

# TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., junio dieciséis de dos mil veintidós.

**Magistrado Ponente** : JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS.  
Radicación : 25286-31-03-001-2011-00426-03  
Aprobado : Sala N.º 19 de junio 16 de 2022.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 16 de diciembre de 2020, por el juzgado primero civil del circuito de Facatativá.

## ANTECEDENTES

1. En escrito presentado el 28 de abril de 2011<sup>1</sup> el Club División Bogotana de Fútbol, Dibogotana, a través de su representante legal formuló demanda de pertenencia contra Pedro Jacinto Salamanca pretendiendo se declare que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la propiedad sobre cinco (5) predios ubicados en el municipio de Mosquera identificados con números de matrícula inmobiliaria 50C-1188706, 50C-1188707, 50C-1188708, 50C-1188709 y 50C-1188710 de la ORIP de Bogotá, zona centro, relacionados en la escritura pública No. 6.614 de 28 de diciembre de 1989 de la notaría 21 de Bogotá, cuyos linderos se exponen en la demanda y en los que aparece el demandado como propietario, que consecuentemente se ordene inscribir la sentencia en los folios de matrícula referidos y se condene en costas al convocado.

2. Relata la demandante que el Club División Bogotana de Fútbol, Dibogotana es una organización deportiva de derecho privado y sin ánimo de lucro, fundada el 04 de julio de 1950 con el fin de fomentar y patrocinar la práctica del fútbol aficionado y que se le reconoció personería jurídica por el Ministerio de Justicia mediante resolución No. 0864 del 09 de marzo de 1960.

Que ha ejercido la posesión real, material y efectiva de los inmuebles que reclama desde el día 28 de diciembre de 1989 en que Pedro Jacinto Salamanca en su condición de representante legal de la demandante los compró mediante escritura pública No. 6.614 del 28 de diciembre de 1989 de la notaría 21 de Bogotá D.C., y continúa ejerciéndola a la fecha de presentación de esta demanda por más de 21 años de forma permanente e ininterrumpida.

La compra de los lotes que hiciera el señor Pedro Jacinto Salamanca se hizo con recursos de la División Bogotá de Fútbol y para la División Bogotana de Fútbol Dibogotana, para que ésta cumpliera con su objeto social y desde entonces ella ha ejercido la posesión con ánimo de señor y dueño, sin que esa condición le haya sido disputada por el señor Pedro Jacinto Salamanca, durante estos 21 años.

El demandado permanentemente había venido prometiendo situarlos los lotes bajo la titularidad del dominio de la demandante pero lo ha dilatado por múltiples razones, “no entendibles ni justificables, como tampoco lo fue el hecho de situar la propiedad de estos predios en cabeza suya, valiéndose de su condición de presidente y representante legal de Dibogotana para la fecha de compra de los predios”.

Que para la adquisición de los lotes en cuestión la entidad vendió un campo deportivo situado en la localidad de Kennedy de la ciudad de Bogotá, por la suma de \$80.000.000.00, mediante escritura 3336 de 28 de abril de 1989 de la notaría 29 de Bogotá, siendo entonces presidente y representante legal de la entidad el demandado, “venta que hace DIBOGOTANA, porque este

---

<sup>1</sup> Fl. Adverso folio 753 C.1 principal.

predio destinado a campo deportivo, les era insuficiente para sus actividades, por lo que decidieron adquirir otro de mayor extensión. Predio que había sido adquirido por DIBOGOTANA, mediante escritura 4835 de 18 de noviembre de 1966, notaría 10 de Bogotá, a Ramírez González Víctor Julio”.

Que el demandado “Pedro Jacinto Salamanca, en su condición de presidente de DIBOGOTANA, le vende el anterior predio, situado en el barrio Perpetuo Socorro, a su cuñada, Yolanda Garzón Barreto, casada con Miguel Salamanca, hermano de Pedro Jacinto Salamanca, y luego este les vende el mismo inmueble a inversiones Salamanca, de propiedad de Pedro Jacinto Salamanca, quien posteriormente lotea, en 306 predios, que vende en forma individual.”

Que “con los recursos provenientes de la venta del predio, ubicado en el barrio del Perpetuo Socorro, localidad de Kennedy, de propiedad de DIBOGOTANA, fue voluntad de esta entidad, adquirir los predios en el municipio de Mosquera, para destinarlos a campos deportivos de futbol, predios que se compraron a los hermanos García, a través de la escritura pública No. 6.614 del 28 de diciembre de 1989, por valor de diez millones, según título de propiedad, expresando el señor Pedro Jacinto Salamanca, en el seno de la asamblea general que el precio de lo pagado había sido de sesenta millones de pesos (\$60.000.000), pero que el señor Pedro Jacinto Salamanca en su condición de presidente de la entidad para el entonces, sin razones valederas, los situó en cabeza suya, supuestamente, para evitar unos embargos en contra de DIBOGOTANA; de ahí que el señor Pedro Jacinto Salamanca aparezca como titular del derecho de propiedad de estos terrenos”.

El demandado en las diferentes asambleas de la organización y en su condición de presidente “al rendir cuentas e informes sobre los asuntos regulares de la entidad, informa sobre estas negociaciones, sobre la venta del campo deportivo del barrio El Perpetuo Socorro en Bogotá, y sobre la compra de los terrenos en Mosquera y ante los cuestionamientos repetidos de miembros de la junta directiva de DIBOGOTANA, o de miembros de esta, o del fiscal de la entidad, señor Manuel Bolívar, en el sentido de que no compartían el hecho que él se hubiese situado la propiedad de estos terrenos a su nombre, en forma permanente, expresaba, lo de la necesidad de eludir un embargo, que perjudicara el patrimonio de la entidad; o simplemente contrarrestaba los cuestionamientos, esgrimiendo su gestión a favor de la entidad (lo de la venta del predio en el barrio perpetuo socorro y compra de los inmuebles en el municipio de Mosquera) y que no era posible que con tantos resultados en gestión, se pusiera en entre dicho su honorabilidad, y su buen nombre”.

Además, siempre se comprometía a traspasar la propiedad a nombre de DIBOGOTANA, pero fue dilatando “y terminados los procesos de donde se podían derivar los supuestos embargos, los argumentos eran otros, falta de recursos para pago de impuestos o para los gastos de escrituración, entre otros, hasta que el señor Pedro Jacinto Salamanca sale de presidente, y ya se sabe, no hizo, el traspaso de los bienes a DIBOGOTANA”.

Pedro Jacinto Salamanca se mantuvo en el cargo de presidente de la DIBOGOTANA, entre el 17 de marzo de 1986 hasta el 5 de marzo de 2010 -24 años- y “desde el momento en que se compraron los predios en el municipio de Mosquera, y aun bajo la misma presidencia de Pedro Jacinto Salamanca, estos predios que se constituyen en un solo globo de terreno, con 137.164 metros cuadrados, son tenidos por DIBOGOTANA, como inmuebles de su propiedad y desde el mismo momento de la compra, el manejo de los mismos lo define DIBOGOTANA, con actos de disposición, administración y destinación en virtud de lo que ordena la Asamblea General y el comité ejecutivo, quien actúa en representación de DIBOGOTANA, con ánimo de señor y dueño, sin que, en sus deliberaciones e historia, el señor Pedro Jacinto Salamanca, manifestara ser propietario de estos terrenos.”

Que “como consta en actas del comité ejecutivo de DIBOGOTANA y de sus asambleas generales, siempre se partía y se tenía que estos terrenos pertenecen a DIBOGOTANA y en todos los actos de disposición, administración y destinación, sobre esta propiedad, no se actuaba en el caso del señor Pedro Jacinto Salamanca que era presidente, a título personal, ni como propietario, ni como arrendador, sino como representante de la entidad y en atención a los

mandatos y disposiciones de su comité ejecutivo, toda vez que son bienes que se adquirieron gracias a sus recursos, y en representación de la entidad, DIBOGOTANA (es por ello que el contrato de arrendamiento que presenta el señor PEDRO JACINTO SALAMANCA, en proceso de restitución de inmueble arrendado, que se tramita en este mismo juzgado, no registra antecedentes, en las deliberaciones de comité ejecutivo, ni de la asamblea, es un contrato no conocido públicamente).”

Que adquiridos los terrenos se habilitaron como campo deportivo, “es así como se contrata y paga la adecuación de estos, como canchas de futbol, constituyéndose 11 canchas para el servicio de los afiliados a DIBOGOTANA”, para el desarrollo de las actividades deportivas y desde su inauguración 19 de agosto de 1991 y hasta la fecha de radicación de la demanda, “año tras año ha programado, adelantado, organizado y celebrado, en forma permanente, distintos torneos de futbol donde han participado todos sus asociados e integrados, llevando a cabo distintos torneos, durante todas las fechas del año, siendo esta actividad la función principal de DIBOGOTANA, organizar torneos en forma permanente para sus clubes asociados e integrados, en la sede deportiva de Mosquera”.

Dentro de las adecuaciones efectuadas esta la instalación de una casa prefabricada, “que consta de una cocina, baño y sala comedor; adquisición que se hace el 13 de octubre de 1999. Previamente se contrata a través de obra civil, la construcción de la plancha base, con sus respectivas instalaciones sanitarias y la construcción del pozo séptico para la casa prefabricada. Se construyen igualmente los camerinos, el podio de premiación, la oficina y la adecuación de la zona de parqueo”.

También se han contratado empleados “tanto para la vigilancia, como para el mantenimiento y cuidados de los diferentes campos de futbol, a través de contratos individuales de trabajo a términos inferiores a un año, todo ello con recursos propios de DIBOGOTANA”. Se instalaron casetas “que son entregadas en arrendamiento por la entidad, firmando por ella los miembros del comité ejecutivo y entre estos, Pedro Jacinto Salamanca, pero no como propietario, o persona privada, sino en atribuciones y representación de DIBOGOTANA. Arrendamiento de casetas que le renta a la división Bogotana de Fútbol.”, y ha asumido el pago de los impuestos prediales y de valoración.

En febrero de 2011 el comité ejecutivo de la demandante encara a José A. Rodríguez buscar un acuerdo de pago del impuesto predial por los años 2008 a 2010 que se debían y se entera que el acá demandado había adelantado su pago mutuo propio, sin la autorización de la Dibogotana y “En los certificados de libertad de los predios se registra la anotación de la escritura 1747 de 28 de diciembre de 1992 de la notaría única de Funza, en la que Pedro Jacinto constituye hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del banco de Colombia”.

Como la Dibogotana dio por terminado el contrato de trabajo que tenía con el señor Jorge Iván Peña quien hacía el mantenimiento de las canchas y este se negaba a entregar la casa prefabricada que habitaba, como estaba contratado, e intentó levantar una construcción en la sede que fue suspendida por la Alcaldía de Mosquera por queja elevada por la Dibogotana.

Concluyendo que la DIBOGOTANA ha ejercido desde hace más de 20 años hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, tales como “hacer mejoras al inmueble, adecuaciones físicas, mantenimiento, vigilancia, arrendamientos de cachas, de casetas, permiso de ventas de comidas, cobro por ingreso de vehículos, pagar los impuestos, cancelar los servicios públicos de agua, luz, entre otros” y fue sólo en diciembre de 2010 y enero de 2011 que se presentaron estos inconvenientes en su ejercicio posesorio por la actitud de su trabajador y el pago del impuesto no autorizado por el acá demandado.

Que Pedro Jacinto Salamanca hoy emplea un contrato de arrendamiento para intentar una restitución de inmueble arrendado en su contra, en el mismo juzgado que se presenta la pertenecía, que no se conocía por la demandante que constituye un artificio de elementos espurios e ilícitos, pues Dibogotana nunca estuvo bajo condición de arrendataria, siempre obró como propietaria de los englobados lotes, así figurase aquél como titular del dominio, pues el

mismo en las asambleas anunciaba que ya iba a colocar encabeza de la Dibogotana la propiedad de los lotes como correspondía.

Que, aunque es un hecho ajeno al proceso, pero sí describe el obrar del demandado es que con los productos de las ventas del predio del Barrio Kennedy el demandado compró la casa en donde funciona la sede de la Dibogotana, de la que esta ejerce posesión hace 21 años pero que con la misma excusa de evadir embargos puso a nombre de un amigo suyo Pedro Sierra.

### 3. Trámite.

La demanda, luego de adecuado su trámite, conforme lo ordenó esta Corporación en proveído del 23 de julio de 2014<sup>2</sup>, fue admitida por auto del 16 de septiembre de la misma anualidad<sup>3</sup>. El demandado contestó formulando la excepción previa de “*pleito pendiente*”, declarada infundada mediante proveído del 6 de julio de 2017<sup>4</sup>. A su vez presentó escrito negando la mayoría de los hechos, particularmente los que refieren a la posesión de Dibogotana, se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito que denominó:

(i) “Falta de requisitos necesarios para obtener la usucapión”, fundada en que “según la demanda la posesión tiene inicio desde el 28 de diciembre de 1989, día en que Pedro J. Salamanca siendo presidente de DIBOGOTANA, por disposición de esa entidad, y con recursos de la misma, compra los predios a nombre de la DIBOGOTANA, fecha en la cual se remonta el “corpus” el abundante material probatorio aportado, no cumple con el requisito normativo que requiere la acreditación de la aprehensión material del inmueble, razón por la cual la fecha mencionada no es referente para establecer el computo del término prescriptivo”, además tampoco se acredita el señorío, “ninguna prueba se remonta a fecha cercana posterior a la fecha de la escritura como inicio de la posesión” y las demás pruebas “son producto de la explotación económica realizada al predio derivada de un contrato de arrendamiento”.

(ii) “interrupción de la posesión” basada en que, la entidad demandante ha ejercido sobre los predios “actos no constantes de disposición”, y ostenta el inmueble en calidad de tenencia.

(iii) “inexistencia de la persona jurídica”. En gracia de discusión de aceptarse la posesión del demandante, lo cierto es que, “quien demanda no es la misma persona jurídica, que inicia la tenencia o posesión reclamada desde hace 20 años, sea porque desapareció del ámbito jurídico o por disolución o liquidación de la asociación o fundación.”, en tanto sus estatutos no fueron ajustados a la nueva normativa Decreto 1228 de 1995 “razón por la cual fue inminente que feneciera la personería jurídica y por ende el reconocimiento deportivo”; no obstante, para los entes deportivos no era necesario volver a solicitar la personería jurídica, “bastaba con otorgar reconocimiento deportivo, caso en el cual se requiere la reforma de los estatutos”, por lo que “con ocasión a lo anterior, surgió a la vida jurídica el CLUB DEPORTIVO DIVISION BOGOTANA DE FUTBOL -DIBOGOTANA- Resolución No. 538 de noviembre 20 de 2007 otorgada por el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte, con vigencia de cinco años” y desapareció División Bogotana de Fútbol, entidades entre las que no existe continuidad<sup>5</sup>.

La parte demandante descurre el traslado de las excepciones señalando que ostenta la posesión de los predios desde el 28 de diciembre de 1989 cuando fueron adquiridos ejerciendo actos de disposición y administración, que su posesión nunca ha sido interrumpida no ha reconocido al demandado como propietario ni le ha permitido ejercer actos de dueño.

Que ajustó sus estatutos cambiando de nombre e indicando que sus asociados serían personas naturales denominados afiliados y ya no clubes o equipos, como lo exigía la nueva normativa, “de tal manera que la reforma en este sentido no es nada sustancial porque en la realidad, siguieron afiliados los mismos equipos, solo que en cabeza de una persona natural que es la que los representa”<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> Fl. 16 a 18 C. 5 de segunda instancia.

<sup>3</sup> Fl. 1242 C.3 Principal

<sup>4</sup> Fl. 44 a 46 C. 6 de excepciones previas.

<sup>5</sup> Fl. 1338 a 1353 C. 3 principal.

<sup>6</sup> Fl. 1385 a 1403 C. 3 principal

El Curador Ad-litem designado para los demandados indeterminados, una vez notificado contestó estarse a lo probado<sup>7</sup>.

El juzgado civil del circuito de Funza en acatamiento al acuerdo No. CSJCUA18-130 del 27 de septiembre de 2018, dispuso en auto del 16 de noviembre de 2018<sup>8</sup>, el envío del expediente al juzgado primero civil del circuito de Facatativá por descongestión y este avocó su conocimiento el 9 de octubre de 2019<sup>9</sup>.

Ante este nuevo despacho acreditó el demandado el cambio de nombre a través de la escritura No. 353 del 07 de mayo de 1997<sup>10</sup>, de Pedro Jacinto a Pedro Javier Salamanca López. En audiencia del 09 y 10 de marzo de 2020, se practicaron las pruebas pendientes y en audiencia del 23 de octubre de ese mismo año se presentaron los alegatos de conclusión y finalmente, el 16 de diciembre siguiente, se profirió la sentencia que puso fin a la instancia.

#### 4. La sentencia apelada.

Luego de un recuento del actuar procesal señaló la Jueza que concurría en los extremos del proceso la legitimación en causa para pretender y responder el reclamo de pertenencia y mencionando los requisitos que se exige confluyan para la prosperidad de la pretensión usucapiante, resaltó que los demandantes invocaban un ejercicio posesorio por 20 años y debían entonces acreditar que en todo ese lapso su ejercicio fue ininterrumpido civil o naturalmente, que ejecutaron actos de aquellos a que sólo da derecho el dominio.

De los folios de matrícula inmobiliaria allegados dedujo el carácter prescriptible de los bienes reclamados y sumando a ello la inspección judicial adelantada, su plena identificación e identidad con los pretendidos.

En el estudio del elemento posesión partió de afirmar que eran dos versiones encontradas las que se exponían en la demanda y la contestación, mientras que la demandante afirmaba haber entrado en posesión del bien desde el día en que el demandado lo compró con recursos de ella y para ella, con el compromiso de trasladarle su dominio, el demandado pretendía demostrar que lo adquirió con recursos propios.

Que había documentos en el proceso que acreditaban que existió un acuerdo entre las partes presuntamente simulatorio “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” que se adelantaban en Juzgado Civiles de Bogotá siendo demandante La Metropolitana de Clubes”.

Concluye que desde la firma de la escritura de compra se fraguó un plan orquestado por el demandado y quienes fueron por 20 años directivas de la entidad demandante, que Arnulfo Ramírez, miembro de la entidad, declaró que la asamblea general autorizó la venta de unos predios para adquirir los de Mosquera y hacer escritura de confianza dejando su dominio en cabeza del presidente Pedro J. Salamanca, para protegerla; mientras que Jaime Enrique Páez quien fue su tesorero, afirmó que en razón del proceso que adelantaba La Metropolitana en contra de la entidad, la asamblea autorizó que quedara la propiedad a nombre de Pedro Salamanca y que cuando terminara el proceso se haría la escritura a la Dibogotana y que Raúl Rippe Grosso su secretario general dijo que cuando la asamblea se enteró de que los predios estaban a nombre de Pedro Salamanca este “manifestaba que lo había hecho para proteger a la DIBOGOTANA del proceso que existía de la METROPOLITANA DE CLUBES contra DIBOGOTANA, pero que una vez subsanado este proceso correría las escrituras a la DIBOGOTANA”.

<sup>7</sup> Fl. 1376 y 1377 C. 3 principal.

<sup>8</sup> Fl. 1723 C. 4 principal.

<sup>9</sup> Fl. 22 a Cuaderno principal juzgado primero civil del circuito de Funza.

<sup>10</sup> Fl. 77 a 80 Cuaderno principal juzgado primero civil del circuito de Funza.

Citas de donde dijo deducir que no era claro desde que fecha entró la actora a poseer el inmueble, que no podía endilgársele la simulación solo al demandado, pues las personas naturales directivas de la empresa conocieron y defendieron las actuaciones del demandado y permitieron que la simulación se mantuviera a lo largo de los años.

Relacionando los documentos de la empresa, actas e informes que afirmó reflejaban la existencia de esa simulación adujo que de allí se podía derivar si la demandante lograba o no acreditar que ejerció posesión de los predios desde el momento en que se firmó la escritura de venta.

Y citó el siguiente aparte de la sentencia de la Corte Suprema SC21801-2017 de diciembre 15 de 2017, que señala: “...*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, 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.”*

Para de allí concluir que debía establecerse el momento en que entró en rebeldía la entidad demandante “respecto al derecho que en secreto había pactado con el demandado”, a quien su actuar por 20 años como representante legal de la Dibogotana le había permitido efectuar un conjunto de acciones que podían confundirse con las que ejecutaba como representante legal y que es ese el argumento central de su defensa.

Que el acto de rebeldía de la empresa como persona jurídica, que debía provenir de actos de su representante legal, en el caso sólo se presentó el 20 de enero de 2011 cuando requirió formalmente la entrega de los inmuebles y era esa la única fecha que se podía tener como de inicio de su posesión “si es que llegase a existir”.

Que aun si se considerara como acto de rebeldía, el acta de junio 4 de 2010 en que se propuso tomar acciones jurídicas para recuperar los predios o el acta de marzo 14 de 2008 en que se manifestó que ya era hora de aclarar lo relacionado con los terrenos, ninguno de esos hitos temporales alcanzaría para completar el tiempo mínimo de posesión requerido.

Y que aun de darse por probado un inicio del ejercicio posesorio desde el 28 de diciembre de 1989 como se alegó en la demanda, aquella no sería continua pues existían situaciones que comportaban interrupción de su ejercicio por actos de señor y dueño adelantados por el demandado.

Como lo serían los convenios celebrados entre la asociación deportiva de Bogotá A.D.B. en los meses de enero o febrero de los años 1995 a 2009 y el demandado como persona natural, cada uno de ellos refiere al alquiler en un día determinado de una o más canchas por partido de los campos de futbol ubicados en Mosquera; el documento del 27 de diciembre de 2007 emanado de la Junta de Acción Comunal de la Vereda Siete Trojes de Mosquera, que reconocen como vecino al demandado, la declaración de Gonzalo Ruiz Salamanca que da fe de haber visto al demandado desde 1995 ejerciendo posesión de los terrenos, arreglando las canchas, los aportados recibos de pago de impuesto predial del año 2002 y recibos de pago de servicios públicos de los años 2008 y 2009.

Que no era este el proceso para desentrañar el acto simulatorio o la posición ventajosa que se le atribuía al demandado y extrañaba que no hubiere iniciado la demandante una acción para reivindicar el inmueble o para declarar la simulación o acudir a la autoridad penal, como lo aceptó en su declaración el representante legal. Que al no haber acudido al derecho como mecanismo para corregir esas situaciones, el trascurso del tiempo saneaba, por seguridad jurídica, cualquier vicio o irregularidad en su estructuración.

Cerró su decisión afirmando que no se había acreditado el elemento *corpus* de la posesión porque no era la ejercida una posesión exclusiva, pues estaban probados actos posesorios del demandado como persona natural en espacios de tiempo comprendidos dentro de lapso en que la actora reclamaba haber sido la única poseedora.

Y la prueba del *ánimus* por el término legal exigía determinar con claridad el inicio de la contabilización del término de prescripción extintivo y tratándose de un negocio relativamente simulado, según la sentencia de la Corte Suprema citada, no podía contabilizarse desde la realización del negocio jurídico como lo alegaba la actora, sino desde la ocurrencia del hecho que implique un desconocimiento del derecho o relación jurídica acordada entre las partes del convenio.

Y resolvió declarando probadas las excepciones de mérito denominadas “*falta de requisitos necesarios para obtener la usucapión*” e “*interrupción de la posesión*” y que “en consecuencia” no accedía a las pretensiones de la demanda.

## 5. La apelación

5.1. La demandante apela solicitando se revoque la decisión y se acceda a sus pretensiones, asegura que en ella se desconoce el inicio de su ejercicio posesorio amparándose en una errada la lectura que la jueza hace de una sentencia de la Corte Suprema de Justicia no aplicable al caso, dándole a la demandante tratamiento de “deudor rebelde” en negocio simulado, que le castiga, no contabilizándole el término para la prescripción adquisitiva de dominio desde la fecha de celebración de la venta, sino a partir de un acto de desconocimiento de un pacto oculto, como si se tratara de prescripción extintiva de la acción simulatoria, en donde sí se justifica.

Hace una fuerte crítica a la interpretación que de la demanda se hizo en la sentencia, señalando que no se afirmó en ella que existiera un acuerdo simulatorio entre el demandado y la entidad demandante para que este comprara los predios a su nombre y luego le transfiriera su dominio, pues lo que en ella se relata es el comportamiento abusivo del entonces representante legal que decide suscribir la compra como persona natural y después de fraguado el negocio es que aduce haber actuado así para proteger el patrimonio de la entidad y obtiene aprobación de la asamblea de la negociación que ya había realizado.

Que partiendo de esa errada lectura niega el ejercicio posesorio de la actora por 21 años que venía acreditado por una cantidad de pruebas documentales y testimoniales que simplemente se ignoran para concluir que el inicio de su posesión solo se daría en marzo de 2008 o enero de 2011, en que acontecieron unos actos de rebeldía del demandado deudor, como si estuviese resolviendo una excepción de prescripción extintiva del deudor en un juicio de simulación.

Que el supuesto pacto de simulación, del que no se menciona las pruebas que permitiesen establecer que ocurrió ni la forma como el mismo se fraguó, no podría viciar su posesión que reúne los requisitos legales, ni restarle autonomía a un proceso de pertenencia una simulación de la que en ningún hecho de la demanda se alega su existencia, pues lo que se relata es que se entró en posesión desde que se compraron los lotes con recursos propios y por su representante legal que era el acá demandado y que fue él abusivo en su actuar cuando hizo registrar la titularidad de aquellos a su nombre en la escritura de compra, aunque después prometiera transferir el dominio.

Pues en el acta de asamblea del 15 de julio de 1987 sólo se faculta al presidente para que venda el predio de Kennedy y compre con el producto de aquella otros para la práctica del fútbol, que no hay prueba de la cual derivar que la asamblea previamente autorizara al demandado a comprar a su nombre y que la entidad demandante sólo se enteró de la venta de los predios del barrio Kennedy y la compra de los lotes de Mosquera en la reunión extraordinaria del comité ejecutivo del 7 de marzo de 1990 en la que el acá demandado como representante legal rindió el informe y frente al porque quedaron los bienes a su nombre explico que: “previo acuerdo con los propietarios los hermanos García y por ser un área mayor a la que la entidad puede comprar se

convino con ello extender las escrituras a nombre del señor Pedro Salamanca” y se comprometió allí él a extender las escrituras a nombre de DIBOGOTANA.

Y en la asamblea general del 15 de marzo de 1991 rindió informe sobre la compra de los inmuebles en Mosquera y afirmando que ya se hizo la escritura de compraventa y que por exigencia de los vendedores “ se hizo a título personal o en calidad de persona natural a nombre de Pedro J Salamanca, pues de una parte expusieron fundamento en que no podrían entrar a perder el dinero por ganancias ocasionales, de otra parte, el avalúo catastral no estaba muy elevado, igualmente no permitieron suscripción de la escritura más que por 10 millones de pesos, pero como dije antes el avalúo catastral era inferior a 10 millones y además como se quedó debiendo un dinero exigen una hipoteca por este mismo valor para poder entregar los terrenos y empezar a trabajar sobre estos dineros. Es por esa razón que propongo que ustedes ratifiquen y aprueben esa transacción o esta compra, y sólo falta que ustedes autoricen para proceder hacer las escrituras a nombre de DIBOGOTANA” proposición que fue aprobada por unanimidad.

Que está acreditado que la fecha de inicio del ejercicio posesorio de la actora es la alegada en la demanda, así lo acreditan las pruebas documentales allegadas y los testimonios recibidos tanto en el proceso de restitución como en éste trámite, los contenidos de las actas del comité ejecutivo y la asamblea general de la entidad, las escrituras de compraventa del predio del barrio Kennedy y de adquisición de los lotes en Mosquera; relaciona asimismo los medios de prueba que considera acreditan el ejercicio posesorio de la demandante, sus elementos corpus y animus.

Considera errado el razonar de la jueza al dar por acreditada la interrupción de su ejercicio posesorio por actos que no la constituyen en los términos que exige la ley, que además se desvirtúan con las pruebas recopiladas pues además de no precisarse como se estructuraría la interrupción, los contratos allegados para soportarla que se señala realizados entre los años 1995 y 2009 que carecen de la firma del demandado, quedan desvirtuados por las premisas existentes en la sentencia y con los medios de prueba obrantes en el expediente que la señora juez omitió valorar.

Relaciona los contratos suscritos por la Dibogotana año tras año para el mantenimiento de las canchas, los comprobantes de egresos y facturas de pago por dicho concepto desde el año 1991 hasta el 2010, sin ninguna interrupción, los contratos de arrendamiento de las casetas ubicadas en los campos de futbol para la venta de bebidas y comestibles continuos desde el año 1991 y hasta el año 2009, los boletines informativos de la programación de actividades semanales en los campos de futbol desde 1991 hasta el año 2010, concluyendo que no pueden considerarse actos de interrupción de la posesión de la actora la declaración del vecino de la presencia del demandado en los lotes de Mosquera porque era él el presidente de la Dibogotana por 24 años, pues por sus propias manifestaciones a que aluden los documentos citados no tiene aquél ni animus de poseedor ni de propietario.

Tampoco los recibos de impuesto predial que aportó pues está acreditado que entre los años 1991 y 2001 a 2008 los pagó la demandante conforme los recibos aportados con la demanda y los comprobantes de egreso relacionados con los respectivos números y que en el año 2000 se canceló en un solo pago los correspondientes a los años de 1993 al 2000.

5.2. El demandado aboga por la confirmación de la decisión, se duele de que falta claridad en la exposición del recurrente, y a guisa de alegatos de conclusión expone su lectura del caso, refiere al concepto de posesión, sus elementos y su clasificación, para seguidamente afirmar que no se cumplen, que desde la demanda se deriva que era su fundamento factico “que: i) el predio fue adquirido **bajo la promesa** del demandado de situar a la demandante bajo la titularidad. ii) que los bienes fueron adquiridos con recursos de la demandante iii) que desde la adquisición de los predios la demandante, ha efectuado actos de señor y dueño.”

Y que de ello no se podía derivar ni el ejercicio posesorio ni la fecha de su inició, que al azar se escogió la fecha de compra de los inmuebles sin considerar los actos de reconocimiento de dominio en cabeza del actor como el contrato de arrendamiento firmado como arrendataria en enero 1 de 2008, que el manejo y control de los bienes siempre ha estado a cargo del demandado,

dedicados al pastoreo de ganado y con un administrador que todo eso se probó con las declaraciones recibidas en primera instancia.

Que lo pretendido por la demandante es arrebatarle los bienes al demandado por haberlos adquirido siendo su presidente, que ese argumento lo ha discutido sin éxito en otros escenarios como los procesos que se adelantaron en los juzgados 31 civil municipal y 14 y 22 civil del circuito de Bogotá.

Fue su benevolencia y altruismo lo que permitió que la demandante adelantara campeonatos de fútbol y por esa razón se suscribió el 1 de enero de 2008 un contrato de arrendamiento entre demandado y demandante sobre las canchas de fútbol para que la actora adelantara los campeonatos, que aquella lo incumplió y de allí el proceso de restitución se adelanta en el Juzgado Civil del Circuito de Funza, iniciado antes de este trámite.

Con la firma del arrendamiento la actora reconoció dominio ajeno y descarta su posesión material y no obstante haber sido vencida en otros trámites sigue aduciendo en este último proceso actos simulatorios o de apropiación indebida.

Afirma que el demandado nunca se desprendió de la posesión de los inmuebles y solo le permitió una tenencia temporal a la demandante para que aquella desarrollara su actividad deportiva que hoy por hoy ya no la realiza. Pues en el año 2019 inicio la demandante una querrela de perturbación a la posesión que se desestimó en audiencia de enero 22 de 2021.

Que se pueden considerar por el contrato de arrendamiento que los hechos invocados por la demandante son actos de mera tolerancia originados en la relación de amistad o benevolencia que no generan posesión.

Pidiendo que se consideren sus alegaciones desde lo normado en el artículo 281 inciso 4 del C.G.P, concluye que la entidad demandante jamás tuvo la posesión de los inmuebles que reclama, desde el propio contrato de arrendamiento que como arrendataria aquella suscribió, que desde la demanda se reconoce dominio ajeno cuando afirma que fueron adquiridos los bienes por el demandado con la promesa de situar a la demandante su titularidad.

Que tampoco puede provenir la posesión de la demandante de los documentos que invoca en su recurso y que aquella recopiló por ser una persona jurídica, pues el pago de impuestos y servicios públicos no son por sí solos demostrativos de posesión, los puede realizar cualquier persona, arrendatarios, mandatarios, comisionistas o propietarios.

Que no habiendo tenido la demandante la posesión de los inmuebles no había porque desvirtuar la alegada interrupción de la posesión que se hace en la apelación, pues no se puede interrumpirse lo que no se tiene.

Que los testimonios de los socios y directivas de la demandante centran su discurso en el reclamo de la propiedad que afirman tener porque alguna vez el dueño prometió transmitirle el dominio, por ejemplo Jaime Enrique Páez refiere a la propiedad del bien pero no a actos constitutivos de posesión, lo que significaría que de su dicho se desprende que es la demandante tenedora, pues fue también él testigo del contrato de arrendamiento y que desde la teoría clásica de la posesión asumida por el Código Civil no puede considerarse que haya sido la demandante poseedora y que la sentencia apelada debe ser confirmada.

## **CONSIDERACIONES**

1. Se ejerció la acción de declaración de pertenencia que tiene su fundamento legal en el artículo 2518 del Código Civil y permite que se gane por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se han poseído con las condiciones legales.

La prescripción, dice el artículo 2512 del Código Civil, es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

La ley ha distinguido dos clases de prescripción adquisitiva o usucapión: la ordinaria y la extraordinaria, exigiendo, para cada una de ellas, presupuestos que distan en cuanto al tiempo de ejercicio del hecho material y calidad de quien la reclama, puesto que en tratándose de bienes inmuebles la primera exige la posesión interrumpida durante diez años y justo título, en tanto que la segunda no requiere título alguno (poseedor irregular) pero, debe haberse mantenido por un lapso de tiempo no inferior a veinte años (arts. 2527 a 2532 ib.).

Bajo esa óptica, se gana por prescripción extraordinaria el dominio de los bienes que están en el comercio humano y se han poseído por más de veinte años sin violencia, clandestinidad ni interrupción durante el mismo lapso (Artículos 2518 y 2531 del Código Civil), términos reducidos a 5 y 10 años por la ley 791 de 2002, con especial regulación de su vigencia.

Por sabido se tiene que para la prosperidad de la pretensión de pertenencia, es necesaria la concurrencia simultánea de los siguientes presupuestos: a. Que el proceso verse sobre bienes que por estar en el comercio sean legalmente perceptibles. 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 de ese modo haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por el lapso mínimo que señala la ley.

Es claro que de los señalados requisitos, es el último el que genera controversia en el caso en examen, pues fue su falta de acreditación el fundamento del juzgador para negar prosperidad a la demanda.

## 2. La solución de la alzada.

2.1. Para resolver los reparos del recurrente necesario es recordar que, prima facie, en la demanda el actor presenta los hechos que sustentan su reclamo, que aquellos se plantean bajo la consideración de que resultando estos acreditados se estructura el supuesto de hecho de la norma que contiene la consecuencia jurídica o derecho cuya declaración se pretende.

Que son esos hechos un límite del sustento de su reclamo que el propio actor suministra y que el legislador le ordena al juez observar al interpretar la demanda, al imponérselo como una de las bases del principio de congruencia, según el cual: *“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley...”*<sup>11</sup>

Por eso en el ejercicio de la tarea de interpretar el libelo introductorio es necesario recordar que: *“... cuando el resultado de tan significativa labor hermenéutica no refleja fielmente lo reclamado en la demanda, en particular si el fallo incorpora, antojadizamente, la percepción del juez sobre la dimensión y naturaleza de los hechos y pretensiones, ‘...como ocurre cuando tergiversa de modo evidente su texto, o lo hace decir lo que no expresa o, también cuando cercena su real contenido (...)’, ‘el sentenciador incurre en yerro de facto, pues no se puede olvidar que la demanda, no solo constituye una pieza con la cual se inicia el proceso, sino que a la vez asume el carácter de elemento o medio de convicción’ (G. J. Tomo LXVII, 434; CXLII, pág. 200) (Sent. Cas. Civ. de 22 de agosto de 1989).*

2.1.1. Lo anterior se trae a colación porque el primer reparo que el apelante plantea tiene que ver con la interpretación que el a-quo dio a la demanda y la aplicación que hizo de una doctrina jurisprudencial que asegura no se avenía al caso y que fue punto de partida para que, no obstante encontrar acreditados que los bienes objeto material del reclamo eran prescriptibles y estaban

<sup>11</sup> Artículo 281 del C.G.P.

perfectamente individualizados y correspondían a los reclamados en la demanda, aspectos que no se discuten, concluyese que no ejercía la demandante posesión sobre los lotes reclamados porque el acto de rebeldía que podría atribuírsele frente a la simulación existente entre ella y su demandado en la celebración del contrato de compraventa de los inmuebles en cuestión, databa sólo de año 2011 o bien considerados otros actos suyos con igual alcance del 2010 o 2008, lo que no permitía configurar en ella el tiempo de posesión de 20 años necesario para prescribir.

2.1.2. Como se relató en el antecedente de esta providencia y se puede observar de la lectura de la demanda que inicia este proceso, para la Sala, no puede de su texto deducirse que se esté invocando la existencia de un acuerdo simulatorio entre la entidad demandante y el demandado para que este comprase a nombre suyo los inmuebles que son objeto de reclamo y posteriormente radicase en ella la titularidad de su dominio, como lo interpretó la jueza de instancia inicial en el fallo apelado.

En efecto, la persona jurídica demandante si bien afirma que desde el 28 de diciembre de 1989 día en que el demandado compró los inmuebles entró en posesión de los mismos, porque a pesar de estar en cabeza del demandado éste los adquirió con recursos suyos y para ella (hechos 2 y 3); también lo es que en la demanda se expone que el demandado a dilatado el situarlos en cabeza suya fundado en “múltiples razones no entendibles ni justificables, como tampoco lo fue el hecho de situar la propiedad de estos predios en cabeza suya, valiéndose, de su condición de Presidente y representante legal de DIBOGOTANA, para la fecha de la compra de los predios” (hecho 4).

Actuar no convenido sino unilateral del demandado que se le atribuye al señalarse que habiendo vendido los predios que tenía la demandante en el barrio Kennedy era voluntad de la actora comprar los predios en Mosquera para destinarlos a campos deportivos; y que aunque en el título de compra se señala que fue por diez millones de pesos, el demandado en la asamblea general dijo que el precio de compra fue de sesenta millones que, “el señor Pedro Jacinto Salamanca, en su condición de presidente de la entidad para entonces, sin razones valederas, los situó en cabeza suya, supuestamente, para evitar unos embargos en contra de DIBOGOTANA..” (hecho 7).

Proceder del demandado siendo representante legal de la demandante que se relata le fue cuestionado tanto en el seno de la junta directiva del comité ejecutivo de Dibogotana como en sus asambleas generales y que “Ante los cuestionamientos repetidos de miembros de la Junta Directiva de DIBOGOTANA, o de miembros de esta o del fiscal de la entidad, señor MANUEL BOLIVAR en el sentido de que no compartían el hecho de que él se hubiese situado la propiedad de estos terrenos a su nombre, en forma permanente expresaba lo de la necesidad de eludir un embargo que perjudicara el patrimonio de la entidad; o simplemente contrarrestaba los cuestionamientos esgrimiendo su gestión a favor de la entidad (lo de la venta del predio del barrio El Perpetuo Socorro y compra de los inmuebles en el municipio de Mosquera) y que no era posible que con tantos resultados en su gestión se pusiera en entre dicho su honorabilidad”. (hecho 8).

Por ello la lectura de la demanda no se acompasa con la invocada existencia de la simulación a la que alude la juzgadora como confabulación entre el demandado y las directivas de la entidad demandante, punto que resultaba también claro desde la respuesta que a la demanda diera el convocado, que negó haber comprado el inmueble para la Dibogotana y adujo que era él su propietario, que compró para sí y que la demandante era su arrendataria en los lotes.

2.1.3. Ahora bien, para descartar que ejerciera posesión la demandante sobre el inmueble por el espacio de tiempo que requería para que se accediera a su pretensión, trajo la jueza a su fallo un aparte de la sentencia SC21801-2017, rad. 05101 31 03 001 2011 00097 01, de diciembre 15 de 2017, de la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia, decisión que la Sala pasa a exponer, para demostrar lo errado del planteamiento del a-quo y hallar que tiene en ello razón el reclamo del apelante.

La Corte resolviendo el recurso de casación de una acción de prevalencia o simulación que ataca un contrato de venta celebrado en abril 13 de 1981 en el que el comprador real que no asiste a la firma de la escritura por estar embriagado y envía a su hermana a que ocupe su lugar en la escrituración, eleva demanda que se admitió en febrero 15 de 2012, pretendiendo se declare que es él el verdadero propietario del inmueble y se condene a sus demandados a restituírselo.

La demanda se formuló contra el compañero permanente de su hermana, compradora en el contrato atacado y un tercero nuevo titular del dominio del bien, pues al desaparecer su hermana se declaró su muerte presunta, su compañero por herencia se adjudicó el dominio del bien y lo enajenó al otro demandado.

Los convocados contestaron negando la existencia de la simulación y como excepción previa plantearon la prescripción de la acción pues el acto de venta atacado databa de más de 20 años atrás.

El juzgado accedió y dictó sentencia anticipada declarando la prescripción extintiva de la acción simulatoria y terminado el proceso. Apelada la decisión fue confirmada por el Tribunal que encontró que el término de prescripción de la acción, conforme los artículos 2535 y 2536 del Código Civil, venció el 13 de abril de 2001, 20 años después de celebrado el negocio jurídico atacado.

Y al resolver el recurso de casación en el que se aducía que siendo la simulación una pretensión meramente declarativa no podía alegarse la prescripción porque no había una obligación que se estuviese cobrando a través del proceso judicial, la Corte Suprema precisa que es la pretensión simulatoria declarativa y de condena, pues a más de buscar se declare ficto el acto atacado, se pretende que este pierda efectos, se de prevalencia al oculto, se ordene la restitución del bien y el pago de las prestaciones respectivas.

En lo atinente al punto de inicio del cómputo del término de prescripción extintiva de la acción simulatoria que era el otro sustento del que se dolía el recurrente la Corte Suprema viene a reiterar lo que es doctrina en la materia y que acá se cita en extenso:

*5.2 El punto de partida sería determinar: ¿cuándo comienza a contarse el término de prescripción, en tratándose de un negocio cuestionado como relativamente simulado?*

*Para la Corte, dicho plazo letal no puede contarse desde la fecha de celebración del negocio, sino a partir de un hecho que implique un desconocimiento del derecho o relación jurídica acordada entre las partes del convenio, como lo ha dicho desde 1955 y lo reiteró en sentencia de fecha 20 de octubre de 1959<sup>12</sup>:*

*"Si la cuestión es controvertible del punto de vista doctrinario, en derecho colombiano es indudable que la acción de simulación absoluta o relativa puede extinguirse por el transcurso del tiempo. Salvo los casos expresamente señalados en la ley, como respecto de ciertas acciones de estado civil (C. C., artículo 406), todas las acciones son susceptibles de prescripción extintiva. Efectivamente, la norma legal es de carácter general y no admite otras excepciones que las expresamente consagradas en la ley. "La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos -dice, el artículo 2535 del C. C.- exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones". "Toda acción por la cual se reclama un derecho -estatuye el artículo 2538 del C. C.-se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho". El término dentro del cual se consuma la prescripción extintiva de simulación es el ordinario de veinte años, establecido en el inc. 29 del artículo 2536 del mismo Código.*

*Pero desde cuándo comienza a contarse el término de la prescripción extintiva? No puede aceptarse que debe comenzar a contarse desde la fecha en que se celebró el 'acto o contrato aparente. En este caso, no es aplicable la norma legal respecto de la acción pauliana, cuya prescripción de un año se cuenta desde la fecha del acto o contrato (C. C., arto 2491, ord. 3º). La acción pauliana aunque guarda afinidades con la acción de simulación tiene fundamentales diferencias.*

<sup>12</sup> CSJ SC Sent. 20 Octubre de 1959. G.J. Tomo XCI N° 2217 2218 2219. Págs. 782 a 788.

*La acción de simulación, cierto es, tiene naturaleza declarativa. Por medio de ella se pretende descubrir el verdadero pacto, oculto o secreto, para hacerlo prevalecer sobre el aparente u ostensible. Pero para el ejercicio de la acción de simulación es requisito indispensable la existencia de un interés jurídico en el actor. Es la aparición de tal interés lo que determina la acción de prevalencia. Mientras él no exista, la acción no es viable. De consiguiente, el término de la prescripción extintiva debe comenzar a contarse desde el momento en que aparece el interés jurídico del actor. Sólo entonces se hacen exigibles las obligaciones nacidas del acto o contrato oculto, de acuerdo con el inciso 2º del artículo 2535 del C. C.*

*Así tratándose de una compraventa simulada, el interés del vendedor aparente, para destruir los efectos del contrato ostensible cuando el comprador aparente pretende que tal contrato es real y no fingido, desconociendo la eficacia de la contra estipulación, nace sólo a partir de este agravio a su derecho, necesitado de tutela jurídica.*

*La doctrina así expuesta deja sin consistencia la acusación del recurrente. Porque en el juicio consta que en vida del aparente vendedor Crispiniano Saldarriaga, el aparente comprador Antonio Saldarriaga no pretendió producir eficacia a la compraventa ficticia. Sólo después de la muerte de aquél, acudió a las autoridades en demanda de la entrega del inmueble por medio de un juicio de lanzamiento por ocupación de hecho que hubo de fracasar. Contra los causahabientes del aparente, vendedor sí ha pretendido desconocer la eficacia del acto o contrato oculto. En estas condiciones, el término para la extinción de la acción de simulación no puede contarse a partir de la fecha de la compraventa ficticia, sino desde que surgió para los sucesores el interés jurídico que legitima su titularidad. (G.J., No. 2150, págs. 525 y s.). (Negrilla fuera de texto).*

*Síguese, en concordancia con los precedentes de esta Corporación, que 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, 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."*

Casa entonces la decisión recurrida y resolviendo el recurso de apelación precisa que debe entenderse como simulación:

*"la simulación, las partes contratantes, o quien emite una declaración y aquél que la recibe, imbuidas en un mismo propósito, acuden a un procedimiento, anómalo pero tolerado por el derecho, mediante el cual su dicho público se enerva con su dicho privado, creándose así un contraste evidente, no entre dos negocios diversos, pero conexos, sino entre dos aspectos de una misma conducta, constitutivos de un solo compuesto negocial, pasos integrantes necesarios de un iter dispositivo único aunque complejo.*

*Esto es que las partes desean crear una situación exterior, que solamente se explica en razón de otra oculta, única valedera para entre ellas; fases que no pueden ser entendidas sino en su interrelación, funcionalmente como hitos de un mismo designio. En fin, lejos de haber una dualidad contractual, lo cierto es que se trata de una entidad negocial única, de doble manifestación: la pública y la reservada, igualmente queridas y ciertas, cuyas consecuencias discrepan," (cas. Mayo 16/1968, acta No. 17, mayo 14/1968). (...)*

*Por consiguiente, la simulación constituye un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes. (...)" (CSJ SC 30 de julio de 2008, rad. 1998-00363-01). Pronunciamiento reiterado por la Corporación en decisiones de 30 de agosto de 2010, rad. 2004-00148-01; 16 de diciembre de 2010, rad.2005-00181-01; y, 13 de octubre de 2011, rad. 200200083-01)."*

Deja seguidamente sentado que en el caso el demandante y comprador oculto tenía desde el momento de la realización del negocio jurídico la posesión del inmueble, y que: "Entonces, ante el deceso de la hermana del accionante y compradora ficticia LIGIA AGUDELO SOLIS ocurrido el 14 de enero

*de 1995, según lo registra el certificado de defunción visto en el folio 17 (instante en que mana el peligro), el promotor ve nacer su interés jurídico en impugnar el acto celebrado.”*

Que en efecto en ese juicio sucesorio el bien fue secuestrado y el demandante perdió su detentación, para concluir: *“De donde, por cuanto el momento en que germina para el actor el interés jurídico de atacar el acto simulado comenzó cuando fallece su hermana, la compradora aparente, el 14 de enero de 1995, y, como el escrito de demanda se radicó en octubre de 2010, el auto admisorio se profirió el día 15 de febrero de 2012 y los demandados se notificaron en el mes de marzo del mismo año, el accionante estaba dentro de los términos (10 años), a los que alude el canon 2536 del Código Civil para formular la acción fundamentada en el artículo 1766 ejusdem.”* Casando la sentencia y revocar la decisión del a-quo.

2.1.4. No resultaba entonces acertada la invocación de ese precedente para concluir que fuese viable su aplicación al caso y deducir, contra toda lógica, que era por ello necesario establecerse el momento en que entró en rebeldía la entidad demandante “respecto al derecho que en secreto había pactado con el demandado”, para determinar cuándo inició su posesión.

Pues no es la acción simulatoria la que acá se demanda, ni desde la doctrina que se deriva del fallo de la Corte citado resultaba válido afirmar que el acto de rebeldía de la empresa como persona jurídica, que debía provenir de actos de su representante legal, en el caso sólo se presentó el 20 de enero de 2011 cuando requirió formalmente la entrega de los inmuebles y era esa la única fecha que se podía tener como de inicio de su posesión.

Lo que refleja una confusión de instituciones y procesos a tal punto que ni aun en el evento de estar acá tramitándose una simulación sería su deducción acertada, pues un hipotético actuar de la empresa pidiendo a quien afirma la jueza simuló con ella la compra del inmueble, que cumpla con el pacto oculto no sería ello un acto de rebeldía de la entidad contra lo convenido simuladamente, sino una exigencia de su observancia.

Poe ello, tampoco podría tomarse ese acto como punto de partida para el inicio del cómputo del término de la acción de prescripción de la acción simulatoria, único evento para el que sería aplicable tal deducción siguiendo la doctrina de la Corte; ni de inicio de la posesión en la confusa adecuación que al caso intenta hacer la jueza en su fallo.

2.2. Desvirtuada la consideración de la sentencia apelada que soportó la negativa de la pretensión usucapiente y la declaratoria de probada de la excepción de *“falta de requisitos necesarios para obtener la usucapición”*, se pasa al análisis del tercer requisito de la acción de pertenencia, el ejercicio de una posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por el lapso mínimo que señala la ley.

2.2.1. Sabido es que, por imperativo legal (C. C., art. 762), la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, integrada por dos elementos; el primero material, constituido por la aprehensión, la tenencia de la cosa; el segundo, intelectual, volitivo, constituido por la intención, la voluntad de tenerla como dueño.

Que no basta simplemente con trabar una relación de hecho entre el bien y el sujeto, pues ello equivale apenas a la mera tenencia y que para que la posesión se estructure se requiere de un comportamiento excluyente del dominio ajeno y afirmativo de una personal convicción de que se tiene propiedad sobre el mismo y por ello, menester resulta probar la confluencia permanente de esos dos elementos.

Asimismo, demandando en el caso una persona jurídica *“No sobra recordar al respecto que el concepto técnico del corpus, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella. Así, es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad*

*aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre*<sup>13</sup>

2.2.2. Corresponde entonces a la Sala determinar si de las pruebas recaudadas se puede establecer que ejerció la actora posesión ininterrumpida sobre los predios objeto de reclamo, por el tiempo necesario para acceder a la pretensión, punto central de la controversia, pues mientras el extremo activo considera que está plenamente demostrada su posesión con ánimo de señor y dueño por más de 20 años, el demandado sostiene que la relación de Dibogotana con los predios está mediada por un vínculo de tenencia derivado de un contrato de arrendamiento suscrito entre la Dibogotana como arrendataria y él, Pedro Javier Salamanca, como arrendador.

En el caso, la entidad demandante apostó probar que era poseedora de los inmuebles englobados para la adecuación de campos de fútbol, desde el año 1989 cuando su representante legal, ahora demandado, los adquirió con dineros propios de la entidad, para desarrollar su objeto social, brindar a sus asociados esparcimiento con la práctica del fútbol.

Que aunque aquél hizo situar inconsultamente el dominio de los inmuebles en su cabeza, desde la fecha de compra de los bienes con el convencimiento de ser su propietaria, inició los actos de “*disposición y administración*”, como adecuación de los terrenos en once canchas de fútbol, instalación de casa prefabricada para oficinas de administración y camerinos, casetas para el expendio de bebidas y comestibles, el podio de premiación y la adecuación de la zona de parqueo, que a lo largo de los años en estas instalaciones se vienen realizando torneos de fútbol que se programan de manera permanente y viene asumiendo los gastos de vigilancia, mantenimiento y adecuaciones locativas, así como el pago de impuestos y servicios.

2.2.3. El extremo demandado que no discute que sea la demandante quien detente los inmuebles objeto del reclamo y que en el mismo de tiempo atrás se realicen los torneos de fútbol a que refiere la demandante, apuesta a desvirtuar la posesión que ella dice ejercer alegando que su presencia en los predios se debe a la existencia de un contrato de arrendamiento entre él y la Dibogotana, que genera tenencia y no posesión.

Como se indicó en el antecedente, en el mismo juzgado civil del circuito de Funza se tramita con radicado 25286-31-03-001-2011-00163-00, un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, en el que Pedro J. Salamanca actúa como demandante y la Dibogotana como demandada. Con copias de aquél procese se allegó un contrato de arrendamiento escrito<sup>14</sup>, de fecha: “*enero primero (1) de dos mil ocho (2008)*”, firmado el: “*primero (1) de marzo de dos mil siete (2007)*”, con vigencia, conforme a la cláusula segunda “*doce (12) meses contados a partir del (1) de marzo del año 2008*” o “*doce (12) meses contados a partir del primero (1) de marzo del año dos siete (2.007)*”, conforme al encabezado del contrato, documentales que obran como prueba trasladada dentro del presenta asunto.

Y oído en interrogatorio el acá demandado Pedro J. Salamanca de 64 años, reitera lo que ha sido su postura a lo largo del proceso, que adquiridos los terrenos se los arrendó a Dibogotana: “*Yo le arrendé a DIBOGOTANA, en el año 1991, aproximadamente en agosto u octubre, o más. Un arrendamiento verbal teniendo en cuenta que la DIBOGOTANA estaba buscando terrenos para comprar, inicialmente por decir algo quinientos mil o trescientos mil pesos mensuales y me los pagarían cancelando los impuestos o con hacer cruces de cuenta con los equipos que yo tenía inscritos en la entidad*”<sup>15</sup>.

La jueza a-quo concluyó que no era cierto que la Dibogotana ocupara los predios del municipio de Mosquera a título de arrendataria, pues aunque no hizo un pronunciamiento expreso sobre el particular, como se anotara en antecedencia sí expuso que había existido un acuerdo simulatorio

<sup>13</sup> Corte Suprema de Justicia Sentencia de julio 13 de 2009, expediente número 11001-3103-031-1999-01248-01.

<sup>14</sup> Fl. 2 a 6 Cuaderno Principal del proceso de restitución.

<sup>15</sup> Fl. 1126 C. 2 principal.

entre el demandado Pedro Javier Salamanca y la demandante Dibogotana, que consistía en comprarlos con dinero de la actora a nombre del demandado con el compromiso de que se los retornara, conclusión que la Sala descarta su ocurrencia.

Tal como pasará a explicarse, un estudio conjunto de los medios probatorios, efectivamente apuntan con claridad a desestimar la tesis de la existencia de un contrato de arrendamiento entre demandante y demandado del cual derivar que la actora ejerce tenencia y no posesión en la detentación del inmueble.

2.2.3.1. Valga recordar que de conformidad con el art. 225 del C.G.P, “Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor o la calidad de las partes justifiquen tal omisión”.

Lo que pone en duda la realización de los contratos de arrendamiento verbales que afirma el demandado celebró desde 1991 con Dibogotana, pues también apunta en ese propósito la propia existencia de un contrato escrito, desconocido por la demandante, que el demandado allega pues referido al año 2008 o 2007, esto es, después de varios años de existir un vínculo de arrendamiento verbal, sin una explicación lógica del porqué del supuesto cambio en la forma si las condiciones no variaban.

Ahora los múltiples reparos que pueden hacerse a la veracidad del contrato escrito parten de su propio contenido, empezando por la manifestación que hiciera quien aparece firmándolo como testigo de su celebración señor Jaime Enrique Páez quien tanto en la versión que rindió en este proceso<sup>16</sup>, como en la declaración extrajuicio<sup>17</sup> que emitiera aseguró que firmó tales documentos no en la fecha que se les atribuye sino en el 2011 y sin conocer su contenido porque había sido engañado por Pedro Javier Salamanca, relatando el testigo en contrario de lo que el supuesto documento recogía que:

*“Durante mi permanencia en esta entidad como directivo de la división Bogotana de Fútbol, en ningún momento hubo contrato alguno, ni verbal ni escrito con el señor Pedro Salamanca ni con ninguna otra entidad o persona. Quiero dejar claro que a este despacho que en el mes de febrero de 2011 estando yo jugando o dirigiendo los equipos de ESTANTO CAUCHO SOL en su sede propia ubicado en Sibaté el señor JESÚS RAMOS y los señores PEDRO SALAMANCA, GUSTAVO SÁNCHEZ, MANUEL VICENTE BOLIVAR en este campo de fútbol salía yo para coger transporte para mi casa cuando el doctor RAMOS me llevó un documento diciéndome que por favor lo firmara porque era un documento que había que presentar donde se podía verificar los gastos o pagos que hacía la tesorería en los mantenimientos de la sede deportiva y yo lo firmé porque ya estaban firmados por los señores antes mencionados.*

Así las cosas, sólo es prueba del supuesto arrendamiento el documento y la afirmación de Pedro J. Salamanca su arrendatario, pues el testigo del acto lo descalifica, señalando que es producto de un engaño y no se cuenta con la declaración de los otros dos testigos.

Además, el documento en sí mismo no es claro sobre la realidad que pretende representar, tal como lo ha señalado el apoderado del extremo actor en varias oportunidades, el contrato base del proceso de restitución, presuntamente celebrado el 01 de enero de 2008, según se lee al inicio de su texto y se expresa en los hechos de la demanda de restitución<sup>18</sup>, inexplicablemente dice regir un arrendamiento cuyo término inicial sería el 01 de marzo de 2007, es decir, nueve meses antes de su celebración.

<sup>16</sup> Fl. 1188-1189 C.2 principal.

<sup>17</sup> Fl. 1160 a 1161 C. 2 principal y 776-777 cuaderno 2 proceso de restitución

<sup>18</sup> Fl. 19 cuaderno de restitución.

A ello habría que agregar que a pesar de que Pedro J. Salamanca era el representante legal de Dibogotana para la época de suscripción del contrato, en nombre de la entidad firmó el vicepresidente, señor Gustavo Sánchez Murcia.

Situación anómala que pretende justificar el extremo pasivo señalando que como era él Pedro J. Salamanca la contraparte del contrato de arrendamiento con la Dibogotana, se procedió con la firma del vicepresidente de la entidad para no incurrir en un conflicto de intereses, sin embargo, pero por varias razones, de ser cierta la realización de esa actuación sería la misma irregular y ello desdice de su real ocurrencia.

En efecto, el artículo 640 del C.C. señala a propósito de los actos del representante de una persona jurídica de derecho privado, que *“en cuanto no excedan de los límites del ministerio que se le ha conferido, son actos de la corporación”*, lo que traduce esencialmente en que el representante legal actúa a nombre de la corporación, sólo en la medida en que se ciña a sus normas.

Los Estatutos de la Dibogotana vigentes para la época de la suscripción del contrato de 2008, es decir los aprobados el 05 de octubre de 2007<sup>19</sup>, precisan que el vicepresidente *“reemplazará al presidente, con las mismas funciones, en sus ausencias temporales o definitivas”* -art. 47-. Es función del presidente, *“Suscribir las actas, contratos, resoluciones y demás actos que le señalen el estatuto, los reglamentos, la Asamblea o el Comité Ejecutivo”* -art. 46, lit. c-, al paso que es función de la asamblea, *“Aprobar los actos y contratos que superen la autorización de gastos del Presidente”* -art. 18, lit. i- .

Esto es, los estatutos que rigen las actuaciones del representante legal de la entidad autorizan que el vicepresidente suscriba los contratos que la vinculen en ausencia del presidente, no cuando como ocurriría en este evento, en que el presidente estaría presente pero firmando como contratante arrendador pues ello generaría un choque de intereses que exigía una previa solución, que aconsejaría al menos ponerlo en conocimiento del comité ejecutivo o de la asamblea de la entidad. Pero lo cierto es que sus miembros que rindieron testimonio en el proceso declaran al unísono, que nunca se enteraron de la existencia del documento que contenía el supuesto contrato de arrendamiento, sino hasta que se inició el proceso de restitución con base en él.

Así pudiera derivarse de lo regulado en el artículo 839 del C.Co., que se aplica a actos de comercio, pero se refiere de manera general al fenómeno de la representación para concretar principios comunes que han de regir la materia, claramente dispone que *“no podrá el representante hacer de contraparte del representado o contratar consigo mismo (...) salvo expresa autorización del representado”*.

En suma, para la Sala resulta claro que el invocado contrato de arrendamiento no se aviene con la realidad que el proceso deja sentada; que a las no superadas dudas sobre su real existencia se suma que el documento allegado como prueba de la relación en un espacio concreto de tiempo, a más de lo contradictorio del señalado espacio de vigencia que en él se recoge, la falta de explicación del cambio de forma en que se dice venía siendo el mismo recogido, adolece de irregularidades graves como negocio jurídico, por las razones expuestas.

La carencia de la prueba de la existencia de una relación contractual de arrendamiento entre el demandado y su demandante, pues ninguna prueba se aporta de la supuesta relación verbal y la escrita se reduce al descalificado documento, el dicho del contratante acá demandado y la declaración en contrario de quien figura allí como testigo del acto, que dice haber sido engañado, niega que la relación contractual existiera y afirma haber suscrito el documento años después de la fecha que al mismo se le atribuye.

Medios que en suma generan en la Sala la convicción de que la relación de arrendamiento de los inmuebles que invoca el demandado para descartar la posesión de la demandante no existe, pues no resulta creíble que no obstante lo trascendente que resultaba su prueba para la aspiración del

<sup>19</sup> Fl. 1651 a 1657 C. 4 Principal.

demandado de que se le reconozca que compró su dominio para sí y no para la demandante, esta no resulte acreditada, que no se haya recogido en documento escrito su pacto, ni se haya dejado constancia del mismo en los actos de la asamblea de la entidad demandante o de su comité ejecutivo, cuando se repite, era su prueba determinante para mantener la invocada condición de adquirente a nombre propio y no para la entidad que presidía y de la que era su representante.

Por el contrario, como se precisará más adelante, sus intervenciones ante el comité ejecutivo y la asamblea de la entidad demandante como presidente y representante legal de la misma, dando explicación de sus actuaciones en la venta del predio ubicado en el barrio El perpetuo Socorro de la localidad de Kennedy y de la compra de los lotes en Mosquera que son el objeto material del reclamo usucapiente, desdican de su invocada condición de arrendador que aduce al contestar el libelo, pues en ellas admite que compró para la entidad que es ella su propietaria aunque exponga explicaciones poco atendibles para justificar porque no quedó el bien que compraba a nombre de la entidad que representaba como correspondía.

2.2.3.2. Así entonces, como no existe relación de tenencia de Dibogotana con los predios objeto de debate, a continuación, se procederá al análisis de la invocada condición de poseedora de la entidad demandante en su reclamo usucapiente.

Respecto al cuestionado “*corpus*”, como primer elemento de la posesión que, en efecto, como lo señaló el demandado, se traduce en la aprehensión material del bien, o, en los términos del art. 762 del C.C. en la “*tenencia de una cosa determinada*”. Es decir que el *corpus* y la tenencia en últimas se identifican, con la única diferencia de que ésta es en sí misma una forma de relación jurídica de un sujeto con la cosa, mientras que aquél es sólo un elemento que en conjunto con el *animus* se transforma en posesión.

Punto de relevancia, porque el mismo demandado reconoce que Dibogotana tiene el control material sobre los predios del municipio de Mosquera, como se evidenció en la consideración anterior, cosa diferente es que pretendía atribuirlo a la existencia de una relación de arrendamiento que fue desvirtuada.

Para la Sala, sí se demuestra que la entidad demandante efectivamente ejerció posesión material de los lotes cuya prescripción demanda por el término que la ley exige para conceder su dominio, que su detentación material o *corpus*, estuvo acompañada del *animus* o firme convicción de creerse propietario y no reconocer dominio ajeno, así lo acredita la abundante prueba documental y testimonial que se recopiló.

En efecto desde la formulación de la demanda se allegaron documentos que traducen la ejecución por la actora de actos de señor y dueño, aparecen los recibos de pago y comprobantes de egreso que aquellos causaron en los que Dibogotana canceló el impuesto predial de los lotes de terreno en discusión, no en otra condición se cubre aquel gravamen salvo un pacto en contrario que no se alega ni acredita en el caso<sup>20</sup>.

Los contratos que celebró la entidad en el propósito de acondicionar los lotes de Mosquera para que sirvieran de reemplazo de los lotes vendidos en Bogotá y poder brindar a sus asociados unas canchas de fútbol en donde programar los encuentros deportivos de este deporte semana tras semana, así puede relacionarse los suscritos para la adquisición de una casa prefabricada y su instalación en los predios de Mosquera<sup>21</sup>, los contratos celebrados para vincular a trabajadores que se ocuparan de su mantenimiento<sup>22</sup>, comprobantes de egresos por conceptos varios destinados al mantenimiento y adecuación de dichos campos<sup>23</sup>, los contratos celebrados para

<sup>20</sup> Fl. 55-111 del Cuaderno Principal

<sup>21</sup> Fl. 419-423 C. 1

<sup>22</sup> Fl. 424-452 C. 1

<sup>23</sup> Fl. 453-533 C.1

arrendar casetas ubicadas en esos terrenos<sup>24</sup> y para el expendio de comidas y bebidas contratos en ellas<sup>25</sup>, y boletines informativos con programación semanal de eventos deportivos de Dibogotana en dichos campos.<sup>26</sup>

Fueron asimismo numerosos los testimonios de miembros de la entidad demandante Dibogotana, que dieron fe de las actividades que la entidad desarrollada en los campos de fútbol ubicados en los predios en cuestión, y las actividades que desarrollaron para su adecuación a partir del momento de su adquisición el 28 de diciembre de 1989, de la reunión realizada para la inauguración de aquellas en agosto 19 de 1991.

Resaltando algunas de las declaraciones oídas tenemos que José Antonio Acosta Forero, quien fue deportista, afiliado y dirigente de un club miembro de Dibogotana, sostuvo *“desde el mismo instante que DIBOGOTANA compra los lotes, inicia las labores de adecuación del terreno para para instalar los campos deportivos y cada semana hay unos obreros contratados directamente por la DIBOGOTANA ejerciendo esas labores de mantenimiento general a los campos”*<sup>27</sup>; Raúl Rippe Grosso, quien llegó a ser vocal, tesorero y secretario general de la entidad de Dibogotana desde 1990 en adelante, manifestó *“desde cuándo (sic) DIBOGOTANA viene ejerciendo sus actividades deportivas en las canchas de fútbol [...] CONTESTÓ: Desde 1990 viene ejerciendo su labor, primero en la adecuación en el año 1990 y ya la parte deportiva en el año 1991 en once campos”*<sup>28</sup>.

En audiencia del 09 de marzo de 2020, el señor César Augusto Pineda Prieto indicó *«¿qué actos de señor y dueño, según su afirmación que precede que el propietario es Dibogotana, qué actos de señor y dueño ha ejercido? CONTESTÓ: Pues, todo lo que concierne al ejercicio de programación de los partidos de fútbol en las canchas de allí en Mosquera, de las que son objeto de este litigio, e hizo las adecuaciones, las demarcaciones de los campos»*; el señor Ramiro Ernesto Tocora Ramírez expresó a su vez *«¿Con anterioridad a la inauguración que fue en 1991, la división bogotana de fútbol tuvo acceso al inmueble? Si tuvo, ¿qué hizo en el inmueble en el tiempo anterior a 1991? CONTESTÓ: En esa época se hizo los mantenimientos, adecuaciones, la marcación porque eso eran unos terrenos, en los cuales eran cultivables, que se cultiva papa, se cultiva hortalizas, ajos. Se hicieron las adecuaciones y se marcaron los campos, y se pusieron los arcos”*.

A su vez en curso del proceso de restitución rindieron declaraciones integrantes de la DIBOGOTANA, desde mucho antes de la compra de los terrenos en Mosquera -1989-. Testigos que, si bien fueron tachados, para esta Sala merecen credibilidad en tanto dieron las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que conocieron los hechos narrados, pues todos ellos eran para la época -1989, 1990, 1991- miembros de la División Bogotana de Fútbol; conocieron de manera directa de los acontecimientos narrados, a más de ser ellos coincidentes en lo relevante de sus dichos, se muestran sinceros en sus exposiciones y dieron cuenta de su firme convicción de ser esos terrenos de propiedad de la entidad a la que pertenecen como asociados deportivos

Luis Enrique Olarte Colmenares vinculado a la entidad desde el año 50, dice que siendo presidente de Dibogotana Pedro J. Salamanca *“en el año 1988 lo autorizaron para que se vendiera y se reemplazara en otro sitio de la ciudad o del departamento lo más cercano a Bogotá y de esta manera el señor Salamanca fue autorizado para la venta y compra de los mismos, y así es que el señor Salamanca compró los predios de Mosquera, campos de Fútbol que están en servicio en la actualidad”*, y agregó *“el señor Salamanca informó a los miembros del comité y a los mismos afiliados que habían conseguido unos magníficos terrenos, esa actitud fue de gran acogida por los afiliados y los miembros de la entidad porque de esa manera se llegaba con la expectativa que ella tenía de tener terrenos para el desarrollo del fútbol, el señor Salamanca invitó a su gran mayoría de afiliados para que conocieran en que sitio de Mosquera se había logrado la compra de esos terrenos”*, Y que *“una vez se anunció la compra por parte de la entidad, se entró a adaptar el terreno y así fue que se lograron demarcar una cantidad de campos si no estoy mal creo que se marcaron de trece a catorce campos, era un*

<sup>24</sup> Fl. 576-634 C.1

<sup>25</sup> Fl. 635-664 C.1

<sup>26</sup> Fl.673-736 C.1

<sup>27</sup> Fl. 1181 Cuaderno principal 1

<sup>28</sup> Fl. 1186 C 1

*terreno bastante grande”, añadiendo que “los recursos para esas adecuaciones fueron de los fondos de la entidad, como fue preparar los terrenos, la demarcación de los campos, postura de arcos, y todas las obras que se requerían para adaptar los terrenos para los campos de futbol que era el objetivo de la entidad para con los afiliados”.*

Arnulfo Ramírez, dijo que la Dibogotana viene en posesión de los terrenos desde el momento de la compra en el año 1989 practicándose allí el deporte del Futbol, *“pues teniendo un tiempo de adaptación, al principio nos tocaba jugar encima de las papas y las zanahorias porque eso eran cultivos, y pues al comprar nosotros ahí constituimos las catorce canchas, y las casetas que son como la parte de administración y siempre hemos estado usufructuando nuestros terrenos, sin tener ninguna suspensión o parar los campos durante todos estos años”* y más adelante añadió *“(…) los predios siempre los hemos tenido nosotros en posesión y en usufructo, de ahí que nosotros pagamos los impuestos a nombre de nuestra entidad”*

Alberto Pinzón García, vinculado a la entidad desde el año 1983, manifestó que *“DIBOGOTANA tiene la posesión de estos predios desde el año 1989 cuando el consejo directivo nos dio la noticia y nos invitó a conocerlos; en aquella época en estos terrenos se sembraban hortalizas o se utilizaba para pastoreo de ganado”,* pero que en realidad son de propiedad de la entidad *“pues fue lo que el señor Salamanca y los demás miembros del consejo directivo y fiscal informaron en repetidas oportunidades en asambleas ordinarias y extraordinarias a los delegados de los clubes afiliados ó sea los verdaderos dueños de la entidad”.*

Luis Alfredo Martínez Vega, pertenece a la entidad desde el año 1990 supo de la autorización al presidente de ese momento para la compra de los predios en Mosquera *“y pues desde ahí hemos practicado el futbol ahí en los predios de Mosquera. Nosotros siempre, nunca que yo me acuerde se oyó de arrendamiento pues en las reuniones que había en la liga pues todos sabíamos que eso es de nosotros y siempre se han mantenido a raíz de los costos de que habla de la participación, que somos afiliados y los equipos que llegan como participantes”.*

Jaime Arroyave Rendon presidente de Dibogotana desde el año 1966 hasta 1986, pero continuó vinculado a la entidad. Dio cuenta que en ese último año fue reemplazado por Pedro Salamanca, a quien le entregó los campos de futbol ubicados en Bogotá barrio El Perpetuo Socorro, de propiedad de la entidad, sin ningún gravamen, asistió a las asambleas donde se informó de la compra de los terrenos en Mosquera y a la inauguración de esos campos deportivos en el año 1991, *“me consta que el señor Pedro Salamanca en varias veces que se dirigió al auditorio, a la gente que estaba allá, manifestó que prácticamente le entregaba sus campos de juego a la División Bogotana de Futbol”,* posteriormente se enteró que los campos estaban a nombre de Pedro Salamanca *“yo pensé que asistía a los terrenos de propiedad de la División Bogotana, que así estén en otro sitio debían estar escriturados a la división Bogotana puesto que hacen parte de la propiedad que yo entregue al señor Salamanca en el Perpetuo Socorro”.*

José Manuel Velandia, indicó que los predios se compraron en el año 1989, con los dineros de la venta de la sede que tenían en El Socorro, *“cuando se compraron los campos en Mosquera fuimos en unos buses para mirar los predios, nos citaron a todos y ahí se levantaron catorce campos de futbol reglamentarios, en el año 1992 se hizo la inauguración donde el señor Pedro Salamanca siempre nos dijo ‘esto es de ustedes’ igual que en todas las asambleas, él siempre nos prometió que nos iba a devolver los terrenos”.*

Es decir, no hay otra lectura posible, los hechos invocados en la demanda se acreditan, la Dibogotana ingresó a los lotes en uno todo englobados con ánimo de señor y dueño, es más creyó que la titularidad de los bienes radicaba en cabeza suya, que su representante legal había cumplido con el encargo delegado de adquirir para la entidad los lotes que reemplazaran los vendidos de la Localidad de Kennedy, pues el producto de la venta de aquellos se le daría tal destino y que allí en adelante se llevarían a cabo las actividades de la entidad.

Y en cuanto al animus, también echado de menos por la juzgadora de primera instancia, en este punto, antes que nada es preciso recordar la forma en que, de acuerdo con el relato de la parte demandante, la entidad se hizo con la posesión de los terrenos, pues desde el inicio ha señalado

que los mismos fueron adquiridos por Pedro Javier Salamanca mediando una orden de la entidad, con recursos de ella.

Pues lo cierto es que el propio comportamiento del acá demandado en su condición de representante legal de la entidad, cargo que ocupó durante 24 años, lejos de tratar de descartarlo como lo hace al contestar esta demanda, consolidaba entonces esa creencia.

En efecto, en las actas de las asambleas de Dibogotana que obran en el expediente, el demandado Pedro J. Salamanca en contra de su ahora invocación de propietario de los bienes y pretendido arrendador de los mismos, siempre reconoció a la entidad como dueña de los bienes, pues a pesar de hacerse figurar como su dueño en la escritura de venta, a la entidad en sus asambleas y reuniones de comité ejecutivo no les negaba que era ella la dueña de los bienes y trataba de dar múltiples explicaciones para que no se dudara de esa condición, no obstante que los bienes aparecieran a su nombre, cuando se le requería al respecto.

Así en los constantes requerimientos del señor Manuel Vicente Bolívar Ruiz para que hiciera las escrituras que transfirieran la propiedad a Dibogotana, en intervención del acá demandado en asambleas generales de Dibogotana: se tiene que en acta del 15 de marzo de 1996 de la asamblea general, expresó: *“pido a los asambleístas un poco de cordura, de paciencia y ser conscientes de que hay un terreno de más de 16 fanegadas que es de ustedes”*<sup>29</sup>; en acta del 01 de marzo de 2002 se anota *“porque si bien es cierto, las propiedades de la DIVISION BOGOTANA DE FUTBOL están a nombre mío [...] no quiere decir que yo me vaya a ir, me quiera ir de aquí o que estoy renunciando para robarme eso”*<sup>30</sup>; en el acta del 14 de marzo de 2008, se lee *“he estado asesorado por parte por parte del Sr. Notario, diciéndole, yo compré unas fanegadas a nombre de la División Bogotana de Fútbol; pero la División Bogotana de Fútbol tenía unos problemas entonces quedaron a nombre de Pedro Salamanca”*<sup>31</sup>. Por supuesto, todas las actas fueron suscritas por Pedro Salamanca y aunque no se trate de asambleas de una sociedad, se les aplica por analogía el art. 189 del C.Co. en cuanto dicta que *“La copia de estas actas [...] será prueba suficiente de los hechos que consten en ellas, mientras no se demuestre la falsedad de las copias”*. A más de que al contestar la demanda no desconoció su contenido ni las redarguyó.

En cuanto a las misivas de Manuel Vicente Bolívar Ruiz como fiscal de Dibogotana, que basta con referir algunas, se lee en una del 28 de mayo de 1998 que el mismo escribe *“ya hace varios meses solicite la elaboración de la escritura de los campos y de la casa a nombre de la entidad”*<sup>32</sup>; en una del 15 de enero de 2001 escribe *“he radicado en la Institución más de seis (6) cartas (adjunto fotocopias) haciendo algunas aclaraciones y solicitudes [...] la elaboración de las Escrituras de los campos de Mosquera y la Casa Sede a nombre de la Entidad (Mayo 28 de 1.998)”*<sup>33</sup>; en una del 23 de enero de 2004, escribe *“solicitamos de la manera más cordial se sirva correr las escrituras de la casa sede en la calle 32 y los terrenos de los campos de Mosquera, lo más pronto posible, debido a que llevamos más de dos años en el proceso de solucionar este impasse”*<sup>34</sup>. A la última, el señor Pedro Javier Salamanca respondió el 29 de enero de 2004 sin negarse, escribiendo que *“El trámite que usted solicita no se ha realizado no por negligencia mía, sino por los inconvenientes jurídicos que aún se continúan en los Juzgados y que involucran el patrimonio de la Entidad”*<sup>35</sup>.

Es decir, no hubo durante todos los años que vinieron después de la compra de los lotes, a más de la demora en acercarse a la notaría para suscribir la escritura que transfiriera el dominio de los inmuebles a la demandante, ningún acto de desconocimiento del demandado de la condición de poseedora que tenía la actora de los lotes que aun figuraban a nombre suyo, por eso, en todos esos años siguió la demandante, no obstante las nefastas intenciones del acá demandado que sólo vienen a exteriorizarse en el año 2011 cuando inicia el proceso de restitución de inmueble arrendado sobre los lotes y en contra de la demandante, ejerciendo su detentación material con ánimo de señora y dueña.

Actos de señor y dueño por parte de Dibogotana que desde la prueba documental ya referida se extienden desde el mes de diciembre del año 1989 cuando se compra el bien, escritura No. 6614

<sup>29</sup> fl. 181-182 del Cuaderno Principal 1

<sup>30</sup> Fl. 311 adverso C.1 principal

<sup>31</sup> Fl. 363 C. 1 pertenencia

<sup>32</sup> Fl. 44 Cuaderno principal

<sup>33</sup> Fl. 50 C. 1 principal.

<sup>34</sup> Fl. 52 C.1 principal

<sup>35</sup> Fl. 53 C. 1 principal

del 28 de diciembre de 1989, pasando por el momento en que se inician las labores de adecuación para su propósito institucional y continúan, sin interrupción alguna, luego de la inauguración de la sede deportiva en el año 1991 desde cuando se desarrollaron los eventos futbolísticos organizados por Dibogotana, semana tras semana en esas nuevas canchas, hasta la fecha de presentación de la demanda 28 de abril de 2011.

Es decir, luego de la compra de los lotes en diciembre del año 1989 fue necesario adelantar diversos trabajos de adecuación para adaptar los terrenos que antes estaban destinados a actividades de agricultura a los requerimientos de la práctica del fútbol, el diseño de los campos la siembra del césped, su mantenimiento, la adecuación de la sede, camerinos, baños, casetas y demás mejoras necesarias para la actividad que allí se desarrollaría; y desde su inauguración en el año 1991 se inician las actividades de programación de encuentros deportivos en las campos adecuados para ese propósito por cuenta y obra de la Dibogotana demandante que tiene esa labor como su objeto social, que se mantenían ininterrumpidamente hasta la fecha de presentación de la demanda cubriendo un espacio superior a los 20 años y consolidando con ello el derecho de dominio en su cabeza por ese ejercicio posesorio, conforme se había demandado, esto es, pues transcurrieron veintiún (21) años y cuatro (4) meses, superándose el término legal exigido por el art. 2532 del C.C. para la configuración de la prescripción adquisitiva.

2.3. Ahora, frente a la presunta interrupción de la calidad de poseedora de Dibogotana, que constituye la otra excepción alegada por el demandado, y fue el fundamento subsidiario de la apelada decisión negatoria de la pretensión usucapiante.

Debe anotarse que el artículo 2522 del C.C. señala que la posesión puede ser interrumpida, natural o civilmente. Por su parte, el art. 2523 prevé respecto a la interrupción natural que se da: *“1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada. 2. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído”*.

La Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil<sup>36</sup> sobre el segundo supuesto de interrupción natural de la posesión señala: *“En el segundo supuesto, por el contrario, el poseedor pierde la posesión de la cosa ‘por haber entrado en ella otra persona’, lo que al tiempo traduce que esta segunda forma de interrupción natural requiere no sólo que el original poseedor no continúe con la detentación del bien de que se trate, sino que, adicionalmente, es indispensable que quien lo haya tomado entre en posesión del mismo. Por tanto, para que opere esta forma de interrupción natural, es necesario que el nuevo detentador de la cosa la tenga bajo su poder de hecho y con el ánimo o la intencionalidad de hacerla propia o de exteriorizar respecto de ella el ejercicio del derecho real que aspira consolidar, esto es, con ánimo de señor o dueño (art.762 del C.C.). Sólo en ese supuesto es que, por una parte, puede hablarse de la pérdida de la posesión para quien la ejercía en principio.*

Es decir, que no basta con que un tercero, en este caso el propietario inscrito, ejerza ciertos actos que puedan considerarse como de señor y dueño, para que pueda entenderse que ha operado la interrupción de la posesión apta para la concreción de una prescripción adquisitiva, pues se requiere que el primer poseedor pierda tal calidad al ser desplazado en su detentación por otro que entra a ocuparla.

Lo que en el caso no se acredita, pues las pruebas que le permitieron al a-quo sostener la tesis contraria y dar por probados actos de señor y dueño de Pedro J. Salamanca, consisten concretamente en: convenios que afirmó fueron suscritos por el demandado con la Asociación Deportiva de Bogotá A.D.B. para el alquiler de los campos, visto a folios 1035-1048 del cuaderno principal 2; documento emanado de la junta de acción comunal de la vereda Siete Trojes *“en el cual reconocen como vecino al señor PEDRO SALAMANCA”*, que se encuentra en el folio 1068 C. 2; pago de impuesto predial del 2002<sup>37</sup> y pagos de servicios públicos de 2008 y 2009<sup>38</sup>.

<sup>36</sup> Sentencia del 13 de julio de 2009, Exp. 1999-01248-01, tal como se cita en Sentencia del 15 de julio de 2013 de la misma corporación, Exp. 2008-00237-01.

<sup>37</sup> Fl. 879 a 883 C. 2 pertenencia

<sup>38</sup> Fl. 947 a 996 c.2 pertenencia.

No pueden tener el alcance que se les reconoció en la decisión apelada, pues el aludido reconocimiento del demandado como vecino, por parte de la junta de acción comunal tiene poca fuerza demostrativa, si se tiene en cuenta que era el mismo Pedro J. Salamanca durante el tiempo a que aquella se refiere y en lapso que ejecutó la actora los actos posesorios que llevan a atribuirle el dominio del inmueble que reclama, su representante legal y presidente, por ello cumpliendo sus funciones con frecuencia habría de estar en los inmuebles y sus actos redundaban en beneficio de la entidad que representaba sin ninguna rebeldía de su parte.

La declaración que cita la Jueza con tal propósito probatorio emitida por Gonzalo Ruiz Salamanca quien manifestó que el demandado efectuó actos posesorios tales como *“Muchos, arreglos de la cancha, muchos, reservar, echarle tierra, pintar los arcos, de todo”* y que ello lo sabe *“Porque vuelvo y le contesto a la pregunta. Eso yo llevo muchos años abí y él siempre me dice “Gonzalo, pínteme estos arcos”, lo que tenga que hacer”*, puede ser vista en el mismo cumplimiento de los deberes del presidente de la entidad demandante y en esa declaración además se encuentra que el deponente al ser preguntado: *“En estas diligencias se ha informado que el señor Pedro J Salamanca era directivo, más exactamente presidente, de la Dibogotá. ¿Usted tenía conocimiento de eso o no? CONTESTÓ: No”*. Es decir que el declarante pudo percibir todos aquellos actos como posesorios del demandado Pedro J. Salamanca, pero desconociendo que era el a la vez presidente de Dibogotana, no puede entonces dársele el alcance de ser lo visto por el testigo actos de interrupción de la posesión de la entidad que aquél representaba, sin existir la prueba de un acto de rebeldía del demandado que el testigo conociera y diera fe.

En cuanto a los pagos del impuesto predial y servicios públicos realizados por el demandado, se tiene que en Sentencia SC1662-2019 la Corte Suprema de Justicia manifestó que *“Es, en síntesis, una situación un tanto extraña que alguien pague impuestos de otro. Con todo, se trata de una simple inferencia, un simple indicio, que ni con mucho permite colegir que esa sola circunstancia denote posesión”* Este criterio, que resulta aplicable tanto al pago de impuestos en un solo año, como al pago de servicios públicos en el evento en cuestión pues no se alega que el demandado viviese en el inmueble que como tal sólo ejecutaba actividades recreacionales los fines de semana, y no son sino hechos aislados, al contrastarse con la abundante prueba documental que soporta la versión de la parte demandante, que no pueden soportar la conclusión necesaria para la procedencia de la interrupción de la posesión, que el demandado Pedro J. Salamanca hubiera desplazado a Dibogotana en la detentación posesoria de los bienes objeto material de esta demanda.

Frente a los convenios con la A.D.B., por un lado, resulta determinante para su no consideración el hecho de que aquellos supuestos contratos, ninguno de ellos aparezca la firma del señor Pedro Javier Salamanca, tal como lo alertó la demandante recurrente, a o que se agrega que vienen en formato preimpreso de la entidad contratante y no de la contratada o en documento privado del demandado si se tratase de probar que el como persona natural disponía de las canchas y no la entidad demandante como en efecto ocurría.

Por ello la excepciones de *“falta de requisitos para obtener la usucapión”* e *“interrupción de la posesión”*, serán despachadas desfavorablemente y sólo resta abordar la última de las excepciones de mérito propuestas por el extremo demandado, a saber, *“inexistencia de la persona jurídica”*, la cual hace consistir concretamente en que los estatutos de Dibogotana fueron reformados el 05 de octubre de 2007, de forma que la entidad que empezó a poseer en 1989 sería una distinta a la que interpuso la demanda en 2011.

Sobre este punto baste decir que, contrario a lo expuesto por el demandado, no es aplicable el art. 167 del C.Co en la parte de disponer que *“la transformación no producirá solución de continuidad en la existencia de la sociedad como persona jurídica”*, simplemente porque la transformación es una figura propia del derecho de sociedades que implica modificar el tipo societario, de alguno de los que la ley contempla por otro, verbigracia, de una sociedad de responsabilidad limitada a una anónima. Por el contrario, una reforma estatutaria, en persona jurídica de derecho privado que no es una sociedad, ningún efecto tiene sobre la personería jurídica que se mantiene incólume, y prueba de ello es que no es necesario un nuevo pronunciamiento que la reconozca por parte de autoridad competente, pues en ningún momento se dio disolución de la entidad.

Por lo dicho, dado que la reforma antes citada no se tradujo, ni por imperativo legal ni por voluntad de los miembros de la asamblea que la aprobaron, en la disolución de la Dibogotana para dar nacimiento a una nueva entidad, la excepción debe declararse fracasada.

Lo anotado conduce a la revocatoria de la sentencia apelada y en su lugar, conlleva a declarar que la demandante adquirió por prescripción extraordinaria el dominio de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos 50C-1188706; 50C-1188707; 50C-1188708; 50C-1188709 y 50C-1188710 de la ORIP de Bogotá zona centro, en consecuencia, se ordenará la inscripción de la sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca en Sala de decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia proferida el 12 de diciembre de 2020, por el juzgado primero civil del circuito de Facatativá, que negó las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO:** En su lugar, **DECLARAR** no probadas las excepciones planteadas por el extremo demandado, de *“falta de requisitos para obtener la usucapión”*; *“interrupción de la posesión”* e *“inexistencia de la persona jurídica”*

**TERCERO: DECLARAR** que la División Bogotana de Fútbol - Dibogotana, entidad sin ánimo de lucro con personería jurídica otorgada por el Ministerio de Justicia, mediante Resolución No. 0864 del 03 de septiembre de 1960, hoy, CLUB DEPORTIVO DIVISION BOGOTANA DE FUTBOL -DIBOGOTANA- Resolución No. 538 de noviembre 20 de 2007 otorgada por el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte, adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, los predios ubicados en el municipio de Mosquera, Cundinamarca, identificados con folios de Matrícula inmobiliaria números 50C-1188706, 50C-1188707, 50C-1188708, 50C-1188709 y 50C-1188710 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro, comprendidos dentro de los siguientes linderos:

1. M.I. **50C-1188706**. Lote No. 2. tiene una cabida aproximada de 20.740 mtrs<sup>2</sup>, “por un lado, en ciento setenta metros (170 mtrs) con el lote No. 1 adjudicado a FERNANDO GARCIA LUNA, por otro costado en ciento veintidós metros (122 mtrs), con predios de JULIA VDA DE QUIÑONES, por otro costado en ciento setenta metros (170 mtrs) con el lote número (3) adjudicado a LUCY EMILIA GARCÍA LUNA; y por el último costado con ciento veintidós metros (122 mtrs), camino de seis metros con ochenta centímetros (6,80 mtrs) de anchura de por medio con finca agrícola de Bavaria S.A”.

2. M.I **50C-1188707**. Lote No. 3 comprado a Lucy Emilia García Luna, linderos: “Por un lado en ciento setenta metros (170 mtrs) con el lote No. 2 adjudicado a PRISCILA GARCÍA LUNA, por otro lado, primero en once metros (11 mtrs) luego en treinta y dos metros (32 mtrs) con JOAQUÍN QUIÑONES RINCÓN, hoy JULIA VDA DE QUIÑONES; por otro lado, en ciento cuarenta y tres metros (143 mtrs) con predios de LULIA VDA QUIÑONES; por otro lado, en ciento noventa y cinco metros (195 mtrs) con predio adjudicado a RICARDO GARCIA LUNA; por otro lado, en ciento dos metros (102 mtrs) con el lote No. 5 adjudicado a GLORIA CRISTINA GARCÍA LUNA, entrada de seis metros con ochenta centímetros (6,80 mtrs) de por medio, y con cuarenta y seis metros (46 mtrs) con la finca agrícola de BAVARIA S.A”. Cabida de 29.987 M2.

3. M.I. **50C-1188708**. Lote No. 4 vendido por Ricardo Lorenzo García Luna. linderos: « Por un lado en ciento noventa y cinco metros (195 mtrs), con el lote número tres (3) adjudicado a LUCY EMILIA GARCÍA LUNA; por otro costado, y en ciento cuarenta y seis metros (146 mtrs), con lote o predio de JULIA VDA DE QUIÑONES; por otro costado, y en ciento noventa metros (190 mtrs) con lote o predios de JULIA VDA DE QUIÑONES, y por el último costado, y en ciento sesenta y ocho metros (168 mtrs) colinda con los lotes cinco y seis adjudicados a GLORIA CRISTINA Y OFELIA GARCÍA LUNA». cabida de 29.954 M2.

4. M.I. **50C-1188709**. Lote No. 6 que vende Rosa Ofelia García Luna. Linderos: “Por un costado colinda en ciento noventa y tres metros (193 mtrs) con el lote número cinco (5), adjudicado a GLORIA CRISTINA GARCÍA LUNA; por otro costado, en ciento noventa y un metros (191 mtrs) entrada común al medio, con el lote No. 4 adjudicado a RICARDO GARCÍA LUNA; por otro lado, en doscientos seis metros (2016 mtrs) con propiedades de LUIS NEMECIO IZQUIERDO, y por el último costado en ciento sesenta y ocho metros (168 mtrs) con finca agrícola de Bavaria S.A.”. cabida de 28.000 M2.

5. M.I. **50C-1188710**. Lote No. 5 vendido por Gloria García Luna. Linderos: « Por un lado ciento ochenta y dos metros (182 mtrs) con la finca agrícola de Bavaria S.A., por el otro lado, en ciento cuarenta y seis metros (146 mtrs) entrada común al medio de seis metros con ochenta centímetros de ocho (6,80 mtrs) de ancho, primero con el lote número tres (3) adjudicado a LUCY EMILIA GARCÍA LUNA, y luego con el lote número cuatro (4) adjudicado a RICARDO GARCÍA LUNA; por otro costado y en ciento noventa y tres metros (193 mtrs) con lote No. 6 adjudicado a OFELIA GARCIA LUNA, y por el último costado, y en ciento cuarenta y ocho metros (148 mtrs) con la finca agrícola de Bavaria S.A”. cabida de 28.483 M2.

**CUARTO: ORDENAR** inscribir la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

**QUINTO: ORDENAR** el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda ordenada y ejecutada en el curso del proceso.

**SEXTO: Condenar** en costas en ambas instancias a la parte demandada para lo cual se fijan como agencias en derecho en esta instancia la suma de cuatro millones de pesos (\$4.000.000). líquidense por el a-quo, previo señalamiento de las agencias en derecho de primera instancia.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,

  
JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

  
JAIME LONDOÑO SALAZAR

  
GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ