto de la acción. Registros de vacunación que corresponden a los años 2008 y siguientes. Igual acontece con los recibos de recaudo del FONDO NACIONAL DEL GANADO años 2008 y 2009, de los que se consta que el

origen del recaudo corresponde al Municipio de Chía – Cundinamarca, y no del predio en cuestión.

Los recibos de ASOGANADEROS, acreditan la calidad de productor de leche del demandante, correspondiendo a los años 2013 y siguientes, sin que se indique que la actividad se desarrolle en el inmueble objeto de la demanda.

En torno a los pagos por energía, acueducto que pudo haber realizado, corresponden a su obligación como beneficiario de la tenencia, precisando que como lo afirman los trabajadores del demandante señores CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ GUAYAZAN Y MARÍA ESPERANZA MORENO RUÍZ, el predio no tiene servicio de acueducto, pues se surte de un lago del predio y se transporta por manguera y que la factura corresponde a la calle 224 No. 53-07, allegándose desde el año 2013 en adelante; además los recibos de energía tienen como dirección la carretera central del Norte Km 16 Lote 8 Tundama Casa 8, visibles a folios 38 y 105, pero los demás recibos tienen tapada la dirección del predio al que corresponden o no la tienen y finalmente, corresponden a los años 2009 y siguientes.

Respecto a los contratos aportados por el demandante, hecho cuarto de la demanda, en los mismos se afirma que el lugar de realización de las labores es el Kilómetro 16 Carrera 7ª Conjunto Residencial Tundama, no en el predio en litis, lo que no fue aclarado por los testigos citados, pues pese a firmar que su trabajo es permanente en el lugar, no supieron informar donde se encontraban el día del avalúo efectuado el 25 de septiembre de 2015 ni el 29 de enero de 2016, fecha de la diligencia de embargo y secuestro realizado por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Además el contrato de trabajo a término indefinido suscrito entre el demandante y JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ, aportado con la demanda, indica como fecha de iniciación de labores el 1º de abril de 2013 como empleado de servicio doméstico, a realizar en Chía – Cundinamarca, dirección del empleador y del trabajador Kilómetro 16 Carrera 7ª Conjunto Residencial Tundama, pero en la declaración extrajudicial rendida por éste, allegada con la demanda, afirma que fue contratado desde el año 2010 como ayudante del administrativo de la Finca La Esperanza con Matrícula 50N-20333376 y un lote llamado Palermo.

Que igualmente, presenta inconsistencias la afiliación a la EPS HUMANA VIVIR de CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ GUAYAZAN, con respecto de su declaración juramentada, aportada a la demanda, pues en esta se afirma que vive en el predio de propiedad de la demandada en compañía de su esposa e hijos, pero en la afiliación además de no incluir a ninguno de los miembros de su familia como beneficiarios en el SGSS, se indica que la dirección donde labora es el Km 16 Central Norte Tundama, misma dirección de residencia, como el ingreso base de \$535.600.00 en el cargo de servicios varios. En la declaración rendida el 24 de febrero de 2016, se dice que fue contratado desde el año 2011 para cuidar la finca La esperanza con matrícula 50N-20333376 y un lote llamado Palermo, por lo que percibe un salario de \$1'200.000.00, donde se le permite vivir con su familia; inconsistencias que igualmente aparecen en el contrato de trabajo allegado y, se reflejan igualmente con respecto de WILLIAM ORLANDO GUERERO LEÓN, pues se dice que presta sus servicios en el Km 16 Cra 7ª Conjunto Residencial Tundama, siendo falso que preste sus servicios en el lote objeto de la demanda.

Aclara que el acta de visita de la DIAN del 25 de febrero de 2016, dice que la diligencia obedece al concepto de IVA SEXTO BIMESTRE DE 2014, detallándose en el texto del acta la existencia de ganado, que no se encontraba el día del secuestro por parte de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, ni menos en las visitas realizadas al predio anteriormente por el liquidador. Agrega que, el hecho de que realice una presunta actividad lechera en el predio de propiedad del demandado, obedecía a una mera TENENCIA por COMODATO PRECARIO.

Lo afirmado en el hecho SEXTO de la demanda, es falso pues corresponde a un contrato de arrendamiento de vivienda urbana con RAÚL IGNACIO MORENO, respecto del inmueble ubicado en la calle 223 No. 54-32 Parcelación El Jardín con matrícula inmobiliaria 050N-00237626, contrato que contradice lo afirmado en la declaración juramentada rendida por este señor, cuando aduce que suscribió desde febrero del año 2006, sobre una porción del lote denominado Esperanza A con matrícula 50N-20333376, pues si bien es arrendatario del demandante, lo es sobre un predio distinto del que es propiedad de la sociedad demandada.

En cuanto al hecho SÉPTIMO, aduce que es falso que haya cancelado impuesto predial, pues aporta una solicitud del 18 de febrero de 2016 ante la Secretaría de Hacienda Distrital, de un acuerdo sin acreditar pago alguno; solicitud que realizó aprovechando el estado de insolvencia de la pasiva, quien el 14 de marzo de 2016, como propietario del lote, solicitó se negara el acuerdo de pago propuesto por el demandante, insistiéndose en ello el 14 de abril de 2016 pidiéndose la investigación del trámite de la solicitud de acuerdo.

Que igualmente es FALSO, que el demandante haya salido al saneamiento del inmueble, como también que no se haya practicado el embargo y secuestro del predio, remitiéndose a este respecto, a las actuaciones desplegadas por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, consistentes en la apertura del trámite liquidatorio, la inscripción del embargo en el folio de matrícula del inmueble materia de esta demanda, la realización de la diligencia de secuestro efectuada el 29 de enero de 2016, aprobación de inventarios y avalúos, entre otros, actuaciones sin oposición alguna.

Además, que, en la audiencia del 23 de noviembre de 2016, llevada a efecto por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, negó las nulidades propuestas por el aquí demandante, a través de apoderado, como del incidente de oposición a la entrega al secuestro.

En cuanto al hecho OCTAVO, señala que es FALSO que la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES pretendiera subastar el bien, pues quien debe realizar la venta es el liquidador de la concursada, siendo CIERTO que el demandante presentó una acción de tutela para evitar la venta del lote Palermo, que fue fallada a su favor; pero actualmente, las solicitudes de nulidad e incidente de oposición al secuestro, ya fueron resueltas por el Juez del Concurso y por ende el embargo como el secuestro, se encuentran en firme y ejecutoriados.

Atinente al hecho NOVENO, señala que es CIERTO la citación a conciliar ante la Inspección de Policía de Suba por la querrela instaurada por el Liquidador, quien presentó solicitud de aplazamiento de la diligencia de

conciliación, siendo FALSO que la querrela continúe su trámite ya que fue inadmitida por cuanto el lote Palermo, carece de nomenclatura.

Al hecho DÉCIMO, aduce no constarle; al hecho DÉCIMO PRIMERO, indica que es FALSO, remitiéndose para el efecto, a lo respondido al primer hecho, reiterando que el demandante como representante legal de la sociedad BOHEMIA INVESTMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA, recibió en el año 2006, la TENENCIA por COMODATO PRECARIO, información que fue omitida al presentar la demanda. Agrega que, el demandante aceptó tácitamente la venta del inmueble que hicieran sus propietarios en los años 2007 y 2011, pues quien vende el lote el 7 de diciembre de 2007, lo fue su representada sociedad BOHEMIA INVESTMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA, a través del patrimonio autónomo FIDEICOMISO KORALIA; tampoco se opuso a las actuaciones de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES dentro del proceso liquidatorio, desde la apertura del mismo notificado el 1° de julio de 2015 y hasta el 24 de febrero e 2016, cuando se presenta como supuesto poseedor, por lo que todas sus actuaciones para apoderarse del inmueble se surten desde febrero del año 2016. Además, no presentó objeción alguna a la escritura 3036 del 24 de agosto de 2016 de la Notaría 44 de Bogotá y su registro, de cancelación del COMODATO PRECARIO. Aceptación tácita con la que reconoce que el verdadero propietario del bien es la sociedad demandada.

Agrega que el demandante no presentó autorización de la CAR para desarrollar alguna actividad, pues si lo está haciendo, contraviene el Acuerdo CAR 011 de 2011.

En cuanto al hecho DÉCIMO SEGUNDO, señala que es FALSO, dadas las contradicciones de los documentos presentados, a los que hace caso omiso, pero muestran que el demandante a lo sumo tenía la tenencia por el comodato precario. Los documentos no muestran ningún acto de señor y dueño, remontándose el periodo de estos al año 2008 y los únicos que tienen fechas de los años 2006 y 2007, son la constitución del comodato precario y la venta del inmueble por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO KORALIA. Enlista las actuaciones que ha realizado sobre el predio en su condición de representante de la concursada -liquidador, que demuestra su señorío y dueño sobre el predio, concluyendo que lo pretendido por el demandante no es una posesión pacífica e ininterrumpida y a contrario, es clandestina, de mala fe y violenta, con un intento de interversion fallido, iniciado en el año 2016, generándose una invasión de tierras aprovechándose de la condición de tenedor por comodato precario.

Finalmente, al hecho DÉCIMO TERCERO, aduce no constarle ateniéndose a lo que se prueba.

Propuso como excepciones de mérito las que denominó: (i) **PREVALENCIA DEL EMBARGO Y SECUESTRO ORDENADO POR MANDATO DE LEY 1116 DE 2006 Y DEL JUEZ CONCURSAL;** (ii) **TEMERIDAD DEL DEMANDANTE PORQUE EL LOTE QUE SE PRETENDE USUCAPIR FUE DE PROPIEDAD DE BOHEMIA INVESTMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA CUYO REPRESENTANTE LEGAL ES EL SUPUESTO POSEEDOR HADERER VILLAMIZAR LUDWIG FREDERICK HASTA EL 7 DE DICIEMBRE DE 2007;** (iii) **COMODATO PRECARIO SOBRE EL LOTE QUE SE PRETENDE USUCAPIR;** (iv) **DE LA POSESIÓN**

CLANDESTINA; (v) NO HAY INTERVERSIÓN DEL TÍTULO; (vi) LOS ACTOS DEL DEMANDANTE SON DE SIMPLE TENEDOR Y NO DE POSEEDOR EN RAZÓN A UNA INTENCIÓN DE INTERVERSIÓN DEL TÍTULO DE COMODATO PRECARIO; (vii) MALA FE y, (viii) GENÉRICA.

1.5. CURADOR AD-LITEM DE INDETERMINADOS: en cuanto a los hechos de la acción, los señala como ser apreciaciones de la parte demandante, las que deben ser probadas en el curso del proceso. No propuso medios exceptivos.

1.6. DEMANDA ACUMULADA- ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO: mediante auto del 24 de abril de 2018, el JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., decretó la ACUMULACIÓN del proceso REIVINDICATORIO adelantado por THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA EN LIQUIDACIÓN en contra de LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR que ante el JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., se adelantaba.

El petitum. La sociedad THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, mediante apoderado judicial, formuló demanda de ACCIÓN REIVINDICATORIA DE MAYOR CUANTÍA, en contra de LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, a través de la cual pretende se declare en favor de la sociedad demandante, que pertenece en dominio pleno y absoluto el LOTE A PTE LOTE B PALERMO HDA. LA CA, alinderado como aparece en la demanda, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20333376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y consecencialmente se ordene al demandad la restitución del bien junto con las cosas que lo conforman o se refuten como inmuebles, a favor de la demandante, declarándose que no se encuentra obligada a indemnizar expensas necesarias al ser poseedor de mala fe.

Consecencial a tal declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y la pertinente condenación en costas a cargo de la parte demanda.

La causa petendi. Tiene su génesis tales pretensiones, en los hechos expuestos en el líbello genitor, de los que extractamos lo siguiente:

Mediante escritura pública 556 del 9 de febrero de 2006 otorgada en la Notaría 20 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., RCN TELEVISIÓN S.A. transfirió el dominio del lote A PTE LOTE B PALERMO HDA. LA CA, alinderado como aparece en la demanda, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20333376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., a título de beneficio en Fiducia Mercantil por incremento del Patrimonio Autónomo a modo de adquisición a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como VOCERA DEL FIDEICOMISO KORALIA, estableciéndose en la misma Escritura por esta última, sobre el mismo bien, un COMODATO A TÍTULO PRECARIO a favor de BOHEMIA INVESTMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA, cuyo representante legal es LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, quien para la época de constitución del comodato era representante legal suplente y como principal desde marzo de 2008. Además, se constituyó una limitación de dominio mediante condición resolutoria expresa a favor de RCN TELEVISIÓN S.A., la que fue cancelada por voluntad de las partes mediante Escritura Pública 891 del 23 de febrero de 2006 otorgada en la Notaría 20 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

Que el lote fue adquirido por SOUTH RIVER PARTNERS LLC, mediante escritura Pública 7001 del 28 de diciembre de 2007, otorgada en la Notaría 36 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., en la que funge como vendedor ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como VOCERA DEL FIDEICOMISO KORALIA, siendo entregado el bien de forma real y material por la sociedad BOHEMIA INVESTMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA PETRO BOHEMIA, en la misma fecha de la escritura, como consta en la cláusula quinta. Entrando en posesión del lote la sociedad SOUTH RIVER PARTNERS LLC, el 28 de diciembre de 2007.

Luego, mediante Escritura Pública 1858 del 19 de agosto de 2011 otorgada en la Notaría 36 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la sociedad THORNELOE ENERGY THX SUCURSAL COLOMBIA, hoy THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA, adquirió el inmueble.

Mediante radicado del 31 de enero de 2013, se registró por la CAR de Bogotá D.C., ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos: RESTRICCIÓN AL DOMINIO del lote por causa de categorías ambientales – RESERVA FORESTAL REGIONAL – THOMAS VAN DER HAMMEN, por lo que cualquier trámite o actividad sobre el mismo, requiere consulta previa ante la CAR.

Que la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, por auto del 26 de junio de 2015, decretó la apertura de la liquidación judicial de la sociedad THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA, disponiéndose, entre otras cosas, el embargo y secuestro de todos los bienes de la sociedad en liquidación; medidas prevalentes sobre las que se hayan decretado en procesos ejecutivos y de otra naturaleza.

Como actos de señor y dueño desarrollados por la sociedad THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL y la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES como juez del concurso, se remite a la cláusula tercera de la Escritura Pública 1858 del 19 de agosto de 2011 otorgada en la Notaría 36 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., que contiene lo inherente al dominio, libertad y saneamiento del bien dado en venta; el aparte final de la misma Escritura cuando refiere el estado de cuenta por concepto de predial, indicando los saldos a cargo del propietario por los años 2008, 2009 y 2010.

Que desde la fecha de adquisición del bien la sociedad THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, tiene la tenencia quieta y pacífica del inmueble sin que se hubiere evidenciado invasión o reclamación de posesión, pues el lote tiene registrada una limitación al dominio, que impide desarrollar cualquier actividad en el predio sin previa autorización de la CAR. Además, el liquidador de THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, quien recibió la documentación del lote, concurrió el 14 de julio de 2015 junto con el representante legal anterior de la sociedad para recibir el bien físicamente, encontrándolo vacío, sin personas o animales, presentándose el inventario de bienes al juez del concurso, dentro del que se cuenta el lote en cuestión. Igualmente, el liquidador, concurrió al predio el día 25 de septiembre de 2015, en compañía del perito evaluador, encontrándolo nuevamente vacío, sin personas o animales, oportunidad en la que el auxiliar tomó las fotografías que fueron presentadas a la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES como parte del avalúo de los bienes de la concursada, en las que no aparece ninguna persona

en el lote o semoviente pastando en los potreros del bien. Además, el 29 de enero de 2016, se realizó la diligencia de SECUESTRO del predio no encontrándose ninguna persona o animal en el mismo.

Que, mediante escrito del 14 de marzo de 2016, se solicitó a la Secretaria de Hacienda Distrital, negara el acuerdo de pago propuesto por LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR como poseedor del predio de propiedad de THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL y, además, se consideró una invasión ilegal del lote presentándose denuncia penal ante la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN el 28 de marzo de 2016.

Que el 24 de agosto de 2016, se suscribió ante la Notaría 44 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la Escritura de Cancelación del Comodato Precario por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., instrumento el que ya fue registrado en el Folio de Matrícula del predio.

Que el liquidador de la sociedad demandante en reivindicación – acumulada, tuvo conocimiento por el auto del 17 de marzo de 2016 expedido por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, del pedimento presentado por quien dice actuar a nombre de LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, incidente de nulidad de la diligencia de secuestro del inmueble tantas veces referido, por la supuesta posesión dice ejercer sobre este desde enero de 2006; igualmente del incidente de amparo a la posesión y reconocimiento de poseedor, procediendo a criticar las pruebas en los mismos términos expuestos en el escrito mediante el que dio contestación a la demanda de usucapión y que ya hicimos relación con anterioridad en esta misma providencia, los que se tienen por reproducidos en este acápite.

1.7. Del trámite. Mediante auto del 26 de octubre de 2016 proferido por el JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., previa su subsanación, admite la acción, ordenando la notificación al demandado y correrle traslado por el término legal.

El demandado LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, se notifica del auto admisorio de la demanda el día 18 de noviembre de 2016, mediante apoderado judicial constituido para el efecto, ante el JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

1.8. De la réplica. LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, se opone a las pretensiones de la acción reivindicatoria, refiriéndose en cuanto a los hechos 1.1., 1.2, numerales 1.2.1., a 1.2.8., que no son hechos y lo afirmado al parecer se evidencia de los documentos aportados, que deberá probarse por la actora, advirtiendo respecto de los numerados: 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7 y 1.2.8., que contraen supuestas transcripciones de actos jurídicos, que si bien se puede elevar una Escritura y decir en la misma que se entrega la posesión de un inmueble, tal declaración no es cierta a pesar de tener fe notarial, incurriendo el actor en una falsedad ideológica y fraude procesal, pues en este asunto ha sido el demandado quien ha tenido la posesión del inmueble desde antes que SOUTH RIVER hiciera el acto jurídico mencionado, como lo demostrará en su momento procesal oportuno.

Atinente a los hechos 1.2.6, 1.2.7 y 1.2.8., no le constan, ateniéndose a lo que se pruebe, indicando sobre el hecho 1.3., que solamente

es enunciativo, pues nunca han desarrollado actos de señor y dueño, reiterando que HADERER VILLAMIZAR, ha ejercido por más de diez (10) años, como lo probará en el proceso.

Al hecho 1.3.1., aduce que NO ES CIERTO, conteniendo más bien una confesión, pues se deduce que la actora nunca ha poseído el inmueble al transcribir parte de una escritura Pública y dar una justificación como lo hizo, pues ello no se prueba con títulos o apartes sino con los hechos efectivos y reales de dueño y señor, los que no podrá demostrar pues nunca los ha realizado. Además, la cláusula transcrita no modifica la realidad del predio ni obliga o surta efectos frente a terceros poseedores de buena fe.

Frente al hecho 1.3.2., aduce que se desprender de una anotación o documentación que obra en una escritura pública que falta a la verdad y a la realidad, siendo parcialmente falsa y a la vez lógica, porque si las personas juegan con el título de una propiedad que no tienen en posesión, transfiriéndole de una u otra forma, lo mínimo lógico para realizar las falsedades que elevan a escritura pública es que traten de pagar los impuestos para elaborar la misma y a eso hacen referencia, pues el demandado en reivindicación, ha hecho pagos de los impuestos prediales y realizado acuerdos de pago de los mismos, como lo probará.

Los hechos 1.3.3., 1.3.4., 1.3.6., 1.3.7., 1.3.8., 1.3.10, 1.3.13., 1.3.16., 1.3.18, no le constan, ateniéndose a lo que se pruebe.

El hecho 1.3.5., señala que es FALSO, faltando a la verdad, pues nunca recibió el lote, no se hizo presente en el mismo en la fecha indicada, lo que debe probar, pues si es así, porque pidió el secuestro del lote; jamás ha tenido el lote, ni ha estado solo y vacío como se afirma. Siempre ha estado ocupado por el demandado en reivindicación y tanto es que ha pedido conciliaciones, querellas de carácter policivo y peticiones, donde de muestra que el demandado tiene la posesión del bien.

Al hecho 1.3.9., lo señala como FALSO, pues el demandado siempre ha tenido la posesión desde el año 2006 con semovientes productores de leche, la que vende a pasteurizadoras, dos edificaciones de más de 20 años, complejo de ordeño, tractor, entre otros que hacen un conjunto empresarial administrado por el demandado HADERER VILLAMIZAR, siendo muy fácil tomar las fotografías en ausencia de los trabajadores, para inducir en error al Despacho.

En cuanto al 1.3.11., reitera que el demandado en reivindicación, ha tenido la posesión del predio desde el año 2006, repitiendo el mismo sustento cuando se refirió al hecho 1.3.9.

Sobre las manifestaciones contenidas en el hecho 1.3.12., aduce que no le constan, pero aclara que las objeciones no las pudo realizar pues desconocía el proceso concursal que se realizaba en el SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, del que tuvo conocimiento a finales del mes de febrero de 2016 y solamente actuó como tercero incidental.

Tilda el hecho 1.3.14., de FALSO, pues la diligencia referida contiene ilicitudes e irregularidades, correspondiendo a un proceso concursal manipulado con los acreedores, con desmedro de los derechos del demandado en reivindicación, pues la misma no fue atendida por ninguno de

sus empleados, quienes residen de manera permanente en el sitio, pues de ser así le habrían avisado a él o su familia; además, no consta en el acta la identificación del inmueble, alinderación, los bienes como casas, tanques fríos, centros de ordenamiento, almacén, tractor, semovientes y bienes de consumo personal.

El hecho 1.3.15., aduce no constarle, pero aclara que no realizó las objeciones por cuanto desconocía el proceso concursal y, existe una tutela que dejó sin efecto y valor suspendiendo lo que dice la parte actora, la que cursó en el JUZGADO 21 CIVIL MIUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Sobre los hechos 1.3.17., 1.4., 1.4.2., 1.4.4., 1.4.5., 1.4.6., 1.4.8., 1.4.13., señala que contienen afirmaciones sin valor probatorio alguno, subjetivas y temerarias pretendiendo inducir en error al despacho.

El hecho 1.3.19., aduce que ES CIERTO, dado que consta en documento, siendo FALSO el 1.4.1., y además no es cierto el hecho 1.4.7., pues un registro de vacunación en un municipio distinto, no implica el desconocimiento de una posesión que ha ejercido sobre el inmueble pretendido.

Es parcialmente cierto el hecho 1.4.9., pues la DIAN realizó la respectiva visita al predio, siendo falsa la afirmación realizada en cuanto a la diligencia de secuestro, la que como lo adujo presenta varias falencias, como igualmente es parcialmente cierto el hecho 1.4.10., pues realizó un acuerdo de pago de impuestos de los años 2012 a 2016 ante la Secretaría de Hacienda Distrital, no siendo ciertas las afirmaciones realizadas sobre la posesión del demandado.

No es cierto lo afirmado en el hecho 1.4.11., pues una factura sin importar donde se cancele o se realice no es indicio para desvirtuar los derechos como poseedor, como tampoco lo es lo afirmado en el 1.4.12., pues no es la togada quien goza de facultades para dejar constancias y, tampoco es cierto, lo aseverado en el hecho 1.4.14., aclarando que el demandado en reivindicación-acumulada, es poseedor del inmueble, no siendo cierto que la sociedad SOUTH RIVERS PARTNERS LLC, haya ejercido posesión alguna sobre el bien.

Finalmente, el contenido del hecho 1.4.15., lo toma como un reconocimiento que hace el demandante en reivindicación en cuanto a la posesión del demandado, la que ha ejercido desde antes de que la demandante fuera propietaria.

Propuso como excepciones las que denominó **(i) FALTA DE REQUISITOS SUTANCIALES PARA DEMANDAR; (ii) PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE DOMINIO DEL REIVINDICANTE; (iii) PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL BIEN A REIVINDICAR; (iv) DOLO EN EL DEMANDANTE e, (v) INNOMINADAS.**

1.9. DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN: THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL presenta demanda REIVINDICATORIA en RECONVENCIÓN en contra de LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR y BOHEMIA INVESTMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA, la que mediante auto del 12 de marzo de 2019 proferido por el JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., fue admitida pero únicamente en contra de LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR.

Demanda la que se sustento en los mismos términos de la demanda REIVINDICATORIA ACUMULADA, y respecto de la cual, por auto del 15 de agosto de 2019, se tuvo en cuenta que el demandado en reconvención dio contestación a la misma.

Tanto el contenido de la contestación a la demanda de reconvención, como las excepciones propuestas se fundan en los mismos dichos y medios defensivos propuestos a la demanda reivindicatoria acumulada.

1.10. DE LOS INTERVINIENTES COMO TERCEROS CON INTERÉS EN EL BIEN A USUCAPIR:

1.10.1. SUPERIOR ENERGY SERVICES COLOMBIA LLC SUCURSAL COLOMBIA: concurre al proceso, mediante apoderado judicial, según lo señala: como interesado en el mismo, pero frente a la acción, y pretensiones, nada señaló, guardando silencio tanto de la demanda principal, acumulada, como la de reconvención. Fue reconocido mediante auto del 6 de julio de 2017.

1.10.2. MAGNATESTING S.A.: igual que el anterior, concurre al proceso como interesado en el mismo, pero frente a la acción, y pretensiones, nada señaló, guardando silencio respecto de la demanda principal, acumulada y de reconvención. Fue reconocido mediante auto del 6 de julio de 2017.

1.10.3. SERINCO DRILLING S.A.: se hace parte como tercero interesado en el proceso, siendo reconocido en el auto del 21 de julio de 2017, quien hace un recuento de la actuación, considerando que se debe tener como litisconsorte necesario o coadyuvante de la parte demandada, esto es de THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

Se opone a las pretensiones demandadas, argumentando que lo puesto a consideración en el presente litigio, ya fue resuelto por la Superintendencia de Sociedades en el proceso concursal, lo que hace tránsito a cosa juzgada, y en el que se despachó de manera desfavorable la oposición al secuestro, que fuera presentada por el demandante en usucapión.

Propone como excepciones las que denominó **(i) INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN y, (ii) GENÉRICA.**

1.10.4. GEOAMBIENTAL S.A.: concurre al proceso como interesado en el mismo. Da contestación a la demanda, señalando en cuanto a los hechos no ser ciertos, otros no constarle, por lo que se opone a las pretensiones de la acción de usucapión, argumentando que el demandante no es poseedor del mismo y por lo tanto no se reúnen los supuestos para la procedibilidad de la acción adquisitiva de dominio. Fue reconocido mediante auto del 10 de octubre de 2017.

Propuso como excepciones las que denominó **(i) COSA JUZGADA; (ii) TEMERIDAD Y MALA FE; (iii) AUSENCIA DE PRUEBA DE LOS ELEMENTOS DE LA POSESIÓN; (iv) POSESIÓN VICIOSA-ES CLANDESTINA e, (v) INDEBIDA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.**

1.11. Corrido el traslado de las excepciones propuestas por las partes, la demandante en la principal y demandado en reconvención, se remite a lo ya expuesto en escritos anteriores, en los que reitera su posición; las demás partes guardaron silencio.

1.12. Por auto del 15 de noviembre de 2019, se reconoció a la sociedad NABORS DRILLING INTERNATIONAL LTD BERMUDA, SERINCO DRILLING S.A., y GEOAMBIENTAL S.A.S, como sucesoras procesales de la sociedad THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA EN LIQUIDACIÓN, quien es demandada en la acción principal, demandante en reconvención y demandante en la demanda acumulada, quienes asumen el proceso en el estado en que se encuentra.

1.13. Por auto del 3 de febrero de 2020, se reconoció a la sociedad NOV DOWNHOLE DE COLOMBIA como sucesora procesal de la sociedad THX ENERGY SUCURSAL COLOMBIA EN LIQUIDACIÓN, quien es demandada en la acción principal, demandante en reconvención y demandante en la demanda acumulada, quien asume el proceso en el estado en que se encuentra.

1.14. Llegada la oportunidad prevista en la ley, se convocó a las partes para el 24 de febrero del 2020, con el fin de llevar a cabo la audiencia inicial regulada en el artículo 372 del C. G. del P. En dicho acto procesal se practicaron los interrogatorios de las partes, se fijó el objeto del litigio y, entre otras decisiones, se decretaron las pruebas documentales y testimoniales, incluyendo algunas declaraciones ordenadas de oficio. También se practicó inspección judicial en el predio objeto de la usucapión.

1.15. De los alegatos de las partes: Escuchadas las partes en alegaciones de conclusión, las mismas ratifican sus posiciones, salvo por el análisis y crítica de la prueba que refiere cada una de ellas.

2. PROBLEMA JURÍDICO:

La situación puesta a consideración del juzgado implica resolver si el demandante cumple con las condiciones establecidas en los artículos 2512, 2531, 2532 y 2533 del Código Civil, para, a través de la prescripción adquisitiva de dominio (art. 673 ib), pueda atribuírsele la propiedad del inmueble denominado "Palermo o Hacienda la Esperanza", con matrícula inmobiliaria No. 50N-20333376 de la Oficina de Registro sector norte de la ciudad de Bogotá.

3. CONSIDERACIONES:

3.1. Revisado el plenario se establece que los elementos necesarios en toda relación jurídica - procesal para su plena validez se encuentran presentes, pues por la naturaleza y cuantía del asunto, así como por la calidad de las partes, la competencia se encuentra asignada a este despacho. Los extremos del debate han acreditado capacidad para ser parte y capacidad procesal, y la demanda que dio génesis al proceso reúne los requisitos de forma que para el caso la ley exige.

Delanteramente ha de decirse que los extremos del litigio se encuentran legitimados para intervenir en él conforme al artículo 762 y 2518 del Código Civil, artículo 375 del Código General del Proceso y Ley 1450 de 2011; la acción ha sido instaurada por quien reclama ser poseedor del bien

inmueble frente a quien figura como titular de derecho real de dominio y todas aquellas personas que pudiesen tener derecho sobre el mismo.

3.2. La prescripción adquisitiva de dominio: En materia como la presente, la prescripción contempla dos clases: **(i)** adquisitiva o usucapión y **(ii)** extintiva o liberatoria. La primera tiene su campo de acción en la adquisición de los derechos reales y la segunda, tiene su órbita en la extinción de las obligaciones y acciones en general. A estas dos formas de prescripción se refiere el artículo 2512 del Código Civil, cuando establece que: *“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 o derechos durante cierto tiempo”*. La prescripción adquisitiva de dominio, atendiendo al tiempo de posesión, puede clasificarse en **ordinaria**¹ y **extraordinaria**².

En lo que hace alusión a la prescripción adquisitiva de dominio que es la que interesa para resolver el presente asunto, el artículo 2527 del Código Civil, establece que ésta puede ser **ordinaria o extraordinaria**, requiriéndose en ambas la concurrencia de los siguientes elementos: **i.** Que la cosa sea objeto de prescripción; **ii.** Que el bien no sea de los imprescriptibles; **iii.** Que la cosa haya sido poseída durante el término que exija la ley y; **iv.** Que la posesión sea de buena fe, sin violencia, clandestinidad o interrupción alguna, durante el lapso igual o superior establecido en la ley.

La usucapión puede ser a su vez ordinaria o extraordinaria; la primera tiene como fundamento la posesión regular y el transcurso del tiempo; la segunda tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente.

3.3. Siguiendo la línea de presupuestos y con ocasión a lo pretendido, se estudiarán cada uno de ellos respecto a lo que es materia de usucapión.

Que recaiga la posesión sobre un bien prescriptible, se trate de cosa singular que se haya podido determinar e identificar plenamente y guarde identidad con la descrita en el libelo.

Instituye el artículo 63 de la Constitución Política que son bienes imprescriptibles aquellos de uso público, y el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso, refiere que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

En tratándose de bienes de entidades de derecho público, doctrina y jurisprudencia tienen establecido que estos bienes son de dos clases: bienes de uso público y bienes fiscales. Esta distinción obedece a la destinación que el Estado ha dado a cada uno de ellos así: los de uso público están destinados al uso de todos los habitantes, y los segundos son aquellos que el Estado se reserva para la prestación de los servicios que le competen, restringiendo su utilización; son los que le pertenecen al Estado, por intermedio

¹ Artículo 2529 modificado por el artículo 4º de la Ley 791 de 2002. “El tiempo necesario de prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) para los bienes raíces.”.

² Las prescripciones veintenarias se redujeron a diez (10) años²

de sus entes territoriales con semejante tratamiento al de la propiedad privada, pero su uso no pertenece a todos los habitantes (Art. 674 del Código Civil).

Sobre el punto en línea jurisprudencial se afirmó: “...*Ambas clases de bienes estatales forman parte del mismo patrimonio y solo tienen algunas diferencias de régimen legal, en razón al distinto modo de utilización. Pero, a la postre, por ser bienes de la hacienda pública tiene un régimen de derecho público, aunque tengan modos especiales de administración. El Código Fiscal, ley 110 de 1912, establece precisamente el régimen de derecho público para la administración de los bienes fiscales nacionales. Régimen especial, separado y autónomo de la reglamentación del dominio privado. No se ve, por eso, por qué están unos amparados con el privilegio estatal de la imprescriptibilidad y los otros no, siendo uno mismo su dueño e igual su destinación final, que es el del servicio de los habitantes del país. Su afectación, así no sea inmediata sino potencial al servicio público, debe excluirlos de la acción de pertenencia para hacer prevalecer el interés público o social sobre el particular...*”³

En el caso *sub-examine*, observemos que el demandante acredita los presupuestos aludidos de la siguiente manera:

a) Tanto el demandante como el demandado en la demanda principal, acumulada y de reconvención, admiten que el predio objeto de litigio, se trata del mismo bien inmueble, por su ubicación y linderos, lo que fue corroborado en la diligencia de inspección judicial, donde se constató la existencia del bien, ubicación y que fue el mismo descrito en el libelo de la demanda principal ratificado en las réplicas. Por lo que, por este aspecto, los medios exceptivos propuestos en este sentido por el interviniente GEOAMBIENTAL S.A., se encuentra llamado al fracaso.

b) El predio objeto de acción, es de aquellos que son susceptibles de adquirir por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, pues, además, de reposar en cabeza de particulares, ninguna de las entidades señaladas en el inciso 2° del numeral 6° del artículo 375 del Código General del proceso, a quienes se les comunicó la existencia de la acción, realizaron manifestación alguna en el ámbito de sus funciones, ni se opusieron a las pretensiones del usucapiente.

c) En torno al tiempo de posesión, además del interrogatorio rendido por el demandante de la usucapición, en el que afirma que detenta la posesión del bien desde principios del año 2006, mes de febrero se cuenta con los testimonios de CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ GUAYAZAN, quien aduce estar en el predio desde el mes de septiembre del año 2011 y tener conocimiento por información suministrada por el señor JUAN ARGUMEDO, quien estaba desde dos años antes, que el señor FREDERICK igualmente se encontraba en el predio.

JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ DÍAZ, aduce que llegó al predio en septiembre del año 2008, trabajó dos años y regreso en el 2013 y siempre ha trabajado con el señor FREDERICK, con quien tiene contrato de trabajo y sus funciones son el ordeño, las cercas y el trabajo de la finca.

³ Sentencia febrero 16 de 1978.

RAÚL IGNACIO MORENO RAMÍREZ, informa que trabaja con la FUNDACIÓN HUMEDAL TORCA GUAIMARAL, por la protección del medio ambiente y le hace seguimiento a todas las fincas que están alrededor del humedal, dentro de ellas la que es objeto de la Inspección. Que desde el año 2005 se encontraba en el humedal y venía haciendo el proceso de esta finca (la que es objeto de inspección) que tenía otro propietario, con quien no tuvo más contacto, y en las rondas que hacían a las fincas para la protección del humedal, encontró al señor FREDERICK montando una cuatrimoto dentro del área del humedal como a finales del año 2005, no tiene la fecha precisa, por lo que tuvieron un encuentro no tan cordial ya que estaba dañando lo de conservación y con el paso del tiempo accedió y permitió hacer uno de los procesos más grandes de conservación que han hecho con el humedal. Que eso comenzó desde el año 2005 y a partir del 2006 lograron unos acuerdos de hacer las cercas y las siembras; que siempre se ha entendido con el señor FREDERICK, con quien firmó un contrato de arrendamiento a comienzos del año 2006. Que tiene como dueño, o propietario del predio al señor FREDERICK. Que el propietario anterior tenía caballos y la finca se ha dedicado a la ganadería lechera.

MARIA ESPERANZA MORENO RUÍZ, sitúa al demandante en la pertenencia, en el predio objeto de esta, desde el 9 de septiembre de 2011, fecha en que llegó a la finca a trabajar con su esposo.

CARLOS ARTURO ESPINOSA TORRES, informa que fue representante de la sociedad THX antes THORNELOE y que el inmueble se recibió por cuenta de una instrucción de un accionista ALEXEY CHAD, quien era el representante legal de la sociedad SOUHT RIVER PARTNERS, quien le vendió el predio a THX pero no una venta sino un traspaso que tenía como fin mejorar los estados financieros eso fue en agosto del año 2011. Posteriormente con la sociedad CERINCO con quien no pudieron llegar acuerdos de pago, les embargaron el inmueble y luego la sociedad entra en liquidación y se entregó el inmueble a la liquidación, pero a pesar de que como representante legal haya celebrado el negocio, la sociedad ni el deponente tuvo ningún tipo de relación material con el inmueble, hasta este día (fecha de la inspección judicial), ingresa al inmueble.

Que nunca conoció al señor LUDWIG, con quien nunca tuvo ninguna relación, ni con el predio tampoco, que sabía que LUDWIG tiene el inmueble, pero no a que título. No obstante, cuando presentaron la liquidación ante la Superintendencia, hicieron referencia al inmueble por estar en los estados financieros, pero anotaron que a pesar de haber recibido el inmueble nunca habían hecho uso de este. Eso lo informaron en el 2015, con la liquidación. Solamente tenían la titularidad no había ninguna relación material con el predio.

ALBA MIREYA PULIDO, señala que ingresó a SERINCO DRILLIN a trabajar como coordinadora financiera el 20 de junio de 2012, observando cuando le entregan la cartera de la compañía que la empresa THORNELOE le adeuda a SERINCO cinco mil trescientos millones, realizando la gestión de cartera y revisa lo de los representantes legales encontrando que el señor LUDWIG, estuvo como representante legal de la empresa THX, así como representante legal de la compañía BOHEMIA, de lo que dice tener documentos que demuestran tal representación.

En torno a la posesión reclamada por HAREDER VILLAMIZAR, no le consta la misma, dejando en tela de juicio, el que éste fungió como representante legal de THX y BOHEMIA, por lo que era conocedor del tema y no puede traducirse en poseedor.

ANDRÉS MONTES BURITICA, informa que trabajaba con GABRIEL RICARDO MORALES, en la parte de seguridad de él, desde el año 1995, y el predio se lo entregó al señor HAREDER por instrucciones de él en el año 2005 a finales de año, como en noviembre o diciembre. En este predio estaba esta misma casa y no en este estado ya que estaba bastante caída y había un corral en la parte de atrás y el resto eran pastizales, y ahora está muy cuidado y organizado. Describe el predio señalando que eso fue lo que entregó, que al menos por parte del deponente no medió documento, que en el momento de la entrega no había nadie.

Pruebas anteriores que sitúan al demandante LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, como poseedor del predio tantas veces aludido, desde finales del año 2005, noviembre – diciembre, quienes coinciden en que conocen al usucapiente algunos desde el año 2008, y otros desde el 2005, como lo es el testimonio de MONTES BURITICA, quien fue la persona encargada de entregarle el predio. Testimonios que son coherentes en el tiempo y modo, que no fueron tachados por ninguna de las partes, no quedando asomo de duda del tiempo que ha ejercido la posesión reclamada, superior a diez (10) años.

d) Que la posesión sea de buena fe, sin violencia, clandestinidad o interrupción alguna, durante el lapso igual o superior establecido en la ley, deviene de las mismas declaraciones vertidas en el plenario pues ha realizado los actos de manera pública a la vista de todos, sin haberse demostrado interrupción de ninguna naturaleza.

Por ende, en principio, se puede evidenciar que se reúnen los requisitos para acceder a la usucapición frente a este inmueble.

No obstante, se ha pretendido dejar en evidencia la mala fe y clandestinidad en el ejercicio de la posesión reclamada por el hecho de que el usucapiente fue representante legal de la demandada, así como de la sociedad BOHEMIA INVESTMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA, aspecto sobre el que valorando tanto las pruebas testimoniales, como el mismo interrogatorio absuelto por el demandante en pertenencia, da como resultado la figura de la interversion del título, el que ha definido la jurisprudencia cuando el tenedor se rebela expresa y públicamente contra el derecho del propietario o contra la posición del poseedor, desconociendo la calidad de señor de éstos y empezando una nueva etapa de señorío en su propio nombre⁴

Por lo que es pertinente acá analizar el tema de la calidad de suplente en la representación legal de la sociedad demandada que tenía el señor LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, por lo que al analizar la prueba documental allegada, como cámaras de comercio de las sociedades y sus estatutos, en especial el artículo 6 de la escritura No. 2592 del 10 de

⁴ Sentencia T-751 de 2004; sentencia del 13 de abril de 2009 M.P. Dra., Ruth Marina Díaz Rueda Expediente 52001-3103-004-2003-00200-01; sentencia del 30 de mayo de 2013 M.P. Dr., Álvaro Fernando García Restrepo Expediente 110013103013200700704 01, entre otros.

agosto de 2006 otorgada por la Notaria 34 del Circulo Notarial de Bogotá, mediante la cual le da vida jurídica a la apertura a la sucursal extranjera THORNELOE CORP, SUCURSAL COLOMBIA, indica textualmente que el acá demandado será suplente del representante legal, recordando que dicha figura de nombramiento de un representante legal suplente es generalmente facultativo (a excepción de la sociedad anónima); nombramiento que también debe constar en el registro mercantil para que produzca efectos jurídicos. En lo relativo a la utilidad de nombrar un representante legal suplente y a la definición de la figura de la suplencia en la representación legal, la Superintendencia de Sociedades ha manifestado que:

“La importancia de la representación legal frente a los asociados como a los terceros en general, es de tanta trascendencia que la ley ha dispuesto los mecanismos necesarios para evitar que una sociedad quede sin una persona que la represente en un momento determinado, como cuando se da el caso de la falta absoluta del mismo, pues es ahí cuando es indispensable la existencia de la figura de la SUPLENCIA. Es preciso tener en cuenta que el objetivo de la suplencia no es otro que el de reemplazar a la persona que ejerce la titularidad de la representación legal de una compañía en sus faltas temporales y absolutas. Es así que de acuerdo con diccionario de la Academia de la Lengua, vigésima edición, Tomo II, ‘suplencia’, en su primera acepción significa “acción y efecto de suplir una persona a otra”; ‘suplir’ por su parte, de acuerdo con el mismo diccionario quiere decir “Cumplir o integrar lo que falta en una cosa, o remediar la carencia de ella...”, de donde se corrobora lo anteriormente expuesto, esto es, que el suplente del representante legal es la persona que suple el lugar del titular en su ausencia temporal o definitiva”⁵.

De conformidad con lo anterior, la doctrina y la jurisprudencia societaria han afirmado que debe entenderse por falta temporal o absoluta del representante legal su imposibilidad de actuar, de manera temporal o absoluta, por lo que no se trata únicamente de su ausencia material sino de que el titular no pueda realizar las funciones de su cargo a menos que estatutariamente se le hayan asignado al suplente facultades especiales para representar a la sociedad sin necesidad de que se dé la circunstancia anterior.

Por ello e independiente de que estuviere o no enterado de la negociación como representante legal suplente de las entidades citadas, pues como se indicó el suplemente se encuentran circunscritas exclusivamente a la imposibilidad, temporal o definitiva, del principal para actuar. Mientras el representante legal principal se encuentre en uso de sus funciones, el suplente no será considerado administrador de la sociedad y no le asistirán los derechos ni obligaciones que la ley y los estatutos le confieren a los administradores, por ello si el acá demandante se rebeló expresa y públicamente contra el derecho de los propietarios, desconociendo la calidad de señorío de éstos y principió a ejercer actos de señorío y dueño del fundo a título propio, más cuando el predio lo recibió de manos de terceras personas genera la interversión del título, lo que no fue desvirtuado en autos.

Nótese que, se itera, los declarantes afirmaron, además, que durante todo el tiempo que han permanecido en el predio, no han conocido otra persona que mande en la finca; que la actitud del demandante es la de un

⁵ COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Oficio No. 220-142234 de 26 de noviembre de 2010. Facultades del representante legal suplente de una compañía [en línea]. [Consultado: 18 de julio de 2019]

verdadero propietario y les consta que nadie ha concurrido a disputarle esa propiedad; que la estadía ha sido pacífica y pública y él, el actor, es quien provee todo lo necesario para el mantenimiento del inmueble como cercas, pago de servicios, arreglos que haya que hacer y ellos desempeñan las labores de ordeño y pastoreo del ganado que el demandante tiene en el inmueble.

Siendo relevante, el testimonio rendido por quien fue representante legal de la sociedad propietaria del bien, quien da cuenta que el predio efectivamente aparece a nombre de la sociedad, pero documentalmente, con fines contables y nunca ejercieron acto distinto a la titularidad jurídica, mas no material en el predio. Acreditándose así el “*animus domini*”.

Este aspecto, determinante como el elemento subjetivo en la relación posesoria implica la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; el siguiente, el corpus, – elemento externo– conlleva ocupar la cosa, lo que se traduce en su explotación económica. Estos dos específicos requisitos, en particular el inicial, cuya base sustancial la constituye el artículo 762 del Código Civil, a cuyo tenor «*[l]a posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño*», son los que diferencian el instituto en cuestión, de la mera tenencia, o sea, «*(...) la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño (...)*», como el «*(...) acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación (...)*», calidad que «*(...) se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno*», según las voces del artículo 775 *ibídem*, pues mientras en ésta solo externamente se está en relación con la cosa, en la posesión a ese vínculo material es menester añadir la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño.

3.4. Frente a la cosa juzgada, la cual tiene su génesis en el artículo 303 y 304 del C.G. del P., previendo la primera de ellas una regla general al establecer que “*...La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso*” tiene fuerza de cosa juzgada, efecto que se atribuye a las sentencias que como lo prevé el artículo 278 de la misma obra son las que deciden sobre las pretensiones de la demanda o las excepciones de mérito y no las demás decisiones contenidas en autos. Además, deben estar ejecutoriadas.

Por lo que, aplicado al caso en concreto, la decisión tomada por la Superintendencia, al negar un incidente de oposición al secuestro, no tiene la virtualidad señalada en las disposiciones citadas, máxime cuando se hace a través de auto y el funcionario que lo profiere no tiene la jurisdicción y competencia para hacerlo, toda vez que el trámite ordinario del artículo 407 del CPC, del que conocen los jueces civiles del circuito, se reserva para los asuntos de mayor cuantía, conforme a las reglas del artículo 25 del CGP y por ende no se configura la cosa juzgada, como tampoco sería aplicable el término prescriptivo a que se contrae el inciso 2° del artículo 256 del C. de Co., pues en este caso al momento de la presentación del proceso que nos ocupa, ni siquiera había empezado a contarse.

3.5. En cuanto a la prevalencia de las medidas cautelares tomadas en el proceso liquidatorio por parte de la Superintendencia de Sociedades, embargo y secuestro, es la jurisprudencia, la que responde el

interrogante, cuando afirma: “...El embargo no interrumpe la posesión ni la prescripción, tampoco traslada o modifica el dominio como puede verse en los artículos 2523 y 2524 del código civil. Si bien la enajenación de las cosas embargadas está prohibida, la prescripción difiere de la enajenación. (...)”⁶

Además, indica “...como ya lo tiene precisado la Corte, según detalle que más adelante se verá, se debe descartar que las medidas cautelares de embargo y secuestro, sea que se adopten en un proceso ejecutivo o en uno de otra naturaleza, produzcan la interrupción natural de la prescripción adquisitiva. En efecto, tratándose de bienes raíces es claro que el embargo, por sí solo, no traduce ninguna imposibilidad física o jurídica para que, quien viene poseyendo el bien en que recae el mismo, pueda continuar realizando sobre él actos de señorío (num. 1º, art. 2523 C.C.), ni comporta, per se, la pérdida por éste de la posesión (num. 2º, ib.), puesto que esa particular medida no modifica el carácter de bien comerciable que el mismo ostenta, ni afecta en nada la aprehensión material de la cosa con ánimo de dueño de quien así la detente. Por su parte, el secuestro, en esencia, se contrae a la entrega del bien al auxiliar de la justicia que se designe, para que lo custodie, conserve o administre, y, posteriormente, lo entregue a quien obtenga una decisión judicial a su favor (art. 2273 del C.C.), detentación que realiza como un mero tenedor, reconociendo dominio ajeno (art. 775 del C.C.), de lo que, al tiempo, se desprende que la detentación de la cosa cautelada por parte del secuestro, no es a nombre propio, ni con ánimo de señor y dueño. De lo anterior se colige que la situación que aflora del secuestro tampoco se acomoda a las previsiones de los referidos numerales 1º y 2º del artículo 2523 del Código Civil, pues en frente de esta medida cautelar, no surge, necesariamente, la cesación del poder o señorío que el poseedor tiene sobre el respectivo bien, ni, lo que resulta cardinal, se da origen a una nueva posesión en cabeza del secuestro o depositario. (...)”⁷

De lo que fluye que las excepciones propuestas en este sentido se encuentran llamadas a su improsperidad, pues las cautelas decretadas en el proceso liquidatorio en manera alguna priman o interrumpen la posesión ejercida, pues bastase con señalar que la jurisprudencia ha sido clara y reiterativa respecto a que el embargo y secuestro de un inmueble no impide la posesión y prescripción de este y en ese mismo sentido se ha pronunciado la doctrina, pues tratándose de bienes raíces es claro que el embargo, por sí solo, no traduce ninguna imposibilidad física jurídica para que, quien viene poseyendo el bien en que recae el mismo, pueda continuar realizando sobre él actos de señorío (num. 1º, art. 2523 C.C.), ni comporta, per se, la pérdida por éste de la posesión (num. 2º, ib.), puesto que esa particular medida no modifica el carácter de bien comerciable que el mismo ostenta, ni afecta en nada la aprehensión material de la cosa con ánimo de dueño de quien así la detente.

3.6. En lo que toca con la acción reivindicatoria o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular de la que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla; siendo los requisitos para la procedibilidad de esta que **(i)** Derecho de dominio en cabeza del actor; **(ii)** Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada

⁶ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- Sala de Casación Civil. M. P. Dr. Manuel Isidro Ardila Velásquez. Sentencia del 24 de junio de 2005. Expediente 1993-0927-01.

⁷ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- Sala de Casación Civil. M. P. Dr. ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ. Sentencia del 13 de julio de 2009. Expediente 11001-3103-031-1999-01248-01.

de ella susceptible de reivindicación y, que haya (iii) identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio.

No obstante, debe memorarse que la formulación de la demanda reivindicatoria comporta que los actores reconocen al demandado como POSEEDOR MATERIAL del respectivo bien, pues no de otra forma se concibe el ejercicio de una acción, que, como la de dominio, se dirige por el propietario del bien contra quien, EN CALIDAD DE POSEEDOR, lo detenta materialmente (en forma total o parcial).

“...cuando el demandado en acción de dominio al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser poseedor del inmueble en litigio tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión y la identidad del bien que es materia del pleito. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre esos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión” (Cas. Civ. de 16 de junio de 1982, CLXV, 125 y de 25 de febrero de 1991, también reiterada en este proceso en la sentencia de casación de 9 de noviembre de 1993). Desde luego que idéntico es el resultado probatorio, como también lo ha dicho la Corporación, para el caso de la alegación por el demandado de la prescripción adquisitiva de dominio, porque siendo la posesión un elemento común para ésta y la reivindicación, la proposición de aquélla implica necesariamente la confesión del hecho posesorio, y por contera, la demostración de la identidad del bien...” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de marzo de 1997. Expediente No. 3692, magistrado ponente Dr. JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ).”

La prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, como desde vieja data lo ha señalado la jurisprudencia:

“...dada la naturaleza y la íntima relación que ata en forma ineludible a la reivindicación con la usucapión, es claro que mientras el poseedor, por el hecho de serlo, avanza día tras día, con el paso del tiempo, hacia la adquisición del derecho de dominio por usucapión, en forma simultánea, cada día que transcurre, el propietario sufre un correlativo menoscabo en su derecho. Ello comporta entonces que, por ministerio de la ley y por su propia naturaleza, la sentencia que se ocupa de la usucapión sea puramente declarativa y no constitutiva, pues como lo ha sostenido esta Corporación, de vieja data, no es la sentencia, sino la posesión exenta de violencia, clandestinidad, o interrupción durante treinta años (hoy reducidos a 20 conforme al artículo 1° de la ley 50 de 1936) la fuente de la prescripción (Sent. Cas. Civ., 22 de febrero de 1929, G. J. t. XXXVI, pág. 274)

De allí que el demandado en reivindicación, quien estima haber ganado por prescripción el bien reivindicado, pueda alegar en su defensa la excepción extintiva de dominio del reivindicante (...)⁸

De ahí que se pueda afirmar que se constata la satisfacción de los presupuestos procesales, la inexistencia de nulidades que puedan afectar el litigio, la comprobación de que el demandado es el propietario inscrito del bien raíz sobre el que versan las pretensiones, que los testimonios de Alba

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. M.P. Dr., Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Sentencia del 11 de noviembre de 1999. Expediente 5281.

Mireya Pulido, Andrés Montes Buriticá, Raúl Ignacio Moreno Ramírez, y José Alfredo Jiménez Díaz sirven al propósito de “demostrar que el demandante ha ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble a usucapir” y que tanto con la inspección judicial practicada, que fue atendida por el actor, como con el dictamen pericial rendido en autos, “se comprobó la identificación del inmueble por su ubicación, linderos, nomenclatura, su estado de conservación y destinación”, lo que indica “que es un bien singular objeto de prescripción”.

Y en cuanto hace al último de los indicados requisitos, la posesión pacífica, pública y continua del bien por parte de quien lo pretende como suyo, durante el término establecido en la ley, que en este caso será de diez (10) años, de conformidad con las previsiones del artículo 1º de la Ley 50 de 1936, que modificó el artículo 2532 del Código Civil, teniendo en cuenta la reducción a diez (10) años que estableció la Ley 791 de diciembre 27 de 2002, por lo que este despacho encuentra probada dicha exigencia con el material probatorio recopilado en el proceso, toda vez que de él se infiere que el señor LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR ha detentado con ánimo de señor y dueño el inmueble objeto de la litis desde 1978, época a partir de la cual ha realizado sobre él actos indicativos de dominio, como ocuparlo para su propia habitación y la de su familia, así como, entre otras actividades, repararlo, introducirle mejoras y conservarlo.

Por lo que teniendo en cuenta la jurisprudencia, aplicada al caso en concreto, deja en evidencia la prosperidad del medio exceptivo propuesto por el demandado en reivindicación mediante reconvención y demanda acumulada, al haberse demostrado que detentó la posesión del bien, por término superior para la adquisición de este (más de 10 años) de forma pacífica, pública e ininterrumpida y consecuentemente la negativa de la acción reivindicatoria propuesta.

En este orden de ideas, se han de acoger las pretensiones de la demanda de usucapión, negar las pretensiones de la demanda reivindicatoria acumulada y de reconvención, acorde con lo analizado en precedencia.

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR que el señor LUDWIG FREDERICK HADERER VILLAMIZAR, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 80'410.867 expedida en Bogotá, le PERTENECE bajo el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la propiedad del predio denominado Palermo o Hacienda la Esperanza, ubicado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula catastral No. 1070020508000000000 y con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20333376, con un área aproximada de 343348.70 Mts2. Cuyos linderos y demás especificaciones aparecen en el líbello de la demanda.

SEGUNDO. DECLARAR no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada a la demanda principal.

TERCERO. DECLARAR prospera la excepción de prescripción extintiva formulada por el demandado principal frente a la demanda

reivindicatoria presentada en reconvención y como demanda acumulada y consecuentemente NEGAR las pretensiones de la DEMANDA REIVINDICATORIA presentadas en reconvención y como demanda acumulada.

CUARTO. Ordenar el registro del presente proveído en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20333376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá D.C. - Zona Norte. Por secretaría líbrense los oficios pertinentes y remítase copia del presente proveído.

QUINTO. A costa de la parte interesada expídase copia de la presente decisión, a fin de que se proceda a su protocolo en la Notaria que a bien tenga el interesado.

SEXTO. Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien señalado. Líbrense el oficio correspondiente.

SÉPTIMO. Condenase en costas del proceso a la parte demandada en la demanda principal y demandante en la de reconvención y acumulada. Señalase la suma de \$ 10`000.000_ M/cte, como agencias en derecho. líquídense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ