

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

j01cctofac@cendoj.ramajudicial.gov.co

**SENTENCIA DENTRO DEL PROCESO VERBAL (PERTENENCIA)
PROMOVIDO POR CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FUTBOL -
DIBOGOTANA- CONTRA PEDRO J. SALAMANCA LÓPEZ RADICADO N°
252693103001201900171-00.**

En Facatativá, Cundinamarca, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre de 2020, la suscrita Juez procede a emitir sentencia escrita dentro del proceso de la referencia, en los siguientes términos después de agotado el trámite del artículo 373 del C.G.P.:

1. ANTECEDENTES

1.1. Pretensiones:

Del escrito de la demanda se tienen, resumidamente, las siguientes pretensiones:

Declarar que pertenece al dominio pleno y absoluto de la entidad sin ánimo de lucro, **CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL – DIBOGOTANA**, antes denominada DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL, hoy demandante, por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los siguientes predios ubicados en el sector rural del municipio de Mosquera - Cundinamarca:

- A) Predio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1188706 de la ORIP de Bogotá Zona Centro, denominado “LO 2”, con ficha catastral No. 00-0000-02-0259-000, con una cabida de 1Ha y 9.000 M2, según la demanda y certificado emitido por el IGAC (fl. 755), vendido por PRISCILA GARCÍA LUNA, con los respectivos linderos descritos en las pretensiones de la demanda.
- B) Predio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1188707 de la ORIP de Bogotá Zona Centro, denominado “LO 3”, con ficha catastral No. 00-0000-02-0258-000, con una cabida de 2Ha y 8.000 M2, según la demanda y certificado emitido por el IGAC (fl. 757), vendido por LUCY EMILIA GARCÍA LUNA, con los respectivos linderos descritos en las pretensiones de la demanda.
- C) Predio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1188708 de la ORIP de Bogotá Zona Centro, denominado “LO 4”, con ficha catastral No. 00-0000-02-0257-000, con una cabida de 2Ha y 9.000 M2, según la demanda y certificado emitido por el IGAC (fl. 759), vendido por RICARDO LORENZO GARCÍA LUNA, con los respectivos linderos descritos en las pretensiones de la demanda.
- D) Predio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1188709 de la ORIP de Bogotá Zona Centro, denominado “LO 6”, con ficha catastral No. 00-0000-02-0255-000, con una cabida de 2Ha y 9.000 M2, según la demanda y certificado emitido por el IGAC (fl. 756), vendido por ROSA OFELIA GARCÍA LUNA, con los respectivos linderos descritos en las pretensiones de la demanda.
- E) Predio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1188710 de la ORIP de Bogotá Zona Centro, denominado “LO 5”, con ficha catastral No. 00-0000-02-0256-000, con una cabida de 2Ha y 7.000 M2, según la demanda y certificado emitido por el IGAC (fl. 758), vendido por GLORIA GARCÍA

LUNA, con los respectivos linderos descritos en las pretensiones de la demanda.

Ordenar la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria señalados.

Condenar en caso de oposición.

1.2. Fundamentos Fácticos:

Se resumen de la siguiente forma:

La entidad sin ánimo de lucro, (HOY) **CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL – DIBOGOTANA**, antes denominada DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL (en adelante DIBOGOTANA o el demandante), ha tenido la posesión real, material y efectiva, de los predios relacionados, desde el día 28 de diciembre de 1989, fecha en la cual, el demandado **PEDRO JACINTO SALAMANCA**, adquirió los predios en su calidad de representante legal de la demandante. Dicha compra se materializó mediante escritura pública No. 6.614 de la Notaría 21 de Bogotá (fl. 31 a 41).

El predio fue adquirido por el demandante, bajo la promesa del demandado de “situar” a la demandante “bajo la titularidad”, “valiéndose, de su condición de Presidente y representante legal de DIBOGOTANA, para la fecha de compra de los predios”.

Refiere que los predios pretendidos fueron adquiridos con recursos obtenidos mediante la venta de activos de la demandante, con la autorización de los organismos de dirección de la entidad, y que la adquisición del predio fue autorizada por las distintas asambleas de la época.

El demandado fue presidente de la entidad demandante durante 24 años consecutivos, desde el 17 de marzo de 1986 hasta el 05 de marzo de 2010.

Desde la adquisición de los predios pretendidos en la presente acción, DIBOGOTANA ha efectuado actos de señor y dueño, tales como mantenimientos, arrendamientos, explotación de los bienes, arreglos, pago de impuestos. Ejerciendo una posesión que ha denominado “de buena fe, quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno sobre dicho inmueble, con ánimo de señor y dueño”

El demandado, PEDRO JACINTO SALAMANCA, constituyó hipoteca abierta y sin límite de cuantía a favor del BANCO DE COLOMBIA, mediante escritura 1747 del 28/12/1992, en la Notaría Única de Funza.

En virtud de las diferencias surgidas entre DIBOGOTANA y el demandado, así como con el señor PEDRO SIERRA, respecto a los predios referidos, la entidad demandante ha ejercido acciones administrativas y legales para defender su condición de poseedor.

1.3. Actuación Procesal:

La presente demanda fue presentada el día 28 de abril de 2011 ante el Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca (fl.753v), la cual, una vez calificada mediante auto del 04 de mayo de 2011 (fl.754), fue inadmitida, posteriormente se subsanó por la parte demandante (l. 755 a 760), motivo por el cual, mediante auto del 01 de junio de 2011 se admitió, se decretó la inscripción de la demanda y se informó a la procuraduría provincial agraria (fl. 761).

Cumplidas las órdenes descritas, mediante auto del 18 de enero de 2012 (fl.815), se designó curador Ad-Litem del extremo demandado, considerando el agotamiento del emplazamiento, así como la ausencia de notificación del demandado.

El día 06 de marzo de 2012 (fl. 816), se notificó personalmente el curador designado, Dr. GILBERTO PINTO NORATO, quien contestó la demanda el día 12 de marzo de 2012 (fl. 817 a 819), el día 20 de marzo de 2012, se recibe contestación de la demanda, escrito de excepciones, poder otorgado por el demandado PEDRO J. SALAMANCA y anexos de la contestación (fl. 820 a 1068), motivo por el cual, mediante auto del 27 de junio de 2012 (fl. 1070), se tiene por no contestada la demanda, en virtud de haber vencido el término legal respectivo. Esta decisión no fue compartida por el demandado (fl. 1071 y 1072), motivo por el cual, mediante auto del 05 de septiembre de 2012, el Juzgado Civil del Circuito de Funza, resolvió mantener su decisión y designar curador Ad-Litem de los indeterminados (fl. 1073).

Esta decisión fue recurrida por el apoderado del demandado el día 12 de septiembre de 2012 (fl. 1074 y 1075), siendo resuelto el recurso mediante auto del 10 de octubre de 2012, decidiendo NO REPONER la decisión recurrida (fl. 1086 a 1088). El día 26 de septiembre de 2012, se notificó personalmente el curador designado, quien contestó la demanda en término (fl. 1083).

El apoderado del demandado interpuso incidente de nulidad, argumentando la indebida notificación de demandado (fl. 1078 a 1082), el cual fue rechazado de plano mediante auto del 10 de octubre de 2012 (fl. 1089).

Mediante auto del 10 de octubre de 2012 (fl. 1090), se decretaron las pruebas del proceso.

El día 15 de noviembre de 2012 (fl. 1091), el apoderado del demandado presenta recurso de reposición contra el auto del 10 de octubre mediante el cual se resolvió NO REPONER el auto del 05 de septiembre de 2012. Igualmente, el mismo día, presentó recurso de reposición contra el auto que abrió a pruebas el proceso (fl. 1094 y 1095), así como presentó recurso de apelación contra el auto que rechazó de plano la nulidad propuesta (fl. 1096). De estos recursos se corrió traslado a la parte demandante.

El día 21 de noviembre de 2012 (fl. 1098 a 1102), la apoderada de DIBOGOTANA, describió el traslado de los recursos, motivo por el cual, mediante autos del 13 de febrero de 2013, el Juzgado Civil el Circuito de Funza resolvió: i) NO REPONER el auto del 10 de octubre de 2012, ii) NO REPONER el auto que abrió a pruebas, fijó fecha para inspección judicial, testimonios e interrogatorios, iii) NEGAR el recurso de apelación contra el auto que rechazó de plano el incidente de nulidad.

El día 20 de febrero de 2013 (fl. 1111 a 1113), el apoderado del demandado interpuso recurso de apelación contra el auto que decretó pruebas, del cual se corrió traslado (fl. 1114), y mediante auto del 10 de abril de 2013 (fl. 1116), se fijó fecha para inspección judicial, testimonios e interrogatorios, así como se concedió en efecto devolutivo el recurso de apelación solicitado.

El día 29 de mayo de 2013 (fl. 1118 a 1131), se realizó la inspección judicial, interrogatorios de parte y recepción de testimonio de ARNULFO RAMÍREZ, donde la apoderada del demandante solicitó suspender la diligencia, la cual continuó el 27 de junio de 2013 (fl. 1135).

Mediante oficio 1374 del 04 de julio de 2013 (fl. 1142), se remitió el expediente al superior para tramitar el recurso de apelación de auto del 12 de octubre de 2012.

El día 18 de septiembre de 2013 (fl. 1151 a 1190), se continuó con la audiencia de testimonios, siendo recibidos los de LUIS ENRIQUE OLARTE, ALBERTO PINZÓN GARCÍA, JOSÉ ANTONIO ACOSTA, RAÚL RIPPE GROSSO, JAIME ENRIQUE PÁEZ y JOSÉ MANUEL VELANDIA.

78

Agostada la etapa probatoria, mediante auto del 30 de octubre de 2013 (fl. 1191), se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión.

Mediante auto del 29 de julio de 2013 (fl. 11 C4), se declaró por el superior, inadmisibles los recursos de apelación interpuestos por el apoderado del demandado, contra el auto de fecha 10 de octubre de 2012, decisión contra la cual, el apoderado del demandado interpuso recurso de súplica, donde mediante auto del 17 de septiembre de 2013 (fl. 18 C4), se confirmó.

Continuando con la actuación procesal, el día 13 de noviembre de 2013, la apoderada judicial de la demandante presentó sus alegatos de conclusión (fl. 1192 a 1205), a su turno, el apoderado del demandado presentó sus alegatos el día 15 de noviembre de 2013 (fl. 1206 a 1218).

Reunidos los presupuestos de la decisión, mediante proveído del 07 de abril de 2014, el Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca, desató la controversia (fl. 1219 a 1235), declarando favorables las pretensiones de la demanda. Esta decisión fue apelada por el apoderado del demandado (fl. 1237), siendo concedida mediante auto del 30 de abril de 2014 (fl. 1238).

El día 04 de junio de 2014, ante el Honorable Tribunal Superior de Cundinamarca, el apoderado del demandado sustentó el recurso de apelación respectivo, el cual fue resuelto mediante providencia del 23 de julio de 2014 (fl. 16 C. 3), donde se identificaron dos causales de nulidad: i) el trámite del proceso por el procedimiento agrario y no por el ordinario (causal del numeral 4 art. 140 CPC), ii) la demanda fue contestada por el demandado dentro del término oportuno (causal del numeral 9 art. 140 CPC).

Por lo anterior, se declaró la nulidad de lo actuado a partir, inclusive, del auto admisorio de la demanda del 01 de junio de 2011, conservando la validez de las pruebas recaudadas y de las medidas cautelares practicadas.

Ante dicha decisión, mediante auto del 16 de septiembre de 2014 (fl.1242), el juzgado de origen admitió nuevamente la demanda y dispuso su respectiva notificación.

Cumplidos los ritos procesales correspondientes, el demandado mediante apoderado judicial contestó la demanda (fl. 1300 a 1353), así como formuló las excepciones previas y de fondo.

Mediante auto del 05 de febrero de 2015 (fl. 1367), se tuvo en cuenta la publicidad del edicto emplazatorio, y mediante auto del 06 de mayo de 2015 (fl. 1368), se designó curador Ad-Litem de los indeterminados.

El día 09 de octubre de 2015 (fl. 1375), se notificó personalmente la curadora designada, Dra. MARITZA MOLANO CAMACHO, quien contestó la demanda el día 19 de octubre de 2015 (fl. 1376).

Es así, como mediante auto del 03 de febrero de 2016 (fl. 1378), se decretaron las pruebas del proceso y se fijó fecha para las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, auto que fue recurrido por la apoderada de la demandante, solicitando que previo a agotar la etapa probatoria, se debía correr traslado de las excepciones propuestas por el demandado (fl. 1380), mediante auto del 09 de junio de 2016 (fl. 1383), se revocó el auto recurrido y en su lugar se ordenó correr traslado de las excepciones propuestas.

El día 15 de junio de 2016 (fl. 1385 a 1403), la apoderada de la demandada descorrió el traslado de las excepciones, solicitando la práctica de las respectivas pruebas.

Mediante auto del 06 de julio de 2017 (fl. 1697), se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, decisión que fue recurrida por la apoderada de la demandante (fl.

1699), la cual fue refutada por el apoderado del demandado en el respectivo traslado (fl. 1702). Por lo anterior, mediante auto del 14 de diciembre de 2017 (fl. 1704), el juzgado de origen revocó el decreto de pruebas en lo concerniente a la inspección judicial

Luego de algunas solicitudes de aplazamiento, mediante auto del 16 de noviembre de 2018, se dispuso remitir en descongestión el presente proceso al Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá (fl. 1723), donde luego de una verificación de la integridad del expediente, se avocó conocimiento mediante auto del 09 de octubre de 2019 (fl. 22).

El día 16 de octubre de 2019 (fl. 71), el apoderado del demandado aportó copias del procedimiento de querrela por “perturbación a la posesión”, así mismo, se sustituyó el poder otorgado por el demandado, motivo por el cual, mediante auto del 06 de noviembre de 2019 (fl. 76), se ordenó aportar prueba del cambio de nombre del demandado.

Dicha orden fue cumplida, mediante la copia de la escritura pública 353 del 07 de mayo de 1997 de la Notaría Única de Paipa, en la que el demandado acreditó el cambio de nombre (fl. 77 a 81).

Los días 09 y 10 de marzo de 2020, se realizaron las audiencias respectivas de que tratan los artículos 372 y 373 CGP (fl. 85 a 87), se recibieron los testimonios de CESAR AUGUSTO PINEDA PRIETO, JORGE ENRIQUE MALAGÓN FARACID, LUIS EDUARDO LEGUIZAMÓN BERNAL, HUMBERTO BEJARANO LÓPEZ, RAMIRO ERNESTO TOCORA RAMÍREZ, GONZALO RUIZ SALAMANCA, HUGO ALIRIO BEJARANO ROZO, GERMAN JURADO, JUAN CARLOS BAUTISTA PULIDO, así como el interrogatorio del representante legal de la entidad demandante, señor FRANCISCO CASTILLO LEÓN.

Una vez agotada la etapa probatoria, se fijó fecha para la audiencia de que trata el artículo 373 CGP, fecha que no pudo llevarse a cabo en virtud de la suspensión de términos judiciales por la pandemia de COVID-19, razón por la cual, mediante auto del 01 de julio de 2020 (fl. 93), se dispuso solicitar los alegatos de conclusión de forma escrita.

El día 06 de julio de 2020 (fl. 94 a 109), el apoderado de la demandante aportó documentación que acredita la reforma estatutaria adelantada por la persona jurídica DIBOGOTANA. Posteriormente, mediante correo del 07 de julio de 2020, el apoderado del demandante remite los alegatos de conclusión por escrito (fl. 110 a 143).

El día 08 de julio de 2020, mediante correo electrónico, el apoderado del demandado solicita fijar nueva fecha para presentar los alegatos de conclusión (fl. 144 y 145), posteriormente, el día 23 de julio de 2020, solicita revocar el auto mediante el cual concedía el término para presentar los alegatos de conclusión (fl. 147 a 151), petición que fue denegada mediante auto del 30 de julio de 2020 (fl. 156 y 157). El día 23 de octubre de 2020 se llevó a cabo audiencia virtual en la cual se presentaron los alegatos de conclusión.

Reunidos como se encuentran, los presupuestos procesales para resolver el presente asunto, este despacho procede a resolver, teniendo como presupuesto las siguientes:

2. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Sea lo primero recordar, que este Despacho es competente para proferir la siguiente decisión, en virtud del desplazamiento de competencia ordenado mediante acuerdo CSJCUA18-130 del 27 de septiembre de 2018, por el Consejo Seccional de la Judicatura.

Por otro lado, y en cuanto a la legitimación en la causa, consiste básicamente en que las personas que concurren al proceso, ya sea como demandantes o demandadas, deben poseer identidad con aquellas que el legislador sitúa como partes materiales, dependiendo de la naturaleza de la relación sustantiva que se pretende utilizar como fuente de las prestaciones exigidas en las súplicas de la demanda. Es una situación que debe ser analizada con anticipación a las pretensiones, dado que constituye un elemento de la sentencia favorable.

Bajo esta perspectiva, no existe censura alguna por la activa, habida cuenta que la prescripción es invocada por la persona que pretende haber adquirido el bien por esa causa (C. C., art. 2513).

Por el aspecto pasivo, el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil sitúa la legitimación en cabeza de la persona o personas que figuren en los respectivos certificados de tradición del bien como titulares de derechos reales principales, recayendo en este caso el dominio en cabeza de la persona PEDRO J SALAMANCA, como se desprende de los certificados de tradición expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en relación con los inmuebles de las matrículas inmobiliarias No. 50C-1188706, 50C-1188707, 50C-1188708, 50C-1188709 y 50C-1188710, con lo cual se considera cabalmente satisfecha la legitimación por el extremo pasivo.

2.1. La Prescripción.

El problema jurídico se relaciona con la aspiración del demandante de beneficiarse con la prescripción adquisitiva extraordinaria, para obtener la propiedad de los predios anteriormente descritos. Frente a este hecho, se hace preciso indicar que el proceso promovido es el adecuado para darle respuesta a dicha pretensión, ya que la declaración de pertenencia tiene como finalidad permitirles a los poseedores materiales que sean declarados dueños cuando se ha consolidado en su favor la prescripción adquisitiva, ya sea ordinaria o extraordinaria.

Antes de entrar a resolver el problema jurídico, se hace necesario establecer los presupuestos para otorgar un inmueble por prescripción extraordinaria de dominio.

El artículo 2512 del Código Civil, señala que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales.

En el artículo 762 del C. Civil se tiene por definido que la posesión es “*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño*”. De aquí se desprenden sus dos elementos esenciales, según jurisprudencia y doctrina: *el corpus y el animus*. El *corpus* es el cuerpo de la posesión, el apoderamiento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre. El *animus*, por su parte, es el elemento interno o subjetivo, es el comportarse “*como señor y dueño*” del bien cuya propiedad se pretende, con rechazo absoluto de los demás, es decir, sin reconocer dominio ajeno.

La prescripción adquisitiva es de dos clases: ordinaria y extraordinaria. Conforme a la reforma introducida por la ley 791 de 2002, aquella requiere de posesión regular e ininterrumpida de tres (3) años para los muebles, y de cinco (5) años para los inmuebles, mientras que la extraordinaria exige para su procedencia posesión por un lapso de diez (10) años, independientemente de que el bien sea raíz o mueble. Esta no necesita de título alguno y se presume la buena fe, aunque la existencia de un título precario, vale decir, de mera tenencia, invierte la presunción legal y, por tanto, el poseedor se considerará de mala fe, salvo que demuestre haber ejercido la posesión en forma quieta, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo requerido, y el titular inscrito no pueda probar, por su parte, que durante el mismo intervalo aquel le haya reconocido expresa o tácitamente su dominio. En el presente caso los

77

prescribientes decidieron acogerse a la antigua legislación, es decir, un término de veinte (20) años de posesión para adquirir por prescripción extraordinaria.

Para la ocurrencia de la prescripción es indispensable acreditar el tiempo en que se ha ostentado la posesión, que esta no haya sido interrumpida natural ni civilmente, ni tampoco haya mediado renuncia del poseedor, bien sea expresa o tácitamente, mediando una conducta positiva que induzca a la configuración de una solución de continuidad en los actos de señorío.

Teniendo en cuenta lo anterior, es del caso entrar a analizar cuidadosamente la figura de la posesión, para efectos de establecer si la misma ha sido ejercida por un tiempo no inferior a veinte (20) años, en forma pública e ininterrumpida; del mismo modo, *“en cuanto situación de hecho que es, (la posesión) debe trascender a la vida social mediante una serie de actos de in-confundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor”*. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer.

En consecuencia, por ser la posesión una relación de dominio de hecho con la cosa deberá probarse, conforme lo preceptúa el artículo 981 del C.C., *“por hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como el corte de madera, la construcción de edificios, la de cerramientos, plantaciones o sementeras, y otros de igual significación...”*; precepto éste que ha conducido a la Corte a sostener que *“la posesión de bienes raíces que origina la presunción de dominio, es la material, comprobable con hechos positivos, conforme al artículo 981 del C.C”*.¹

2.2. Elementos de la acción de pertenencia:

Según reiterados pronunciamientos sobre el punto, la Honorable Corte Suprema de Justicia indica que para que las pretensiones en la acción de pertenencia sean viables, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

- a) Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción; esto es, que no sea de los que la Ley prohíbe adquirir mediante este modo.
- b) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
- c) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo, haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida durante el lapso establecido por el legislador, sin reconocer dominio ajeno, *– 20 años según el artículo 1º Ley 50 de 1936, y 10 años de acuerdo con la Ley 791 de 2002-*.

Corresponde entonces analizar si el actor ha ostentado la posesión por un tiempo no inferior a veinte (20) años, en forma pública e ininterrumpida, como lo pregonaba su mandatario judicial.

Lo anterior, en armonía con la carga de la prueba consagrada en los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, que le impone el deber, en aplicación de la teoría dinámica de la prueba, de aportar, procurar, y solicitar oportunamente los medios probatorios que concluyeran en los supuestos fácticos de la demanda a fin de consolidar las pretensiones.

2.3. El caso concreto.

Que el proceso verse sobre bienes que son legalmente prescriptibles.

¹ CSJ Cas Civil. 31 de marzo de 1930; G.J. T XXXVII Pág. 49

En relación con la prescripción Adquisitiva o usucapión, dispone el artículo 2518 de nuestro Código Civil que la misma puede recaer sobre toda clase de bienes corporales, ya sean muebles o inmuebles, siempre que se encuentren en el comercio humano y se hayan poseído en los términos prescritos en la ley. No son susceptibles de prescripción, tal como lo enseñan los artículos 63 de la Constitución Nacional, 2519 del Código Civil, 407 del Código de Procedimiento Civil, y 51 de la ley 9ª de 1989, los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación, los bienes fiscales, ni los que pertenecen a Juntas de Acción Comunal.

Por su parte, la Ley 1183 de 2008, en su artículo 17 establece: “*Bienes imprescriptibles. No podrán ser objeto de posesión ni prescripción los bienes de uso público, ni los fiscales, ni los parques naturales, ni los que se encuentren dentro de las reservas forestales, ecológicas o en zonas no urbanizables, ni los que pertenezcan a las comunidades indígenas o negritudes señalados por la Constitución Política y en general los que la ley declara como imprescriptibles...*”

De los documentos aportados con la demanda, se establece claramente que los bienes objeto de pertenencia están dentro de la órbita privada, con tradiciones que se remontan al año de 1988, pues no son ni de uso público, ni bienes fiscales o baldíos, y tampoco se encuentran por fuera del comercio; por lo tanto, son susceptibles de adquirir por el medio de la prescripción. Por lo anterior, este requisito se encuentra plenamente probado.

Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.

El día 29 de mayo de 2013 (fl. 1123-1124), el Juzgado Civil del Circuito de Funza realizó inspección judicial a los predios objeto del litigio, estos son, los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 50C-1188706, 50C-1188707, 50C-1188708, 50C-1188709 y 50C-1188710, diligencia en la cual se especificaron los linderos y demás características, determinándose así que son los mismos indicados en la demanda, por lo que se debe dar por satisfecho el requisito relacionado con la identidad del inmueble.

De la posesión material durante el término legal.

La posesión, a términos del artículo 762 del C. C., es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, esto es, sin reconocer a otro, como titular o dueño de derechos sobre esa misma cosa, y se caracteriza por la realización de actos públicos propios de quien es propietario, como el uso, la explotación económica, arrendamientos, medidas de protección como cercas, etc., de suerte que frente al público en general pase o sea considerado como propietario. Esta es la posesión que podría llamarse real o material y es la que habilita, si se reúnen otros requisitos, a la usucapión como forma de adquirir el dominio sobre las cosas corporales.

Para el caso, dentro de la presentación de la demanda, se menciona que la entidad demandante DIVISION BOGOTANA DE FUTBOL - DIBOGOTANA obtuvo la posesión como producto de la compra que hiciera el señor PEDRO JACINTO SALAMANCA de los predios, en su condición de representante legal, el día 28 de diciembre de 1989, posesión que se extendería por 21 años. De igual modo que estos bienes quedarían en cabeza del demandado, quien prometió situar la titularidad de esos predios en cabeza de la actora con posterioridad, pero que esta acción se dilató sin razón alguna.

Del análisis de los hechos 5, 6 y 8 de la demanda, así como de la respectiva contestación, y de las pruebas documentales aportadas, se puede establecer que cada una de las partes presenta su versión de los hechos, sin que ninguna de las dos se ajuste con rigurosidad a la verdad, ya que la entidad demandante pretende mostrarse

como poseedora de los predios pretendidos desde el momento de su compra por parte del hoy demandado, mientras el demandado pretende mostrar que adquirió los predios con sus recursos propios. De lo anterior también da fe el careo entre las partes efectuado en diligencia del 10 de marzo de 2020.

Al interior del expediente, se encuentran pruebas que indican que existió un acuerdo presuntamente simulatorio entre las partes hoy en litigio, para que, mediante el uso de unos recursos económicos de la entidad demandante, se adquirieran los predios hoy pretendidos, registrando la venta a nombre del demandado, con la intención de “proteger” los predios de eventuales consecuencias jurídicas, derivados de la existencia de procesos judiciales de orden civil contra la ahora entidad demandante, y según se narra, al parecer, se adelantaron ante el Juzgado 31 Civil Municipal de Bogotá, 14 Civil del Circuito de Bogotá y 22 Civil del Circuito de Bogotá, teniendo como partes la METROPOLITANA y a la entidad demandante dentro del presente proceso DIBOGOTANA.

De esta afirmación dan cuenta una extensa cantidad de documentos aportados al proceso, así como un importante número de testimonios recaudados al interior de este, donde se identifica que, desde la compraventa de los predios hoy pretendidos en usucapión, se fraguó un plan orquestado entre el hoy demandado y quienes durante más de 20 años fungieron como directivas de la entidad demandante. Fíjese, por ejemplo, a folio 1136 obra declaración del señor ARNULFO RAMIREZ quien tenía un club deportivo en la entidad demandante, y manifestó que en asamblea general de la DIBOGOTANA se autorizó la venta de unos terrenos para adquirir los de Mosquera, y “se aceptó hacer las escrituras de confianza a nombre de don PEDRO J SALAMANCA al principio de la adquisición de los terrenos”; y que “para proteger los bienes de la entidad, aceptamos que en confianza se le dejaran los predios a nombre del Presidente que era en ese momento don PEDRO J SALAMANCA “.

Lo anterior también se reafirma con el testimonio del señor JAIME ENRIQUE PAEZ (Folio 1187), quien ocupó varios cargos dentro de la entidad demandante, entre ellos el de tesorero, quien indicó que “En una asamblea general de afiliados a la DIBOGOTANA teniendo en cuenta que había un proceso judicial de la METROPOLITANA hacia la DIVISION BOGOTANA DE FUTBOL, la asamblea le autoriza que mientras se hacen las gestiones del caso de la parte judicial o que la DIBOGOTANA no tenga que ver con motivos judiciales, se haga una escritura. Nosotros la asamblea aprobamos que la propiedad quedara a nombre de don PEDRO SALAMANCA teniendo en cuanto (sic) que era la persona jurídica y como los terrenos son de propiedad de la DIBOGOTANA apenas se aclarara lo antes mencionado en lo que tiene que ver en la parte judicial, se haría nuevamente la escritura en propiedad de la DIBOGOTANA...”

RAUL RIPPE GROSSO, secretario general de la DIBOGOTANA, señala que “Enterada la asamblea de que los predios o terrenos de Mosquera se encontraban a nombre de señor PEDRO SALAMANCA manifestaba que lo había hecho para proteger a la DIBOGOTANA del proceso que existía de METROPOLITANA DE CLUBES contra DIBOGOTANA, pero una vez subsanado este proceso correría las escrituras a la DIBOGOTANA” (Folio 1186).

Visto lo anterior, para este Despacho no es clara la fecha en la que el demandante entró a poseer efectivamente los bienes objeto del proceso; de igual modo, no se le puede endilgar la presunta simulación de la compraventa únicamente al demandado, ya que las directivas de la entidad demandante se componen de una pluralidad de personas, en capacidad de obligarse, con plenas facultades legales, quienes en reiteradas oportunidades conocieron y defendieron las acciones del ahora demandado, permitiendo que esta presunta simulación se mantuviera a lo largo de los años.

De estas afirmaciones dan cuenta las actas aportadas como prueba en el expediente, donde con el transcurrir del tiempo se fueron haciendo más evidentes los medios, las

formas, las intenciones y los motivos de la presunta simulación en la compraventa de los predios ahora pretendidos.

La siguiente es la relación de las pruebas documentales que así lo demuestran:

Folio	Documento	Fecha
44	Solicitud aclaración contratos	28-May-1998
45	Manejos Indebidos	16-Jul-1998
47	Informe Titulación Bienes	30-Sep-1998
52	Elaboración de escrituras	23-Ene-2004
53	Respuesta – Elaboración de escrituras	29-Ene-2004
54	Solicitud de entrega	20-Ene-2011
121	Acta de comité No. 004	07-Mar-1990
133	Acta asamblea general	15-May-1991
143	Acta de comité No. 011	08-Jul-1991
173	Acta asamblea general	15-Ago-1996
202	Acta asamblea general	14-Mar-1997
233 ss.	Acta asamblea general	06-Mar-1998
252	Acta comité	30-jun-1998
260	Acta comité ejecutivo	18-Ene-1999
277	Acta asamblea general	15-Mar-2000
297 ss.	Acta asamblea general	01-Mar-2002
323	Acta asamblea general	12-Mar-2004
332 ss.	Acta asamblea general	11-Mar-2005
347	Acta asamblea general	25-Feb-2006
362	Acta asamblea	14-Mar-2008
385	Acta	04-Jun-2010

Con estos elementos probatorios, y ante la existencia entre las partes de un presunto acuerdo simulatorio, permite dilucidar entonces, en lo que concierne a este proceso, si la entidad demandante puede acreditar o no, haber tenido la posesión desde el momento de la compra por parte del demandado.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha descrito en reiterada jurisprudencia, que en los casos en los que se configura una simulación relativa por sustitución ficticia del comprador, *“mientras esté vigente el pacto simulatorio entre las partes, no puede empezar a correr la prescripción y, por consiguiente, la exigibilidad que demarca el hito para ese efecto, conforme al art. 2535 del C.C., solo puede surgir desde el momento en que una de las partes, o sus herederos, desconoce el pacto.*

En otros términos, mientras el "deudor" en la simulación, esto es, quien tiene el derecho objeto del negocio oculto, no desconozca los atributos del otro contratante, este no estaría compelido a "obrar" con el inicio de la acción simulatoria, y por eso mismo, en el entretanto no podría contarse el término de la prescripción extintiva. Sólo desde el alzamiento en rebeldía del deudor, podría iniciarse el fatal plazo prescriptivo.”²

Entonces, lo que corresponde en este caso, es identificar el momento de alzamiento en rebeldía del deudor, en este caso, la entidad demandante, respecto al derecho que en secreto había pactado con el demandado. Recuérdese que, el demandado durante más de 20 años fungió como representante legal de la entidad demandante, lo que le permitió desarrollar un conjunto de acciones que podrían eventualmente

² Sentencia SC21801-2017, Radicación n° 05101 31 03 001 2011 00097 01, quince (15) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), Mp. Dra. MARGARITA CABELLO BLANCO. Reiteración de las sentencias de 14 de abril de 1959 y 6 de marzo de 1961. Naturaleza, características y finalidad de la acción. Reiteración de las sentencias de 30 de julio de 1992, 16 de octubre de 2014, 30 de julio de 2008, 30 de agosto, 16 de diciembre de 2010 y 13 de octubre de 2011. (SC21801-2017; 15/12/2017)

confundirse unas con otras, de las que realizaba como representante legal, de las que realizaba como persona natural, siendo este precisamente el argumento central de su defensa.

Así, la identificación del “*momento de rebeldía del deudor*”, se materializa en los actos complejos que se requieren para manifestar la voluntad de una persona jurídica, como son las órdenes o comunicaciones emitidas por su representante legal, que en el presente asunto se realizó hasta el día 20 de enero de 2011 (fl. 54), cuando formalmente se requirió la entrega de los bienes, siendo por lo tanto esta fecha, la única que se puede tener como fecha inicial de la posesión, si es que llegase a existir.

Igualmente, se podría afirmar que, mediante acta del 04 de junio de 2010 (fl. 385), se propuso tomar acciones jurídicas para recuperar los predios, así como se podrá argumentar igualmente que en acta de asamblea del 14 de marzo de 2008 se manifestó que ya era hora de aclarar lo relacionado con los terrenos (fl. 373), pero aún si así se considerara alguno de estos momentos como el “*momento de rebeldía del deudor*”, es claro que ninguno de estos extremos temporales permite configurar el requisito del tiempo mínimo necesario para que prosperen las pretensiones de la demanda.

Ahora, en gracia de discusión, si efectivamente se hubiera materializado y comprobado la posesión desde la fecha señalada en el líbello demandatorio (28 de diciembre de 1989), la misma no ha sido continua y se ha visto interrumpida en varias ocasiones, con diversas situaciones que confirman los actos de señor y dueño del demandado.

Lo anterior, en análisis de la documental aportada con la contestación de la demanda obrante a folios 1035 -1048, y que son soporte de las excepciones de fondo que la pasiva denominó como FALTA DE REQUISITOS NECESARIOS PARA OBTENER LA USUCAPIÓN E INTERRUPCION DE LA POSESION, en la cual surgen unos convenios celebrados entre la ASOCIACION DEPORTIVA DE BOGOTA A.D.B., y el demandado como persona natural, fechados 01 febrero 1995, 15 febrero 1996, 30 enero 1997, 05 febrero 1998, 01 marzo 1999, 01 febrero 2000, 15 enero 2001, 01 febrero 2002, 15 febrero 2003, 15 enero 2004, 15 febrero 2005, 15 enero 2006, 01 marzo 2007, 15 febrero 2008, 15 febrero 2009, en los cuales reconocen como propietario de los predios donde se encuentran los terrenos deportivos a PEDRO J. SALAMANCA; basta con analizar el contenido de uno de ellos, por ejemplo, el del 01 de febrero de 1995, en donde se plasmó que “*LA A.D.B. CANCELARA LA SUMA DE \$20.000 POR PARTIDO AL SEÑOR PEDRO J. SALAMANCA COMO PAGO DE ALQUILER DE DOS (2) DE SUS CAMPOS DE FUTBOL UBICADOS EN MOSQUERA...*” (negritas fuera de texto).

Igual importancia tiene el documento allegado y que data del 27 de diciembre de 2007, el cual proviene de la JUNTA DE ACCION COMUNAL VEREDA SIETE TROJES – Sector el Charquito Mosquera Cundinamarca – en el cual reconocen como vecino al señor PEDRO SALAMANCA (ver Folio 1068), situación que también se confirma con la declaración efectuada por el testigo GONZALO RUIZ SALAMANCA.

Así mismo y en la mencionada contestación se adjuntan comprobantes de pago de impuesto predial que remontan del año 2002 (folios 879-883), y pagos de servicios públicos que datan del año 2008 y 2009 (folios 947-966).

En audiencia pública realizada los días 09 y 10 de marzo de 2020, el testigo GONZALO RUIZ SALAMANCA manifestó que vive en la vereda Siete Trojes desde 1995 y ha visto a PEDRO toda la vida ahí, ejerciendo posesión de los terrenos, realizando arreglos a las canchas.

Esto, sin hesitación alguna, le revela al Juzgado que en efecto la posesión a la que hace referencia la entidad demandante ha sido interrumpida por actos en los cuales se reconoce públicamente al señor PEDRO SALAMANCA como propietario de los predios.

170

También concluye el juzgado, y frente a un hipotético fraude por parte del demandado - *en palabras del demandante* - al adjudicarse de forma abusiva los terrenos objeto de este litigio, que éste no es el escenario idóneo para desentrañar un acto simulatorio y la posible posición ventajosa que se haya tomado, extrañando este Despacho el por qué nunca los interesados iniciaron procedimiento judicial alguno encaminado a reivindicar la propiedad o declarar la simulación del negocio; es más, después de tantos años de acaecido el hecho y ante la existencia de un presunto engaño, porqué nunca acudieron a la autoridad penal competente. Situación ésta que se corrobora por el representante legal de la entidad demandante FRANCISCO CASTILLO LEON, quien en diligencia de interrogatorio manifestó que no se realizó en momento alguno reclamación de ningún tipo.

No hubo explicación de la existencia de razón o motivo alguno que le impidiera a la DIBOGOTANA demandar la simulación del acto, desde la fecha de celebración del contrato, destacando que se echa de menos una razón legal o lógica en virtud de la cual se justificara la inacción del demandante, quien no obstante conocer del acto jurídico considerado como aparente, por descuido o mera tolerancia no inició las acciones legales correspondientes.

Es imperativo recordar, que el derecho, como instrumento de ordenación social, requiere disciplinar varios de los aspectos más sustanciales de las relaciones humanas, estabilizándolos.

La seguridad jurídica y la necesidad de definición de todas aquellas consecuencias derivadas de los actos jurídicos que conciertan los miembros de un conglomerado, imponen que, aspectos como el transcurso del tiempo, *verbigracia*, consolide situaciones jurídicas y, a futuro eliminen cualquier discusión sobre las mismas.

En esa línea, las acciones derivadas de una relación convencional cual ocurre en la compraventa, no pueden quedar al margen de herramientas jurídicas como la prescripción; el transcurso del tiempo logra la depuración de cualquier vicio o irregularidad en su estructuración.

En los eventos como el presente, donde se estructura una presunta simulación, por razón de la celebración del acto aparente, deviene indiscutible que el vendedor, o en su caso el comprador, siempre tengan la expectativa de que su derecho retorne a su patrimonio y, por lo mismo, el tercero que se prestó a la trama, se deshaga de esa condición, pues, como de antiguo lo ha destacado la jurisprudencia anteriormente referida, “mientras alguien tenga interés en obtener una declaración judicial de este estado de derecho, la acción no puede extinguirse”.

Por lo anterior, si se pretende en el presente asunto adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los predios objeto de la litis, uno de los requisitos necesarios es contar con la aprehensión material (*corpus*), así como con la convicción de ser señor y dueño (*animus*), durante el plazo definido por la ley.

Respecto del *corpus*, tal y como se ha manifestado en precedencia, para esta sede judicial no es claro que la demandante tenga de forma exclusiva la aprehensión material de los bienes objeto del litigio, como quiera que quedaron demostrados los actos de señorío del acá demandado –como persona natural - durante el plazo invocado como usucapión.

Por otro lado, para acreditar el *animus* durante el plazo legal, se hace necesario determinar con claridad el inicio de la contabilización del término extintivo, lo que nos conlleva a determinar cuándo comienza a contarse el término de prescripción, en tratándose de un negocio relativamente simulado; en términos de la Corte Suprema de Justicia³ y en jurisprudencia ya reseñada con anterioridad, dicho plazo no puede

³ CSJ SC Sent. 20 Octubre de 1959. G.J. Tomo XCI N° 2217 2218 2219. Págs. 782 a 788.

contarse desde la fecha de celebración del negocio, como lo pretende la entidad demandante, sino a partir de un hecho que implique un desconocimiento del derecho o relación jurídica acordada entre las partes del convenio.

Tal como se ha manifestado, en concordancia con los precedentes Jurisprudenciales, es más acorde con la justicia considerar, que mientras esté vigente el pacto simulatorio entre las partes, no puede empezar a correr la prescripción y, por consiguiente, la exigibilidad que demarca el hito para ese efecto, conforme al art. 2535 del C.C., solo puede surgir desde el momento en que una de las partes desconoce el pacto, asunto que no se vislumbró en el expediente ni en las pruebas practicadas. Con esta lógica, es claro que se carece del requisito temporal necesario para la declaración de pertenencia, resultando en la necesidad de negar las pretensiones de la demanda.

4. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones de mérito denominadas FALTA DE REQUISITOS NECESARIOS PARA OBTENER LA USUCAPIÓN E INTERRUPCIÓN DE LA POSESIÓN, formuladas por la parte demandada, por las razones anteriormente expuestas.

SEGUNDO: En consecuencia, NO ACCEDER a las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Disponer la terminación del proceso y el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda, si la misma fue practicada. Oficiése.

CUARTO. Condenar en costas a la parte demandante. Fijar la suma de \$ 3.500.000.00 como agencias en derecho. Por Secretaría practíquese la liquidación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,


NIDIA MARIELA ORTIZ NÚÑEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ - CUNDINAMARCA
18 DEC 2020
Materia: el auto anterior en sus ítems parágrafo
en ESTADO NUMERO N. 045.
El Secretario,

