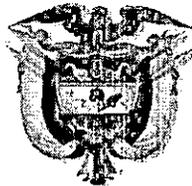


**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA SALA CIVIL -FAMILIA-**



Proyecto discutido en sala virtual No. 11  
(6 de agosto de 2020)

Asunto:

Ordinario pertenencia de Institución Educativa Gimnasio La Alameda contra  
María Inés Bogotá de Gutiérrez y personas indeterminadas

Exp. 2016-00284-01

Bogotá, D.C., veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020)

**1. ASUNTO A TRATAR:**

Cumplido con el trámite dispuesto por el Decreto 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, con ocasión al Estado de emergencia económica, social y ecológica, se emite sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por el extremo demandante contra el fallo profèrido el 25 de noviembre de 2019, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha.

**2. ANTECEDENTES:**

**2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:**

La Institución Educativa Gimnasio La Alameda Ltda a través de su representante legal, Gilma Bogotá Rodríguez, por intermedio de apoderado judicial promovió demanda de declaración de pertenencia por prescripción

extraordinaria adquisitiva de dominio, contra la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez y personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien a usucapir, con fundamento en los siguientes presupuestos fácticos:

- Mediante escritura pública No. 7161 de 4 de diciembre de 1975 de la Notaría Séptima de esta capital, la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble lote de terreno ubicado en la carrera 5 No. 10-65 del municipio de Soacha.

- Posteriormente en el año 1985 las hermanas Alejandrina Bogotá Amaya, Nubia Esperanza Bogotá Amaya, María Inés Bogotá de Gutiérrez, Eva Julia Bogotá de Sánchez y Gilma Bogotá de Rodríguez por mutuo acuerdo resolvieron fundar una institución educativa, traducándose en la creación de la Institución Educativa Gimnasio La Alameda Ltda., por ello, la Secretaría de Educación de Cundinamarca les concedió la licencia de iniciación de labores para el nivel de preescolar, 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 y finalmente en el año 1999 le concedió la licencia de funcionamiento y/o reconocimiento oficial para los ciclos y/o niveles de preescolar, básica y media académica, aludiendo como propietaria a Gilma Bogotá de Rodríguez y otros, bajo la dirección de María Inés Bogotá de Gutiérrez.

- Para el momento de la fundación de la Institución Educativa Gimnasio La Alameda Ltda. año 1986, las socias de hecho por aquel entonces Gilma Bogotá de Rodríguez y María Inés Bogotá de Gutiérrez de manera voluntaria a título de aporte social, entregaron cada una un lote de terreno de similar tamaño, quedando dos lotes contiguos, procediendo a comenzar la construcción *–hoy corresponde a un edificio de tres pisos donde funciona la institución educativa gimnasio La Alameda Ltda.–*, el inmueble del lote aportado

por la hoy demandada se distingue con el número de entrada 10-65 de la carrera 5 del municipio de Soacha.

- Como se deduce, lo construido forma una sola unidad, sin separación física que en dirección sur da con el lote aportado por la señora Gilma Bogotá de Rodríguez, por el costado norte con el terreno que está al servicio de la institución educativa, patio de recreo y actividades múltiples.

- Que los socios de hecho y quienes integran el establecimiento educativo, después de acuerdos optaron por formalizar su sociedad, para lo cual, suscribieron la escritura pública No. 348 de 15 de marzo de 2005 de la Notaría Segunda de Soacha, acto que fue firmado por los señores Nubia Esperanza Bogotá Amaya, Marco Antonio Gutiérrez Barrios, María Inés Bogotá de Gutiérrez, Alejandrina Bogotá Amaya, Eva Julia Bogotá de Sánchez y Shamira Ibon Rodríguez Bogotá.

- A pesar de todo lo acontecido en desarrollo de la actividad educativa, desde 1985 a la fecha de presentación de esta acción, la demandada no ha ejercido acto de posesión alguna sobre el lote que figura en la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha, pues *“hizo entrega del mismo y corresponde al ubicado en la carrera No. 10-65 del municipio de Soacha, donde se levantaron las construcciones que se relacionan en otra parte de este documento. Esta posesión la vino a recibir la sociedad institución educativa gimnasio, desde su creación y hoy la mantiene sin ningún tipo de reclamación, a la luz pública de manera pacífica e ininterrumpida, actuando como señor y dueño”*, tanto así que la poseedora *“de manera juiciosa ha venido pagando el impuesto predial, los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y demás actos para mantener el bien en condiciones de ser usado para el objeto social de la educación”*; además de lo anterior y *“sumada la posesión que traía de los anteriores poseedores, a la fecha, se*

*cuenta en conjunto con más de 30 años de posesión y como sociedad limitada, más de 11 años de posesión. Esta posesión es más del exigido por la ley civil para tener derecho a accionar en pertenencia y obtener la titularidad del derecho de dominio”.*

- Que el hecho omisivo de no haber transferido el dominio por parte de la accionada al gimnasio demandante es lo que motiva la presente acción *“dado que la propietaria inscrita no lo ha querido legalizar la transferencia de la propiedad a la empresa limitada”.*

Acorde con la *causa petendi*, la parte actora solicitó que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria el dominio del predio urbano ubicado en la carrera 5 No. 10-65 del municipio de Soacha -hoy carrera 5 No. 10-93-, con una cabida de 120 metros, con matrícula inmobiliaria No. 051-4774 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; que como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente; y que la parte demandada sea condenada en costas y agencias en derecho, en caso de presentarse oposición.

## **2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:**

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, admitió la demanda con auto de 20 de octubre de 2016<sup>1</sup>, estando en trámite las publicaciones edictales, se notificó personalmente a la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez, quien a través de apoderado judicial contestó la demanda oponiéndose a los hechos y pretensiones, y proponiendo las excepciones de

---

<sup>1</sup> Fls. 122

mérito denominada *“reconocimiento de la demandada como propietaria y poseedora; ausencia del corpus y del animus como elementos propios de la posesión”*<sup>2</sup> argumentando que la parte demandante *“reconocen la titularidad que tiene la demandada y que en el acto de ella haberse negado a vender le inician la presente acción; además reconocen que legalmente la demandada es la propietaria, de lo cual se puede deducir, que la propietaria estaba obligada a vender como fuera para evitarse que se le iniciara un proceso judicial y buscar adquirir el bien de otra manera”*; en tanto, se designó curador *ad litem* de las personas indeterminadas, quien contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones y manifestando que no le constaban los hechos de la misma, sin embargo formuló como excepciones de mérito *“falta de legitimidad para demandar por no reunir los requisitos exigidos por la ley... ausencia de requisitos para la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio... carencia del elemento animus... carencia de pruebas de la suma de posesiones”*<sup>3</sup>.

Para el 26 de septiembre de 2017 se decretaron las pruebas pedidas por las partes, se practicó inspección judicial al terreno objeto de usucapión<sup>4</sup>. Posteriormente se fijó fecha para la práctica de la audiencia de instrucción y juzgamiento, que se llevó a cabo el 25 de noviembre de 2019, en la cual las partes presentaron alegatos de conclusión y posteriormente se dictó sentencia donde, se negaron las pretensiones de la demanda<sup>5</sup>.

### 3. LA SENTENCIA APELADA:

---

<sup>2</sup> Fls. 194-208

<sup>3</sup> Fls. 257-263

<sup>4</sup> Fls. 300-302

<sup>5</sup> Fl. 417

La Jueza de instancia, advirtió que se encontraban presentes los presupuestos procesales y, que no mediaba causal de nulidad, hizo un recuento de los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio, anotando que el bien es susceptible de usucapión y que se logró identificar en la inspección judicial practicada dentro del asunto.

Por su parte, para el estudio del elemento de la posesión de la sociedad demandante, señaló, que *“del material probatorio... no se puede concluir que la posesión de la demandante... haya sido exclusiva y excluyente con fundamento en actos inequívocos de posesión en la medida que las pruebas documentales permiten concluir con certeza que la propietaria del bien María Inés Bogotá de Gutiérrez nunca ha abandonado su predio, además la misma hace parte integral de la junta de socios de la institución educativa Gimnasio La Alameda, dicha institución siempre la ha reconocido como dueña”,* pues así se encuentra plasmado en las diferentes actas, puntualmente la *“número 03 de 28 de junio de 2007 vista a folio 136 y 138 se dijo que es oportuno aclarar que las propietarias de los lotes en donde actualmente se desarrolla las actividades, la sociedad continúan en sociedad de sus dueños originales”,* entre otras, *“pruebas documentales en las que se reconoce el dominio de la demandada”,* además *“se deben sumar a la declaración recaudada en el plenario de la que no se desprende de manera fehaciente que en verdad la institución demandante desconozca en parte alguna los derechos de propiedad que tiene María Inés Bogotá sobre el terreno que es hoy objeto de pertenencia, dado que, en su declaración el representante legal de la sociedad demandante afirma que en 1986 María Inés como propietaria dio la autorización para que se iniciaran las obras, esto es, la construcción de la edificación en el predio de su propiedad, acto que no puede entenderse como posesorio, pues requirió la autorización de la titular del dominio.. dejó claro que no se ha hecho la transferencia”.*

Luego, *"todas estas manifestaciones realizadas por el representante son claras de reconocimiento de dominio de la sociedad demandante, pues tales actos, han ido en procura de obtener la transferencia del bien con lo cual se insiste se reconoce su dominio..., ni se advierte ninguna circunstancia que permita concluir que la sociedad demandante intervirtió su título y empezó a comportarse como verdadero dueño del inmueble"*, queriendo ello decir que no está configurado el *animus domini* y, por ende, tampoco la posesión en cabeza de la demandante.

#### 4. EL RECURSO:

Inconforme con la anterior determinación, el apoderado de la parte demandante solicitó su revocatoria, para que en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda, exponiendo en síntesis lo siguiente:

- La demandante no ha reconocido a la demandada como dueña del bien, tanto así que, se ha comportado como *"su dueña y poseedora del inmueble y así lo han reconocido la comunidad como los propios socios... siempre se sintió y se comportó como dueña, desde el inicio de la sociedad de educación de hecho y luego de derecho, por ello la llevó a levantar construcciones con sus propios recursos"*.

- La demandada desde la entrega material del inmueble se despojó del *corpus* y del *animus*, que si bien la representante legal *"manifestó que al comienzo se le pidió permiso a la demandada para construir, no lo fue para cuando se constituyó la sociedad de hecho"*, tanto así que *"la demandada sabía a ciencia y paciencia que ese inmueble ya no le pertenecía y el accionante se comportó con actos materiales sabiendo que se había convertido en poseedor encaminado a adquirir la propiedad"*, al punto que la accionada *"nunca presentó reclamación frente a los socios de hecho, ni con posterioridad frente a la sociedad limitada y de los socios por el uso, goce y*

*disposición que le dio al inmueble y sobre todo a las construcciones que allí se levantaron, tampoco hubo reclamación por el destino que se le dio al bien”; además todas “las actuaciones que realizó al interior de la sociedad, las hizo a nombre de esta, inclusive llegando a ser rectora del gimnasio demandante, que ha funcionado y funciona en el inmueble disputado... por ello no es dable que la accionada se comportara a la vez como persona natural y socia... la demandada se comportó como sociedad”.*

- El lote de terreno objeto de la *litis* salió del patrimonio de la demandada “desde el momento en que se constituyó la sociedad de hecho, pues sabe que ese fue su aporte social”.

## **5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA:**

### **5.1. COMPETENCIA:**

Radica en esta Sala adoptar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional de la Jueza que profirió la sentencia de primera instancia. Sumado a ello, se emite por escrito conforme lo prevé el Decreto 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho.

### **5.2. PROBLEMA JURÍDICO:**

Le corresponde a esta Corporación establecer, si en el caso que nos ocupa, se encuentran presentes los presupuestos para que la parte demandante pueda usucapir el predio en litigio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-4774, haciéndose énfasis en el hecho de la

posesión que reclama la sociedad prescribiente por el tiempo previsto en la ley.

**5.3. MARCO JURÍDICO:**

Según el artículo 375 del C.G.P, la declaración de pertenencia podrá impetrarse por toda persona que pretenda haber adquirido por prescripción un bien que se halle en el comercio, para cuyo efecto deberá arrimar a la demanda un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, en el cual figuren los titulares de derechos reales sujetos a registro o la atestación de que no aparece ninguna persona que ostente tal condición, para dirigir la demanda en contra de quienes se hallen inscritos en el registro público inmobiliario con tal calidad, y frente a todas aquellas personas indeterminadas que puedan estar interesadas en el bien objeto de la demanda.

Según el artículo 2513 del C. C., la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído en las condiciones legales, excepto los de uso público que no son susceptibles de usucapión; también se adquieren de la misma manera los demás derechos reales que no se hallen expresamente excluidos.

Así, la prescripción adquisitiva puede ser *ordinaria* o *extraordinaria*: La primera requiere de un justo título y buena fe, con un tiempo para ganarse de 10 años; la segunda, exige 20 años continuos de posesión, sin ninguna otra exigencia adicional. Lapsos que se abreviaron a la mitad con la Ley 791 de 2002 y atenderá lo previsto en las normas de vigencia y precedente jurisprudencial pacífico que esclareció ese tema.

Para el éxito de la pretensión, el usucapiente debe, según la doctrina y la jurisprudencia reunirse los siguientes presupuestos:

- a.- Que la pretensión recaiga sobre una cosa o bien legalmente prescriptible, es decir, que se halle en el comercio.
- b.- Que se trate de una cosa singular, plenamente determinada e identificable, y que corresponda a aquella enunciada en la demanda.
- c.- Que sobre el bien que se pretenda la declaratoria de pertenencia, el actor haya ejercido y ejerza posesión material en forma pacífica y continua durante un lapso de 10 o 20 años, según se trate de prescripción **ordinaria** o **extraordinaria**.

La posesión, ha sido reconocida como la más clara manifestación del derecho de dominio en cabeza de quien la ostenta, que además de ejercer la tenencia física del bien, se comporta como su verdadero dueño, con exclusión de cualquier otro que pretenda serlo, siendo estos presupuestos los que lo habilitan para deprecar la declaración judicial que así lo reconozca.

#### **5.4. CASO DE ESTUDIO:**

Sea lo primero acotar que, en razón a que la competencia de la segunda instancia, como es en este evento con apelante único, a voces del artículo 328 del C.G.P. y de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil<sup>6</sup>, impone que sea restrictiva; por tanto, nos ocuparemos sobre

---

<sup>6</sup> Entre otras, la SC10223-2014 de 1º de agosto de 2014

los puntos que son motivo del recurso y que se centran respecto a la existencia del tercero de los elementos que se exigen como presupuesto para que prospere la prescripción, esto es, si el demandante ha ejercido posesión exclusiva de la totalidad del predio materia de este proceso.

Pues bien, en el caso objeto de estudio, se apuntó en el libelo genitor que la demandante desde 1985 ha ostentado la posesión real y material del predio ubicado en la carrera 5 No. 10 - 65 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-4774 del municipio de Soacha, resaltando que su posesión contaba con más de 30 años para la época de presentación del *petitum*.

De esta manera, para resolver el asunto es menester analizar las pruebas en su conjunto, según los derroteros del artículo 176 del C.G.P. –principio de unidad de la prueba-:

**Documentales:**

**Aportadas por la parte demandante:**

- Copia de la escritura No. 7161 de 4 de diciembre de 1975 de la Notaria Séptima del Círculo de Bogotá, donde la señora Elosia Ramírez Vda de Bogotá le vendió el predio objeto de litigio a la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez.

- Copia de la escritura pública No. 348 de 15 de marzo de 2005 de la Notaría Segunda del Círculo de Soacha, donde, se constituyó una sociedad

de responsabilidad limitada con la razón social "*Institución Educativa Gimnasio La Alameda Ltda*".

- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandante expedido por la Cámara de Comercio, figurando como socios capitalistas los señores Alejandrina Bogotá Amaya, Marco Antonio Gutiérrez Barrios, Eva Julia Bogotá de Sánchez, Nubia Esperanza Bogotá Amaya, Shamira Ibón Rodríguez Bogotá y María Inés Bogotá de Gutiérrez.

- Certificado especial para procesos de pertenencia expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro de Soacha Cundinamarca, donde se extrae que la actual titular inscrita de derecho real de dominio es la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez.

- Folio de matrícula inmobiliaria No. 051-4774, correspondiente al predio ubicado en la carrera 6 No. 10 - 65.

- Resoluciones expedidas por la Secretaría de Educación, por la cual se concede licencia de iniciación de labores en un establecimiento educativo, se aprueba unos estudios y ordena el ingreso del gimnasio "*La Alameda establecimiento privado de educación formal al régimen de libertad vigilada, se concede licencia de funcionamiento y/o reconocimiento oficial para la prestación del servicio educativo formal al establecimiento denominado Gimnasio La Alameda*".

- Póliza de seguros con la empresa agrícola de seguros a nombre del Gimnasio La Alameda por la prestación de los servicios.

- Cotización de arreglos locativos para la fachada del colegio "*Alameda*".

3x

- Facturas de arreglos locativos dentro del plantel educativo.
- Certificación pago de nómina por valor de \$8.427.285, donde, se refleja el pago del salario de docentes, entre ellos se encuentra María Inés Bogotá de Gutiérrez.
- Certificado de nomenclatura y estratificación procedente de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del predio ubicado en la carrera 5 No. 10 - 65 cuya propietaria es María Inés Bogotá de Gutiérrez.
- Cancelación del impuesto predial del predio ubicado en la carrera 5 No. 10 - 65 correspondiente al año 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.
- Cancelación de los servicios públicos de luz, acueducto y teléfono del predio ubicado en la carrera 5 No. 10 - 65.

Aportadas por la parte demandada:

- Documento de fecha 19 de febrero de 1996, donde se evidencia la participación de la demandada María Inés Bogotá de Gutiérrez y se hace una evaluación de la institución educativa para salir adelante, apareciendo en la parte final la firma de la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez
- Acta No. 003 de la junta de socios de fecha 28 de julio de 2007, en el numeral 4 – lectura de informe de gerente - la representante legal señora Gilma Bogotá de Rodríguez, señala que *“es oportuno aclarar que las propiedad (lotes) en donde actualmente desarrolla actividad comercial la sociedad continúa en cabeza de sus dueños originales, hecho que origina que el colegio continúe cancelando los impuestos prediales y todos los impuestos y obligaciones tributarias... de estos*

bienes sobre los cuales los socios propietarios no cobran ningún tipo de contraprestación”<sup>7</sup>.

- Acta No. 5 de junta extraordinaria de socios de 13 de diciembre de 2008 apareciendo como socia activa la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez con un número de 3340 cuotas<sup>8</sup>.

- Acta No. 6 de fecha 1 de abril de 2009 figurando como socia activa la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez con un número de 3340 cuotas y participando en varias oportunidades de las decisiones que se tomaron en dicha junta, de igual manera aparece firmando esta acta<sup>9</sup>.

- Documento de 26 de abril de 2009 dirigido a la señora Gilma Bogotá de Rodríguez, firmado por María Inés Bogotá de Gutiérrez, donde le solicita *“le sean entregados los dividendos del año inmediatamente anterior, quedado pendientes los del año 2008”*<sup>10</sup>.

- Acta No. 008 junta de socios de 14 de agosto de 2009 apareciendo como socia activa la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez con un número de 3340 cuotas y en donde la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez *“da a conocer a los socios presentes que del lote que está a nombre de María Inés Bogotá no entregare la firma a la sociedad y entrego derecho a mis hijos Wilson Herney y Nelson Giovanny Gutiérrez Bogotá o a mi sobrino William Fernando Galarza Bogotá, en caso de que ellos no lo reciban insisto en entregarla a la beneficencia de Cundinamarca”*<sup>11</sup>.

---

<sup>7</sup> Fl. 137 adv

<sup>8</sup> Fl. 140

<sup>9</sup> Fl. 141

<sup>10</sup> Fl. 145

<sup>11</sup> Fl. 146

- Documento con fecha 28 de abril de 2010 dirigido a la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez informándole que el pago de dividendos año 2009 está incluido en la agenda de asamblea de socios<sup>12</sup>.

- Acta No. 10 de junta extraordinaria de socios institución educativa gimnasio "La Alameda" de 19 de febrero de 2011, donde se indica *"legalizar el ingreso de los lotes que en cabeza de María Inés Bogotá de Gutiérrez, Gilma Bogotá de Rodríguez y Alejandrina Bogotá Amaya, no han sido aún incorporados a la sociedad jurídica"*<sup>13</sup>.

- Acta No. 12 de 16 de octubre de 2011, donde se señala como socia activa a la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez con un número de 3340 cuotas<sup>14</sup>.

- Documento del I.E. Gimnasio La Alameda Ltda, proyecto reparto de utilidades para el año 2011, aparece la señora María Inés Bogotá con un porcentaje de 16.70%, documento firmado por Gilma Bogotá de Rodríguez representante legal y Orlando Zamora González<sup>15</sup>.

- Documento de 2 de agosto de 2012, dirigido a la señora Gilma Bogotá de Rodríguez representante legal de la Institución Educativa Gimnasio "La Alameda" donde informa *"en la escritura No. 00348 no aparece ningún artículo mencionado los lotes, tampoco en la escritura aclaratoria No. 00159 únicamente aparece constituida la sociedad con un capital de \$20.000.000 aportes como capital social"*<sup>16</sup>.

---

<sup>12</sup> Fl. 148

<sup>13</sup> Fl. 150

<sup>14</sup> Fl. 153

<sup>15</sup> Fl. 157

<sup>16</sup> Fl. 159

- Documento de 3 de febrero de 2014 enviado a la señora Esperanza Bogotá Amaya, Eva Julia Bogotá, Samira Rodríguez Bogotá y Alejandra Bogotá Amaya, todos en calidad de miembros de la sociedad Institución Educativa Gimnasio "La Alameda", donde la firmante María Inés Bogotá de Gutiérrez les pone en conocimiento la puesta en venta del inmueble que se encuentra a su nombre<sup>17</sup>.

- Documento de 24 de abril de 2014 dirigido a la señora Gilma Bogotá de Rodríguez, representante legal del plantel educativo, donde la firmante María Inés Bogotá Gutiérrez le solicita le sean giradas las utilidades correspondientes al ejercicio del año 2013<sup>18</sup>.

- Documento de 6 de abril de 2015, signado por María Inés Bogotá de Gutiérrez y dirigido a la señora Gilma Bogotá de Rodríguez representante legal de la Institución Educativa Gimnasio "La Alameda", informando la decisión de retirarse del cargo de tesorera de la sociedad<sup>19</sup>.

- Documento de reparto de utilidades para el año 2014, donde, aparece la señora María Inés Bogotá con un porcentaje de 16.70%, documento firmado por Gilma Bogotá de Rodríguez representante legal y Orlando Zamora González contador<sup>20</sup>.

- Documento de 16 de agosto de 2016 dirigido a las accionistas y representante legal de la sociedad Institución Educativa Gimnasio "La

---

<sup>17</sup> Fl. 167

<sup>18</sup> Fl. 159

<sup>19</sup> Fl. 159

<sup>20</sup> Fl. 173

*Alameda Ltda*", donde la firmante María Inés Bogotá de Gutiérrez les informa la negativa a la compra y les solicita la entrega del lote objeto de este proceso<sup>21</sup>.

- Documento de 17 de agosto de 2016 dirigido a las accionistas y representante legal de la sociedad, donde, la firmante María Inés Bogotá de Gutiérrez pone en conocimiento la intención de vender las cuotas sociales<sup>22</sup>.

- Original de acta de conciliación ante la Superintendencia de Sociedades de 2016, encaminada a solucionar las diferencias presentadas con la sociedad "*institución educativa gimnasio La Alameda*"<sup>23</sup>.

#### **Declaraciones de parte:**

- Jairo Enrique Rodríguez Bogotá: representante legal del plantel educativo Gimnasio "*La Alameda*" indicó que se fundó en el año de 1986 "*por el aporte hecho por los socios en ese momento, en particular ... por el de la señora María Inés Bogotá ese aporte consistió en un lote de terreno y por el aporte hecho por la otra socia Gilma Bogotá de Rodríguez... de un lote de terreno, sobre ese lote se construyó el edificio que en la actualidad funge como institución educativa gimnasio "La Alameda", en ese momento se debió hacer el traspaso como tal de esos aportes de lotes de terreno a la institución, pero, nunca se hicieron*", situación que tuvo conocimiento a través de la señora Gilma Bogotá de Rodríguez "*que es mi madre, la persona que presentó la idea de fundar una institución educativa, en la reunión que se adelantó con sus hermanas que algunas ya no hacen parte de la sociedad, se llegó a la conclusión de que forma cada una de las hermanas iba a participar en la creación de esa sociedad... ella en su seno familiar manifestó cuáles*

<sup>21</sup> Fl. 178

<sup>22</sup> Fl. 159

<sup>23</sup> Fl. 181

*fueron las condiciones en que se constituyó la sociedad” y que por ende lo llevaron a tener “la certeza de que ese lote de terreno pertenece a la sociedad institución educativa gimnasio “La Alameda” desde el año 1986”, como actos de señor y dueño, informó que “en los dos lotes aportados por la señora María Inés Bogotá y en el otro aportado por la señora Gilma Bogotá de Rodríguez”, se hizo la construcción del edificio “la sociedad hizo unos préstamos bancarios en ese momento... que fueron pagados con las utilidades generadas por la operatividad de la institución educativa... a partir del 2005 la sociedad como tal ha hecho el pago de los servicios públicos, el pago de impuestos prediales sobre los cuales opera la institución educativa en este momento, los préstamos bancarios que se adelantaron para construir el edificio fueron pagados por la institución educativa gimnasio “La Alameda”; puntualizando que la señora Marina Inés Bogotá de Gutiérrez tenía conocimiento de la construcción del edificio sobre el lote objeto de discusión por ser “socia de la entidad... ella ha sido socia desde que se inició en el año 86... nunca se ha retirado, ella ha solicitado que su participación accionaria se negocie por parte de la sociedad, pero, pues eso nunca se ha podido materializar... porque ella desconoce en este momento que el lote de terreno sobre el cual se construyó el edificio no hace parte de la participación que ella tiene como socia, ella dice que es un elemento ajeno a esa participación cuando ella desde 1986 que se inició la sociedad no hizo un aporte diferente, no hay un aporte económico, no hay un aporte diferente al del lote de propiedad del colegio en este momento”, manifestó que el aporte realizado por la señora María Inés Bogotá de Rodríguez quedó plasmado en un documento “en este documento se estableció que la señora Gilma Bogotá de Rodríguez aportaba un lote de terreno que la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez aportaba un lote de terreno y que los socios interesados en ese momento de continuar con la sociedad hicieron el aporte económico... siempre se confió de buena fe que los socios iban a hacer la transferencia de la propiedad de esos lotes al momento de constituir la sociedad... en múltiples reuniones, inclusive en algunas de las actas*

*aparece establecido de que no se han hecho la transferencia de la propiedad de sus bienes a la sociedad limitada...”, tanto así que “no se encuentra escrito en la escritura” de constitución de la sociedad “pero los hechos evidencian de que la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez recibe la utilidades que representa el 16.7% que genera el colegio anualmente y ese 16.7% corresponde al lote de terreno que ella aportó al momento de conformar la sociedad”; tanto así que “muchas veces se le ha solicitado a ella inclusive en las reuniones de socios de manera informal que ella debe hacer entrega de la propiedad de ese lote por cuanto el mismo le corresponde la propiedad a la institución educativa gimnasio “La Alameda”... para sugerirles o mejor motivarlos a que hagan la transferencia de esa propiedad a la institución con el fin de poder llegar a un acuerdo económico en la venta de la participación que ellos siempre han querido manifestando quererle vender a los demás socios... a la fecha la propiedad de esos lotes no se ha transferido a la sociedad como debió haberse hecho desde 1986... pues evidentemente eso dice en el documento de registro de instrumentos públicos, pero la realidad es que ese lote pertenece a la sociedad, porque la sociedad siempre ha hecho tanto las inversiones como los pagos, desde el índole de impuestos y de servicios públicos ha generado ese lote... ese lote no se puede comprar, ese lote es de la institución desde 1986, ella hace una serie de manifestaciones subjetivas desconociendo la obligación que ella tiene de transferir la propiedad del lote, como siempre lo he manifestado, la sociedad se inició con el aporte de socios, el aporte que la asociada hizo fue el lote de terreno, sobre el cual está construida la entidad, el colegio”, por ende, en “su calidad de socia tiene derecho de ingresar a la institución cuántas veces ella lo considere y revisar todo lo que tenga que ver con la participación que ella tiene dentro de la sociedad”; finalizó diciendo que “la institución educativa siempre ha fungido como señor y dueño de ese predio..., desde 1986 tanto los dineros que en calidad de préstamos se invirtieron para la construcción se pagaron con las utilidades del colegio, recibos de impuestos, los ha pagado la institución y los impuestos se han venido pagando siempre con*

dineros proporcionados por la institución educativa gimnasio "La Alameda" como consecuencia de sus operaciones anuales... lo que siempre se ha manifestado en esas actas es el reconocimiento de un documento legal que se representa frente al predio, pero la realidad es que en la institución educativa... ha hecho absolutamente todos los pagos que por estar operando en ese predio desde 1986 que fue cuando la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez lo aportó a la sociedad como aporte de participación social"; sin embargo en el contrainterrogatorio aclaró que la construcción del plantel educativo cobijaron "tres predios efectivamente"; cuyos propietarios "aparecen en el certificado de tradición de la señora María Inés Bogotá, el otro aparece a nombre de Gilma Bogotá y el último aparece a nombre de la señora Alejandrina Bogotá", quienes "no han hecho la transferencia nombre del plantel educativo".

María Inés Bogotá de Gutiérrez: Relató que por decisión familiar crearon el colegio hoy gimnasio "La Alameda"; construcción que se hizo en dos lotes de propiedad de Gilma, de ella y "el de las 4 que está a nombre de Aleja"; dijo que dicha idea nació con "aportes económicos... nunca nuestro lotes han pertenecidos a la sociedad", tanto así que "a la par de qué hacíamos las clases en la casa de mi papá y de mi mamá, estábamos haciendo la construcción con el apoyo del abuelo... se estaba construyendo con los aportes y prestamos que hicimos en coopsibate, coopdesarrollo, luego Coomeva, banco Bogotá, Bancolombia, Uconal... los prestamos siempre estuvieron más a nombre de María Inés Bogotá de Gutiérrez y Gilma Bogotá de Rodríguez"; dice que en el año de 1986 cuando crearon el plantel educativo "en ningún momento se habló de que su participación en la sociedad se hacía entregando el lote que es de su propiedad... porque ninguna ni María Inés ni Gilma que tiene el lote, ni el lote que está a nombre en confianza de Alejandrina Bogotá que es de las 4 nunca han sido parte, no han formado parte de la sociedad"; tanto así que "he estado pendiente de que se paguen los impuestos a tiempo, los

servicios públicos a tiempo, no recuerdo cuántos servicios públicos a mi nombre, pero creo el teléfono, el gas, no recuerdo si la luz también pero bueno casi todo estaba a mi nombre”, puntualizando “que ninguno lote pertenece a la institución educativa.. el de Aleja esta de las 4, el de Gilma sigue siendo de ella y el mío sigue siendo mío”; y así se refleja en las declaraciones de renta que presenta, pues “si no estuviera ese colegio en el lote que está a mi nombre yo no tendría que estar declarando”, además de eso en algunas actas “dice que los lotes que están a nombre de María Inés, de Gilma y de Alejandrina siguen estando a nombre de ellos, ... sigue estando en nombre de las dueñas de los lotes cuando uno viene a las reuniones ordinarias, bueno las que se hacen cada mes en la sociedad, tanto la rectora como el representante legal... esas actas aparece ahí, dice la última de este año... que los lotes siguen estando en cabeza de los dueños de los propietarios” y así lo hizo saber en el acta 008 de 14 de agosto de 2009 “ que el lote que está a nombre de María Inés Bogotá no entregare la firma a la sociedad... porque si en algún momento que fue en el año 2004 que se pensó hacer en la Cámara de Comercio que se hizo casi efectiva en el 2005 que era solamente un capital social de \$20.000.000, nunca estuvo los lotes de ninguna ahí, entonces yo no estuve de acuerdo que pasará a mi nombre porque dije yo si mi hermana Gilma no lo ha pasado ... yo le dije Gilma que pena o lo hacemos de todos o no lo hacemos ninguna, porque nunca han estado los lotes, entonces yo me negué, porque si ninguna lo hacía, entonces o porque tenía que ser la primera en hacerlo... no había acuerdo en que todos los lotes fueran de la sociedad, porque nunca han estado de la sociedad, para que construyéramos sí, pero como aporte nunca”; indicando que “la más interesada que los lotes hicieran parte del plantel educativo era Gilma más el de ella no lo había puesto, ni había manifestado Aleja camine hacemos para pasarlo para poder arreglar que el colegio quedará y ya empezar a formar parte de la sociedad”, reiteró que cuando hablaron de asociarse en el año 1986-1987, no lo plasmaron en un acta, pues “éramos tan confiados todos que en algunas hojas se decía fulano puso tanto, tanto y tanto, pero era plática, no eran terrenos, era platica

*de nuestros esfuerzos de trabajo y ahorritos que había”, agregó que en el 2004 se habló de suscribir un contrato de arrendamiento con el colegio, para que el plantel educativo se “comprometiera con la producción del dinero mensual o anual pagar los impuestos y los servicios siempre estuvieran al día... ésa era la contraprestación de un arriendo que era el lote de María Inés, de Gilma y el Lote de las 4, porque en ninguna parte está venga María Inés sus 15 millones de pesos por el arriendo de su lote”, en cuanto a las construcciones realizadas en el lote desde el año de 1986, los socios que hacen parte de la institución educativa le pedían autorización para realizarlas al punto que ella firmaba los préstamos adquiridos en los bancos los cuales eran destinados para mejorar el plantel educativo, hecho que no ocurrió “en el año 2016 fue cuando vi en el lote mío que no me pidieron consentimiento, que es donde están las mejoras”; en la actualidad ostenta el título de socia del plantel educativo y propietaria del inmueble objeto del proceso y así está plasmado en varias actas de juntas de socios ordinarias y extraordinarias “en las cuales se hacen manifestaciones con respecto a los dueños de los lotes” y así es reconocida por los demás socios, tanto así que a la fecha “esas actas no tuvieron reforma alguna o modificación”; en cuanto a los porcentajes de participación que aparecen en cámara de comercio y donde ella refleja un 16.70%, indicó que eso se debe a que “yo tenía como todos los otros que trabajamos ahí sueldo, cierto y cuando nosotros recibíamos esos sueldos teníamos que saber que debíamos un dinero y teníamos que pagar cierto, inicialmente en el año 86 cuando empezamos a hacer la plástica, plata, plata no eran lotes, cada quien pusimos dinero, yo me acuerdo haber traído en diferentes tiempos y momentos cuando me pagaban en el colegio hermanas misionera de la consolata, me pagaban mi sueldo por empleada particular traíamos...”, es decir, que esos porcentajes reflejan que todos los aportes se hicieron en dinero.*

#### **Declaraciones de terceros:**

Melba Inés Rodríguez Gómez: Dijo conocer a las partes en conflicto, debido a que ella y su familia vivieron en la casa de la señora Abigail –madre de los Bogotá- lugar que posteriormente funcionó el colegio gimnasio “La Alameda” donde, ella hizo parte de la asociación de padres de familia, sabe que Gilma e Inés para el año de 1986 tenían unos lotes y es ahí donde funciona actualmente el colegio gimnasio “La Alameda” predios que fueron “donados en forma verbal pues digamos cada una de ellas dijo que aportaba eso para el colegio y allí fue donde empezaron a construir el colegio en esa época... era como un aporte a la sociedad de hecho que en ese momento nacía... yo sé que Gilma e Inés manifestaron su intención que sobre los lotes que ellas tenían se construyera el colegio, yo sé que nosotros como asociación de padres de familia hacíamos algunos eventos para colaborar en alguna forma, ayudándoles en algo, pero era muy mínimo porque realmente los recursos que tuvieron cada una de ellas para la construcción de la sede del colegio específicamente no lo sé”; dice que “en una reunión... estuvimos algunos de los miembros de la asociación de padres de familia, donde, decidieron eso, construir el colegio sobre esos lotes, pero ... no supe realmente en qué forma legal... hicieron ese arreglo para empezar a construir, sólo sé, que tomaron la determinación de construir sobre los lotes y construyeron, mucho tiempo después me enteré que no habían legalizado la venta del colegio y pues tampoco lo podían hacer porque el colegio era una sociedad de hecho que no podía adquirir ningún bien legalmente” por cuanto “los lotes sobre los que se construyó el colegio eran específicamente de la señora Gilma y de la señora María Inés”, en cuanto a la construcción desconoce quién fue la persona que las hizo, pero “de lo que me han comentado ellas... creo que tal vez fue Gilma o el mismo representante Jairo fue por cuenta de lo mismo que produce el colegio que han hecho esas construcciones”, indicando que cuando conoció los predios “eran unos lotes pelados, no había ninguna construcción en ellos”, pero ahora “no me acuerdo si son 3 o 4 pisos... está

*totalmente diferente a como yo los conocí”; no sabe si la señora Gilma o la señora Inés “hicieron aportes directos para efectos de la construcción”; frente al tema de los impuestos, dijo “los pagaban con el producto del colegio de lo que producía el colegio, pero no que cada una pagara el impuesto individual, Inés como tal pagara el suyo y Gilma como tal pagara, el suyo no eso fue así”; manifestó que frente al tema de los aportes realizados a la sociedad “recuerda que entre los documentos que me mostraron cuando tratamos de constituir de legalizar la sociedad de hecho que existía entre ellos, si había algo, donde, precisamente se hablaba del aporte que cada uno había hecho del lote...pero si en ese momento para efectos de poder establecer los porcentajes si se tuvo en cuenta los dos lotes, que tanto Inés como Gilma habían aportado a la sociedad”; sin embargo, no le consta “sí Inés reclamara el lote como lote, para ella”, tanto así que la comunidad de la zona reconoce como dueño del terreno “**al Gimnasio “La Alameda”**... y es qué nunca se habló que el lote era de Inés o de Gilma, sino del Colegio, es decir lo que a mí me consta, lo que yo percibí desde el momento en que yo lo conocí, desde que se fundó el gimnasio “La Alameda” al punto que “cuando yo estuve colaborando en lo que fue la constitución de la sociedad, siempre estuvieron presentes esos lotes, porque formaban parte del haber social de esa sociedad, por esa razón digo que los lotes nunca estuvieron en disputa a título personal... en el año 2003 o 2004 que yo estuve tratando de legalizar esa sociedad, en esos documentos tanto Gilma como Inés estaban conscientes y eran seguras de que habían entregado como parte para esa sociedad esos lotes, eso lo dijeron, eso me lo dijeron a mí en ese momento no sé, si dentro de ellas tenían otra intención, pero ese fue el momento” y por ello “la posesión de esos terrenos tanto el de Inés como el de Gilma lo ha tenido siempre el gimnasio “La Alameda” desde el año 2006-2007 en que se fundó el colegio”.*

Alejandrina Bogotá: hermana de la representante de la parte demandante y de la demandada, manifestó que “siendo nosotros de la familia,

conocimos que esos lotes eran de la abuela, cuando la abuela empezó hacer la repartición... entonces les dio a mis hermanas los lotes... a Eva Julia, Gilma, Inés, Luis Hernando, Elizabeth y a mi... como se inició la idea del colegio, eso fue como en el año de 1985... estábamos reunidos en la casa... y alguna vez se nos ocurrió la idea de Gilma que porque no hacíamos un colegio que ya todas éramos maestras... pero donde, entonces ah no pues como nosotros tenemos los lotes hagámoslo, entonces, eso fue ya, digamos, se fue madurando la idea en el 85... el colegio se construyó sobre los inmuebles que eran de María Inés y Gilma, que era los lotes seguidos, entonces se construyó sobre esos dos lotes", en cuanto a los aportes para la construcción del colegio dijo que en esa época "fueron esos dos lotes, que se dijo bueno los aportes son mi lote y mi lote... y los esposos de ellas... aportaban dinero, es que la verdad no me acuerdo cuánta plata se daría porque eso estaban en unas actas, pero no aparecen... el acuerdo es qué ese era mi aporte para construir el colegio... cada una, ellas dieron ese, digamos el aporte fue ese... María Inés aportó el lote y Gilma aportó el lote... y los demás dinero... dinero que era menor, es que el lote se le dio un estimativo después como de 10 millones, no recuerdo"; indicó que "toda la información de la construcción llegaba la dirección cierto a la directora, pero así que encargada de lo mío no porque ya eso se volvió una unidad"; tanto así que no se acuerda si María Inés y Gilma hayan realizado un aporte para ello; frente al tema de los impuesto dijo que María Inés ni Gilma no los paga "siempre los ha pagado el colegio, es que, desde el momento en que se dijo vamos a hacer el colegio, del colegio sale todo, el colegio metió el agua, alcantarillado, luz, teléfono y se pagan los impuestos, ellas nunca han pagado de la plata de ellas", dijo que el "colegio reconoce como titular del domino a todas... las dueñas somos todas, la sociedad"; y por ostentar esa calidad de socias, "todas aprobaban" las diferentes obras que se realizaron en el plantel educativo, por ello no se requería autorización de María Inés.

De otro lado dijo que, a María Inés *“se le olvidó que eso fue su aporte para la construcción del colegio, en ningún momento ella nos dijo se los vendo, se los alquilo, se los presto, nada en ningún momento porque la primera fue esa, mi aporte fue el lote, el aporte de la otra fue el lote y siempre se manejó con esa misma idea, ...yo reconozco que ella dio el lote, pero yo no puedo decir que la propietaria Gilma del gimnasio La Alameda, propietaria María Inés del gimnasio La Alameda, propietaria Aleja del gimnasio La Alameda, somos todos, es del gimnasio de la Alameda, entonces no es única propietaria... somos todas las socias las propietarias, no es única”,* puntualizando que *“el lote siempre ha estado a nombre y en cabeza de María Inés, cierto, siempre hasta hoy está en cabeza de ella, ella es la propietaria, Gilma es la propietaria y yo soy la propietaria, los lotes no han cambiado de dueño cierto, lo que yo tengo entendido es que aquí estamos es mirando que es de la sociedad, no es de cada una qué en papeles aparece como cada una, pero que es de la sociedad”*.

Francisco Antonio Sierra Rodríguez: Dijo ser empleado de las partes, narró que el colegio se encuentra ubicado en la carrera 5 con 11 *“tiene entendido que ese colegio es una razón social, que pertenece a una familia que la Bogotá todos los hermanos o hermanas”*; que el lote donde está ubicado el colegio es de la señora Eloísa y *“cree que es de una herencia familiar”*; en cuanto al conocimiento de la existencia de la señora María Inés manifestó que la conoce porque *“ella iba al colegio y tiene entendido que es una de las socias o hermana del grupo familiar que son los dueños del colegio gimnasio “La Alameda”... tengo entendido que son todos socios entrecomillas del colegio y ella iba, digamos fin de semana o un jueves a mirar que trabajo se estaban realizando en el colegio y me preguntaba a mi entre comillas que estaba realizando, yo le decía, estaba haciendo esto y esto en el colegio y ella estaba de acuerdo con los trabajos que yo realizaba en el colegio”*, en cuanto al lote señaló que *“el colegio siempre ha tenido ese lote, que se beneficiaron para los niños jugar en*

la hora del recreo y eso pertenece ya a la institución gimnasio "La Alameda" no sabía que era de ella, yo siempre he sabido que el lote es del gimnasio "La Alameda", tanto así que "ha visto mejoras, a última hora he visto mejoras, la última una construcción que se hizo en la parte de allá, donde, está el salón de primero, que todo se hizo el patio de atrás se encerró, se hizo cimientos, se echaron columnas, pisos eso fue un proyecto en la parte de allá, en la otra parte donde está una construcción que tiene hasta el quinto piso, quinto nivel, se hizo otra construcción que fue esa plata... silletería en hierro y se hizo un salón múltiple, salón que también se realizó hace como uno dos o tres años que se realizó ese salón y de resto no he visto nada más... yo siempre he visto que todas estas construcciones y todo lo que se ha visto en el colegio es para el beneficio del colegio y para mejoras del colegio", mejoras que en alguna oportunidad él las hizo y le fueron canceladas "por el gimnasio "La Alameda" siempre fue el gimnasio... porque era una sociedad, tengo entendido", además porque el gimnasio es de "un grupo familiar... y tengo entendido que ese colegio lo hicieron entre todas las hermanas por lo que he sabido, que era doña Gilma, María Inés, Eva Julia que fue profesora y dueña también del colegio... y no sé qué otras hermanas".

Puestas de esta manera las cosas y analizadas las pruebas testimoniales y documentales allegadas al proceso en su conjunto, dan cuenta que la demandada en su calidad de propietaria del bien objeto de la usucapión, nunca se ha desprendido de él, tanto así que, en la actualidad la junta de socios de la Institución Educativa Gimnasio La Alameda hace parte la demandada señora María Inés Bogotá de Gutiérrez; plantel educativo que se construyó sobre el lote de propiedad de María Inés Bogotá de Gutiérrez y que hoy es objeto a usucapir, empero, la reconocen como su dueña; pues así se ha plasmado en las diferentes actas de juntas de socios, donde, también hace parte la demandada, veamos:

➤ Acta No. 003 de 28 de julio de 2007<sup>24</sup>, la representante legal de la Institución Educativa Gimnasio La Alameda, señora Gilma Bogotá de Rodríguez manifestó que *“es oportuno aclarar que las propiedades (lotes) en donde actualmente desarrolla actividad comercial la sociedad continua en cabeza de sus dueños originales, hecho que origina que el colegio continúe cancelando los impuestos prediales y todos los impuestos y obligaciones tributarias originados en la posesión de estos bienes sobre los cuales los socios propietarios no cobran ningún tipo de contraprestación”*.

➤ Acta No. 003 de 1 de abril de 2009<sup>25</sup>, los socios María Inés Bogotá de Gutiérrez, Esperanza Bogotá Amaya, Alejandrina Bogotá Amaya, Jairo Enrique Rodríguez y Marcos A. Gutiérrez B e invitados Gilma Bogotá de Rodríguez, Orlando Zamora G. y Paola Hernández, informaron que ante la reclamación por concepto de aportes pensionales de la docente Sandra Esteban Malagón y *“en la eventualidad de que sea necesario realizar dicho pago, todos los socios se solidarizaran con la situación para no comprometer el patrimonio personal de la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez”*.

➤ Acta No. 008 de 14 de agosto de 2009<sup>26</sup> y con el fin de realizar una propuesta de reforma estatutaria, la socia María Inés Bogotá de Gutiérrez dijo que *“a la fecha de hoy 14 de agosto de 2009 doy a conocer a los socios presentes que el lote que está a nombre de María Inés Bogotá no entregare la firma a la sociedad y entrego derecho a mis hijos Wilson Herney Gutiérrez Bogotá y Nelson Giovanni Gutiérrez Bogotá o a mi sobrino Willilam Fernando Galarza Bogotá. En caso de que ellos no los reciban, insisto en entregarlo a la Beneficencia de Cundinamarca, se hará*

---

<sup>24</sup> Fl. 136 adv

<sup>25</sup> Fl. 141 y 143 vto

<sup>26</sup> Fl. 146

saber por escrito a la Superintendencia de Sociedades porque se ha tomado esta decisión al no encontrar acuerdo ni cumplimiento del actual representante legal de la sociedad, puesto que se le ha requerido por escrito en dos oportunidades, la primera en comunicación enviada por la Superintendencia de Sociedades radicada con el número 2007-01-200038, trámite No. 39006 y la segunda radicada No. 2009-01-22161, trámite No. 39504”, hecho que fue controvertido por la socia Esperanza Bogotá, al decir que “los lotes de cada uno de los socios representan parte de la contribución accionaria del socio correspondiente” y seguidamente desvirtuada por la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez al decir “que los lotes de cada uno de los socios son de propiedad de María Inés Bogotá y Gilma Bogotá. El lote a nombre de Alejandrina Bogotá es de propiedad de Eva Julia Bogotá, María Inés Bogotá, Gilma Bogotá y Alejandrina Bogotá, que a la fecha no tienen dominio individual”; por ello, ante la imposibilidad de acuerdo respecto a este punto, el representante legal de la sociedad señor Jairo Enrique Rodríguez indicó “que en vista de la falta de acuerdo respecto al punto número 4 que nos ocupa, se da el mismo como no solucionado y se procede a discutir la propuesta de compra de la participación accionaria de los socios interesados en vender”, propuesta que pidió la señora María Inés “sea acorde con un avalúo comercial actual que deberá adelantarse y ser pagado por la sociedad”.

➤ Acta No. 0010 de 19 de febrero de 2011<sup>27</sup>, donde se tiene como orden del día “legalizar el ingreso de los lotes que en cabeza de María Inés Bogotá de Gutiérrez, Gilma Bogotá de Rodríguez y Alejandrina Bogotá Amaya no han sido incorporados a la sociedad jurídica”, en la que se plasmó que “se debe tener en cuenta que el valor de los lotes que reposan en cabeza de Gilma Bogotá de Rodríguez y María Inés Bogotá de Gutiérrez hacen parte de las acciones de

---

<sup>27</sup> Fl. 150

*cada una de ellas dentro del capital total de la sociedad y que se determinaron teniendo en cuenta esta misma participación en la sociedad de hecho que funciono hasta el año 2005”.*

➤ Acta No. 23 de enero de 2016<sup>28</sup>, el representante legal al cuestionársele *“de qué manera la inversión en este lote afectaría la capacidad accionaria de los cuatro socios –María Inés Bogotá, Eva Julia Bogotá, Alejandrina Bogotá y de la señora (que no es socia) Gilma Bogotá- personas involucradas directamente en la adquisición de este predio”,* informó que *“para efectos de la participación accionaria y teniendo en cuenta que el lote en mención se adquirió, siempre con la intención de ser adicionado al inmueble principal, ésta se incrementará en partes proporcionales iguales al porcentaje de participación de cada uno de los socios, con la aclaración de que los socios María Inés Bogotá, Eva Julia Bogotá Alejandrina Bogotá, recibirán una proporción de participación mayor como quiera que esta debe incluir el valor de la proporción de terreno que les corresponde y la señora Gilma Bogotá recibirá el valor de la porción de terreno que le corresponda a menos que ésta decida negociarla con otros socios”.*

Pruebas documentales en las que se reconoce a la demandada María Inés Bogotá de Gutiérrez como titular de dominio del predio objeto de la *litis* e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-4774 del municipio de Soacha y así lo ratificó Alejandrina Bogotá en su declaración al señalar que *“el lote siempre ha estado a nombre y en cabeza de María Inés, cierto, siempre hasta hoy está en cabeza de ella, ella es la propietaria, Gilma es la propietaria y yo soy la propietaria, los lotes no han cambiado de dueño cierto”,* el mismo representante legal de la entidad demandante en su interrogatorio de parte al indicar que *“aparecen en el certificado de tradición de la*

---

<sup>28</sup> Fl. 174

señora María Inés Bogotá, el otro aparece a nombre de Gilma Bogotá y el último aparece a nombre de la señora Alejandrina Bogotá, quienes no han hecho la transferencia nombre del plantel educativo”, además que ella ha ejercido los actos de señora y dueña sobre su predio, tanto así que, desde el inicio de las obras ella dio autorización para su realización y tenía conocimiento de las diferentes construcciones que se hacían en los lotes pues por ser *“socia de la entidad... ella ha sido socia desde que se inició en el año 86... nunca se ha retirado”*; al punto que el señor Francisco Antonio Sierra Rodríguez manifestó en su declaración que la señora María Inés *“... iba al colegio y tiene entendido que es una de las socias o hermana del grupo familiar que son los dueños del colegio gimnasio “La Alameda”... tengo entendido que son todos socios entrecomillas del colegio y ella iba, digamos fin de semana o un jueves a mirar que trabajo se estaban realizando en el colegio y me preguntaba a mi entre comillas que estaba realizando, yo le decía, estaba haciendo esto y esto en el colegio y ella estaba de acuerdo con los trabajos que yo realizaba en el colegio”*, manifestaciones que dan cuenta que la señora María Inés Bogotá de Gutiérrez no se ha despojado de su bien y, por el contrario, reconocen a la demandada como su propietaria.

A tal cometido, por más que la entidad demandante, se encuentre en el predio desde 1986, pague impuestos, servicios y realice reparaciones locativas o construcciones en el mismo *“las cuales han sido autorizadas por la propietaria del predio en beneficio del colegio, pues así lo indicó el mismos demandante la señora María Inés Bogotá de Rodríguez tenía conocimiento de la construcción del edificio sobre el lote objeto de discusión por ser socia de la entidad... ella ha sido socia desde que se inició en el año 86”*, hechos que no implican que se haga poseedor ante la ausencia del *animus domini* –intención de tener el bien como dueños a exclusión de terceros-, en tanto que el simple paso del tiempo no muta la

tenencia en posesión— art. 777 C.C.-, bajo el entendido que *“quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad”*<sup>29</sup>.

Siendo así las cosas, no se demostró la interversión del título por la entidad educativa, ficción jurídica que se presenta cuando se muta la calidad que se ostenta de tenedor a poseedor, lo cual no es palpable en el caso de marras, figura que se ha desarrollado por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil<sup>30</sup>, en el entendido de que *“puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno.”*(s/n).

Entonces, memórese que la posesión de la cosa lo integran dos elementos esenciales para su configuración; el *corpus* y el *animus*, el primero, elemento material constituido por la aprehensión y la tenencia de la cosa; el segundo, es de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica que se concreta en que el poseedor actúe como si fuera el verdadero y único dueño, esto es, sin reconocer dominio ajeno; dichos elementos no se colman en el presente asunto, bajo las consideraciones que preceden, en tanto que no se acreditó el ejercicio de posesión en los términos señalados en la demanda, sumado que

<sup>29</sup> C.S.J., sentencia de 13 de abril de 2009; Ref. Exp. 52001-3103-004-2003-00200-01

<sup>30</sup> Sentencia de 13 de abril de 2009; Ref. Exp. 52001-3103-004-2003-00200-01

no se aportó a la foliatura prueba fehaciente de la interversión del título que demuestre los actos del demandante se desplegaron por su propia iniciativa y que hagan gala a la posesión.

Bajo estos argumentos, observa el Tribunal que no quedaron demostrados los actos de posesión del predio objeto de usucapión, lo que, de conformidad a lo previsto en el núm. 3º del artículo 375 del C.G.P. –misma que contemplaba la regla 3ª del art. 407 C.P.C.-, lleva al fracaso las pretensiones de la acción de pertenencia, desmoronándose los motivos en que se fincó esa pretensión impugnatoria, razón por la cual, habrá de confirmarse la sentencia proferida el 25 de noviembre de 2019, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha; para terminar, respecto a las costas del recurso, se impondrán a cargo del apelante, incluyendo como agencias en derecho la suma dos millones de pesos (\$2.000.000), a favor de la parte demandada.

**6. DECISIÓN:**

Por las consideraciones que preceden el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil y Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Confirmar la sentencia proferida el 25 de noviembre de 2019, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, acorde con los argumentos expuestos en la parte motiva de la presente providencia.

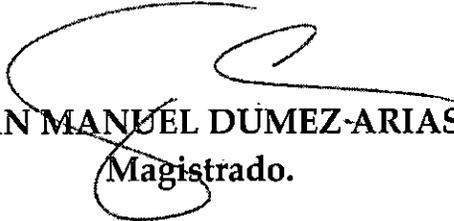
**SEGUNDO:** Se impondrá condena en costas por cuenta del demandante y a favor del demandado, fijando como agencias en derecho la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000), óbrese de acuerdo con lo previsto en el artículo 366 C.G.P.

**TERCERO:** Oportunamente, vuelva el proceso al Juzgado de origen para lo de su cargo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**  
Magistrado Ponente.

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

  
**JUAN MANUEL DÚMEZ-ARIAS**  
Magistrado.

