República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Once de diciembre de dos mil veintitrés

Proceso. Declaración de Pertenencia
Número. 11001-31-03-041-**2021-00137-**00
Demandante. Diana Patricia Guerrero Laverde
Demandado. C.I. Colombia Emeralds Center Ltda. en liquidación y personas indeterminadas

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

I. ANTECEDENTES

1.1. Hechos y Pretensiones de la demanda

Relató la demandante, a través de apoderado judicial, que el 17 de octubre de 2002 adquirió en unión con el señor HAYATA EISHI el inmueble ubicado en la Diagonal 127 B No. 72-14 de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula 50N-997673, mediante la escritura pública 2547 de la Notaría 32 del Círculo de Bogotá; que el 9 de octubre de 2006, la demandante y el señor HAYATA EISHI vendieron el predio a la sociedad C.I. COLOMBIA EMERALDS CENTER LTDA EN LIQUIDACIÓN con la escritura pública No. 3301 de la Notaría 4 del Círculo de la ciudad; y que, a pesar de lo anterior, la demandante no entregó ni ha entregado la tenencia del inmueble, ya que la compradora no canceló el valor convenido por la venta, tanto así, que la demandó con proceso ejecutivo que conoció el Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá, donde se embargó el inmueble objeto de negociación.

Agregó, que el señor HAYATA EISHI nunca ocupó el inmueble, estando siempre en posesión material de la demandante desde el 17 de octubre de 2002; que además la sociedad C.I. COLOMBIA EMERALDS CENTER LTDA EN LIQUIDACIÓN gravó el bien con procesos administrativos por valorización y por cobro coactivo, pero la demandante canceló las obligaciones con el fin de mantener saneado el inmueble; y que el bien fue secuestrado en diligencia del 3 de diciembre de 2019 adelantada por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, como consecuencia de otra obligación a cargo de la demandada y por fungir como su propietaria, donde la actora formuló oposición, estando pendiente (para la fecha de presentación de esta demanda) que la entidad resuelva un recurso de apelación.

Con lo anterior, solicito declarar que la demandante adquirió por prescripción extraordinaria el derecho pleno de propiedad, posesión y dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula 50N-997673 (PDF 03 y 07).

1.2. Trámite procesal.

Dentro del plenario se admitió la demanda ordenándose la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, el emplazamiento de las personas indeterminadas, la instalación de la valla en el inmueble, el ingreso de la información en el Registro Nacional de Personas Emplazadas y comunicar la existencia del proceso a la entidades mencionadas en el numeral 6° del artículo 375 del C.G.P. (PDF 10)

La sociedad demandada se notificó personalmente en la forma prevista en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, norma vigente para el momento del acto, quien guardó silencio dentro del término de traslado concedido, sin contestar la demanda ni hacer uso de medio exceptivo alguno (PDF 29).

Acreditado el registro de la inscripción de la demanda y allegadas las fotografías de la valla, se ingresó la información del proceso en el Registro de Personas Emplazadas, designando el curador ad-litem en representación de las terceras personas. El auxiliar de la justicia contestó la demandada oportunamente, formulando la excepción de mérito que denominó "*GENERICA Y CONSISTENTE EN TENER POR ALEGADAS TODAS LAS EXCEPCIONES QUE RESULTEN PROBADAS DENTRO DEL PROCESO DE LA REFRENCIA*" (PDF 29, 37 y 42).

Con auto se fijó fecha para la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., y para la inspección judicial del predio en controversia (PDF 46). Siendo el día y hora señalados, se agotaron las etapas de conciliación declarándose fracasada, fijación del litigio, control de legalidad y decreto de pruebas. Posteriormente, se

practicó la inspección judicial con la alinderación y descripción del inmueble objeto de usucapión y se verificó la fijación de la valla (VIDEO 50 y PDF 51).

En posterior oportunidad se adelantó la audiencia de Instrucción y Juzgamiento conforme al artículo 373 del C.G.P., practicándose los testimonios decretados (VIDEO 58) y recibiéndose los alegatos de conclusión (VIDEO 67).

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Se verifica su cumplimiento en el sub-lite para la validez de la actuación, en específico, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; tampoco se advierte irregularidad alguna que vicie lo surtido, pues se cumple la normatividad establecida para este tipo de asuntos.

2.2. La acción y pretensión:

El artículo 375 del C.G.P. establece la acción de declaración de pertenencia de bienes privados, con el objeto de convertir al poseedor de un bien en su propietario, valorando aquellas situaciones en las cuales los poseedores carecen de título de propiedad inscritos ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, o que teniéndolo no es el verdadero justo título, o que siendo verdadero justo título quiere afianzar su titularidad y limpiar de vicios su derecho[1].

Así, lo que se pretende con esta acción, es que se declare la prescripción adquisitiva como modo de adquirir los bienes corporales raíces o muebles que están en el comercio humano y han sido poseídos en las condiciones fijadas por la ley (C. Civil, art. 2518).

2.3. Requisitos de la acción de prescripción:

Para lograr la prosperidad de la pretensión de prescripción, se ha establecido que sus presupuestos axiológicos son: i) que la posesión material del prescribiente haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según el tipo de prescripción que se persiga (ordinaria[2] o extraordinaria); ii) que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción; iii) y la determinación o identidad

---

[1] Canosa Torrado, Fernando. Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia (2023) Ediciones Doctrina y Ley, Págs. 351 y 352.

[2] Art. 2529 C. Civil. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION ORDINARIA. "*El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces*".

de la cosa a usucapir[3]. Luego entonces, la falta de acreditación de alguno de los anteriores requisitos, lleva al fracaso la pretensión.

En lo que tiene que ver con la prescripción adquisitiva extraordinaria, el artículo 2532 del C. Civil, modificado por el artículo 6° de la Ley 791 de 2002, señala que el lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra todo persona.

Y, respecto a la posesión, el artículo 762 del C. Civil establece que "*…es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño o el que se da por tal...*", estructurándose entonces con dos elementos que deben confluir, el *animus* y el *corpus*, siendo el primero citado el elemento subjetivo, la intención de obrar como señor y dueño sin reconocer dominio ajeno, mientras que, el segundo, corresponde al elemento objetivo o material, y es el poder físico que tiene la persona sobre la cosa.

2.4. Problema jurídico y resolución del caso en concreto.

Teniendo en cuenta lo anterior, corresponde al Despacho establecer si se reúnen los presupuestos axiológicos para que la demandante pueda adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble ubicado en la Diagonal 127 B No. 72-14 de esta ciudad identificado con el folio de matrícula 50N-997673.

De entrada se advierte que el cuestionamiento se resuelve negativamente, por las razones que se explican a continuación:

Sin entrar en mayores consideraciones, puede verse en el plenario que el bien objeto de controversia es susceptible de ser adquirido por prescripción, en la medida que, no es un bien de uso público (C.Civil, art. 2519)[4], ni fiscal (C.G.P, art. 375, num. 4°)[5], así como tampoco baldío (C.Civil, arts. 674 y 675)[6].

Igualmente se encuentra debidamente determinado o identificado el bien inmueble objeto de usucapión (C. Civil, art. 762[7]), como se acreditó con los linderos visibles en el folio de matrícula inmobiliaria y el certificado especial expedido por el

---

[3] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC3271-2020 del 7 de septiembre de 2020, dentro del radicado No. 50689-31-89-001-2004-00044-01.
[4] Art. 2519. Bienes imprescriptibles. "*Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso*".
[5] Art. 375. Num. 4° "*La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*".
[6] Art. 675. *"Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño".*
[7] Art. 762. "*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él*". Subraya fuera del texto original.

Registrador de Instrumentos Públicos anexos con la demanda (PDF 02). Además, con la verificación realizada por esta Funcionaria en la diligencia de inspección judicial del numeral 9 del artículo 375 del C.G.P.

A pesar de lo anterior, no logró comprobarse en el transcurso del proceso que la demandante haya poseído materialmente el inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por el artículo 2532 del C. Civil.

Sea lo primero señalar, que aunque la demandante adujo ejercer la posesión desde el 17 de octubre de 2002, manifestó en el escrito de la demanda acogerse a la prescripción de los diez años, esto es, a la impuesta por el artículo 6° de la Ley 791 de 2002 que modificó el artículo 2532 del C. Civil, luego entonces, cualquier computo que deba hacerse solo será a partir del 27 de diciembre de 2002, por ser esta la fecha desde la cual comenzó a regir la citada Ley 791 de 2002 (Ley 153 de 1887, art. 41).

Determinado lo anterior y revisado el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de usucapión, registra en su anotación No. 4 que fue adquirido por la demandante y el señor HAYATA EISHI a través de escritura pública No. 2547 del 17 de octubre de 2002 de la Notaría 32 de Bogotá, es decir, la adquisición ocurrió entre los compradores a título de comuneros.

Al respecto, el apoderado judicial de la parte actora manifestó en el escrito de subsanación de la demanda, que:

"…conforme la información suministrada por mi poderdante DIANA PATRICIA GUERRERO LAVERDE, el señor HAYATA EISHI, nunca ocupo el inmueble objeto de demanda el cual como se ha indicado y obra en las pruebas siempre ha sido ocupado por mi poderdante quien ha ejercido la posesión material del mismo desde el diecisiete (17) octubre de 2002 sin interrupción alguna, como obra en la anotación 004 de catorce (14) de noviembre de 2002 en el certificado de tradición y libertad del citado inmueble identificado con el FMI: 50N-997673" (PDF 07). Subraya fuera del texto original.

Sin embargo, descendiendo al caso en concreto, no se encuentra que tal posesión se ostente desde el 27 de diciembre de 2002[8], pues al margen de lo manifestado por la demandante en el libelo demandatorio, lo visto es que en el interrogatorio de parte formulado por esta funcionaria, y al preguntarle si el señor HAYATA EISHI residía en el inmueble objeto de usucapión y hasta qué fecha, contestó: "*claro que sí, si señora…*", "*como hasta el 2008, no lo recuerdo bien*"[9]. Luego, al indagarle sobre quienes disponían del inmueble durante el tiempo de

[8] En virtud de las Leyes 153 de 1887, art. 41 y 791 de 2002, art. 6°.
[9] (VIDEO 50, min. 8:35 a 8:53).

convivencia, o si solo lo hacía la demandante, respondió: "*siempre los dos*"[10], a lo que puede sumarse que al indagarle sobre la realización de mejoras al bien, contestó: "…*al comprarla remodelamos todo el inmueble…techos, pintura, humedades, pisos, alfombras*…"[11]; al cuestionarle sobre quienes tomaban las determinaciones antes de irse el señor HAYATA EISHI sobre cómo se iba a construir, cómo se iba a distribuir y demás mejoras necesarias en la casa, respondió: "*siempre era de común acuerdo hasta que él se fue*"[12]; y al preguntarle en qué consistió la negociación registrada en la anotación 5 del folio de matrícula del bien en controversia de fecha 14 de septiembre de 2006[13], respondió: "*nosotros vendemos a la empresa actualmente en liquidación, y pues, nos pagan con cheques sin fondos*"[14].

Entonces, no resulta procedente iniciar cualquier cómputo prescriptivo a partir del 27 de diciembre de 2002, pues aunque la demandante pretenda desconocer cualquier condición de comunera frente al inmueble, lo cierto es que no pudo comprobar que ejerciera actos de señora y dueña excluyendo a su comunero durante dicha actividad, por el contrario, terminó por confesar en interrogatorio de parte (C.G.P., art. 191), que dichos actos de disposición fueron ejercidos a la par con el señor HAYATA EISHI, reconociendo así su derecho como copropietario.

A lo que debe sumarse que, no resulta congruente que la parte actora afirme poseer el inmueble en controversia desde el año 2002, cuando está más que acreditado que su comunero no solo ejerció sus derechos de manera conjunta desde dicha data, sino, incluso dispuso de los mismos con la venta realizada a la sociedad demandada el 14 de septiembre de 2006.

En este punto es preciso resaltar, que sobre la posesión entre comuneros explicó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia[15], que:

"«(...) [l]a comunidad también puede tener manifestación cabal en el hecho de la posesión, dando lugar al fenómeno de la coposesión, caso en el cual lo natural es que la posesión se ejerza bien por todos los comuneros, o por un administrador en nombre de todos, pero en todo caso, de modo compartido y no exclusivo, por estar frente a una "posesión de comunero". Desde luego, como con claridad lo ha advertido la jurisprudencia, que tratándose de la "posesión de comunero" su utilidad es "pro indiviso", es decir, para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una "posesión de comunero" por la de "poseedor exclusivo", es necesario que el

---

[10] (VIDEO 50, min 8:55 a 9:18).

[11] (VIDEO 50, min 17:48 a 18:01).
[12] (VIDEO 50, min 18:45 a 19:15).
[13] Compraventa de la demandante y el señor HYATA EISHI a C.I. COLOMBIANA EMERALDS CENTER LTDA (pdf 33).
[14] (VIDEO 50, min 7:10 a 7:40).
[15] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Providencia AC2133-2020 del 7 de septiembre de 2020, dentro del radicado No. 08001-31-03-005-2014-00410-01.

comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad.

En sentencia de 2 de mayo de 1990, esta Corporación indicó que la "posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás copartícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad", mediante actos reiterados de posesión, exteriorizados, como en otra ocasión se dijo, "con la inequívoca significación de que el comunero en trance de adquirir para sí por prescripción, los ejecutó con carácter exclusivamente propio y personal, desconociendo por añadidura el derecho a poseer del que también son titulares 'pro indiviso' los demás copartícipes sobre el bien común" (sentencia de 24 de enero de 1994, CCXXVIII, volumen 1, 43)" (Sentencia de 24 de enero de 1994)» (CSJ SC, 29 oct. 2001, rad. 5800).

Así pues, lo que existió entre la demandante y el señor HAYATA EISHI fue una coposesión o posesión de comuneros, que se ejerció en beneficio de la comunidad. Y por esto, si lo buscado por la actora era iniciar el cómputo de la prescripción desde el año 2002, lo que debió hacer fue demostrar que dicha posesión no la ejerció en beneficio de la comunidad, sino que, su ánimo de señora y dueña fue personal autónomo y excluyente frente a su comunero, es decir, debió acreditar con certeza y sin ningún tipo de ambigüedad, que su posesión fue en nombre y beneficio propio desconociendo el derecho del señor HAYATA EISHI, lo que no cumplió en el expediente, aun cuando era su deber conforme el artículo 167 del C.G.P[16].

Tampoco sirvió para este específico propósito el testimonio rendido por el señor RAFAEL ANTONIO MATEUS PADILLA, pues resulta discordante en varios de sus apartes, para este caso, en la declaración extraproceso allegada como anexo de la demanda rendida el 15 de marzo de 2021, manifestó que conocía a la demandante desde hace 10 años, es decir, desde el año 2011 (PDF 02), mientras que, en declaración rendida ante este Juzgado el 20 de septiembre de 2023, dijo conocerla "*más o menos entre 6 años 7 años, del 2017 para acá*"[17]. En todo caso, las manifestaciones del testigo en nada sirven para soportar los hechos que alega la demandante desde el año 2002, pues no resulta congruente que pueda brindar una declaración sobre hechos que no le constan, máxime si solo conoció a la demandante bien desde el año 2011, o bien desde el año 2017.

Ni el testimonio rendido por el señor José Eusebio Pita, pues aunque éste sí dijo conocer a la demandante desde hace unos 15 o 18 años y tenerla presente como dueña desde dicha data, al preguntársele si sabía cómo ingresó la

---

[16] Art. 167. Carga de la Prueba. "*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*".
[17] (VIDEO 58, min 19:24 a 19:41).

demandante al inmueble en controversia, contestó: "*No, eso si, no tengo yo idea de eso*"[18], y al indagársele si tenía conocimiento de si la señora Diana había vendido el predio, respondió "*No señora, no tengo yo…idea, ni se de eso, nada de eso*"[19]

En consecuencia, contrario a lo aducido en el escrito de la demanda, la demandante es consiente que los derechos ejercidos con posterioridad a la compra del inmueble (17 de octubre de 2002) y por lo menos hasta el momento de la venta efectuada a la sociedad demandada (14 de septiembre de 2006), ocurrieron bajo el respeto de la comunidad existente entre la actora y el señor HAYTA EISHI, mas no de manera exclusiva, personal ni excluyente de su comunero.

Ahora bien, menos aún puede la demandante iniciar el término prescriptivo con posterioridad a la fecha en que se efectuó la venta a la sociedad demandada (14 de septiembre de 2006), a pesar de manifestar que recibió como pago unos cheques sin fondos y por tanto, "*nunca me retiré del inmueble, siempre me quedé aquí*"[20]. Lo anterior, pues lo visto es que la demandante persistió en el pago del precio acordado con la interposición del proceso ejecutivo contra la sociedad que funge como propietaria, es decir, continuó con su intención de perfeccionar el negocio de compraventa celebrado en dicha oportunidad.

En efecto, se preguntó a la demandante en interrogatorio de parte sobre el fundamento del embargo ejecutivo registrado en la anotación 6 del folio de matrícula, y ésta respondió: *"porque, pues, como se había hablado de una negociación para comprar la casa y me pagan con cheques sin fondos, ahí es cuando inicio el ejecutivo. Pero igual no hubo el dinero, la empresa no pudo pagar*"[21]. Al indagarle si sabía qué pasó con el proceso ejecutivo, contestó: "*La verdad, la verdad, en este momento no se*"[22]; al preguntarle si había efectuado alguna negociación con la sociedad demandada que llevara a la terminación de ese proceso: replicó: "*No señora*"[23]; y al comentarle que en el Sistema de Gestión aparecía terminado por una transacción preguntándole si sabía en qué consistió dicho acto, respondió "*No, no señora*"[24].

A pesar de la dirección que tuvieron las respuestas por la parte actora en el interrogatorio de parte, al revisar en lo pertinente el proceso ejecutivo radicado bajo el No. 110013103-014-**2007-00067**-00 que cursó inicialmente ante el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Bogotá y luego ante el Juzgado Primero Civil del Circuito

[18] (VIDEO 58, min 43:45 a 44:05).
[19] (VIDEO 58, min 39:29 a 39:45).
[20] (VIDEO 50, min. 7:40 a 7:44).
[21] (VIDEO 50, min. 14:30 a 15:05).
[22] (VIDEO 50, min. 15:09 a 15:22).
[23] (VIDEO 50, min. 15:24 a 15:32).
[24] (VIDEO 50, min. 16:06 a 16:16).

de Ejecución de Sentencia de la ciudad[25], allegado por solicitud de este Juzgado conforme a la prueba de oficio decretada en su oportunidad, lo que se pudo comprobar fue lo siguiente:

La demandante inició proceso ejecutivo contra la sociedad demandada el 15 de febrero de 2007, manifestando que junto con el señor EISHI HAYATA vendieron a la sociedad demandada el inmueble ubicado en la Diagonal 127 No. 59-14, al momento Calle 127 B Bis No. 72-14; que el precio de la venta fue de $674'000.000.00, siendo parte del pago un cheque que correspondía a la demandante por la suma de $250'000.000,00; que no lo consignó en su momento porque la demandada le indicó era factible recogerlo en efectivo; y que consignó el cheque luego de "*esperar por varios meses para que le cumplieran con lo prometido…y ante las negativas por parte del girador*", pero fue devuelto por varias causales entre ellas fondos insuficientes.

Dentro de dicho proceso ejecutivo, el 9 de marzo de 2007 se decretó el embargo del bien inmueble objeto de esta pertenencia, y el 4 de febrero de 2009 fue secuestrado a través de comisionado, diligencia atendida por la misma demandante quien al momento de ser informada sobre el motivo, indicó: "*Atiendo la diligencia y sigan adelante con la misma*".

A la par, la sociedad demandada se notificó del auto de apremio y dentro sus medios de defensa, manifestó que el cheque "*fue prestado…únicamente en garantía a la sra. Diana Patricia Guerrero Laverde y con la condición expresa de que cuando fuere vendido, hipotecado o permutado el bien inmueble…" donde hasta ahora se le ha permitido habitar…sin que cancele de su parte algún canon por concepto de arrendamiento o cobrado algún servicio público", este título sería recogido y pagado…únicamente el capital y como compensación por el beneficio obtenido durante el tiempo en que habitó del bien de propiedad de mi poderdante*".

El 21 de julio de 2008 se dictó sentencia ordenando seguir adelante con la ejecución; el 1° septiembre de ese mismo año, la demandante presentó la respectiva liquidación de crédito; el 3 de marzo de 2009 radicó el avalúo del bien inmueble embargado; y entre dicha fecha y el mes de junio de 2011, estuvo actualizando el crédito y solicitando varias fechas para la diligencia de remate del predio, sin que ninguna licitación se cumpliera en su mayoría por declararse desierta ante la falta de postores[26].

---

[25] Cuaderno01EjecucionCircuito.
[26] Hojas 1 a 373 del PDF 014-2007-67-C001.

Finalmente, la demandante comunicó al Juzgado del ejecutivo "*estar negociando lo que me adeudan*"; solicitó la adjudicación del bien "*para el pago de su crédito*" conforme al artículo 557 del entonces vigente C.P.C., solo que fue negado por el Juzgado por improcedente; allegó Dación en pago celebrada el 17 de septiembre de 2013 entre la sociedad demandada y unos terceros respecto del mismo bien en controversia, en la que incluso actuó la demandante realizando una cesión de derechos, acto que no fue tenido en cuenta por existir un embargo coactivo sobre el inmueble y una solicitud de remanentes; para finalmente allegar un contrato de transacción, por el cual finalmente se terminó el proceso con auto del 20 de agosto de 2019[27].

Revisado en lo pertinente dicho acto jurídico, se observa que fue suscrito el 12 de octubre de 2018 por la demandante señora DIANA PATRICIA GUERRERO y por el señor CRISTIAN SERRATO DIAZ en calidad de liquidador de la sociedad CI Colombian Emeralds Center Ltda. en liquidación, y en este se dijo que "*el inmueble fue prometido en venta al señor William Herrera Rueda*"; que su objeto es "*(i) Solucionar de forma definitiva cualquier diferencia relacionada, directa o indirectamente, con los títulos valores emitidos por el DEUDOR y (ii) Declarar a paz y salvo por todo concepto al DEUDOR*"; "*Que el DEUDOR dará instrucción de pago y orden de giro expreso en favor del ACREEDOR, de las sumas de dinero que se vayan a recibir por la compraventa del inmueble, conforme a las condiciones pactadas en el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 5 de octubre de 2018*"; y que, "*Con la suscripción de la presente transacción se da por terminado el proceso*…"[28].

Entonces, contrario a lo afirmado por la demandante, lo que surge claro en el expediente es que desde el momento de la venta (14 de septiembre de 2006) hasta que se celebró el contrato de transacción (12 de octubre de 2018), la actora reconoció a la sociedad demandada en liquidación como propietaria del bien inmueble objeto de usucapión, al punto que, inició un proceso ejecutivo en su contra con el fin de satisfacer una obligación insatisfecha derivada de la negociación; solicitó el embargo del bien inmueble denunciándolo allá como de propiedad de la sociedad C.I. COLOMBIAN EMERALDS CENTER LTDA.; lo avaluó y persiguió hasta la diligencia de remate con el fin de licitarlo y con su producto obtener el pago de la deuda; y solo cesó con el proceso ejecutivo hasta que se suscribió el mencionado contrato de transacción.

---

[27] Hojas 369 a 553 del PDF 014-2007-67-C001.
[28] Hojas 526 a 530 del PDF 014-2007-67-C001.

El anterior reconocimiento impide que la demandante pueda alegar el término prescriptivo desde el 14 de octubre de 2006, pues para que hubiera podido hacerlo, debió desplegar actos positivos tendientes a desconocer y anular el dominio de la sociedad demandada sobre el inmueble que busca usucapir. Por el contrario, lo ocurrido fue que reconoció a la sociedad como dueña del inmueble, ocasionando con esto que el bien haya sido ostentado por la demandante a título de mera tenencia (C. Civil, art. 775)[29], mas no como poseedora como lo quiere hacer valer.

Ahora, si bien dicha temporada puede coincidir con el relato de uno de los testigos donde manifestó reconocerla como dueña, esto no resulta suficiente para iniciar el término de prescripción como lo pretende la actora, pues, para que mudara dicha tenencia en posesión, los actos que menciona como posesorios debieron ir acompañados del rechazo público e inequívoco del dominio ajeno en cabeza de la demandada (animus), sin que esto sucediera en el caso en concreto, ya que lo visto fue que lo reconoció durante el tiempo que duró el proceso ejecutivo como ya se explicó. Aunado al hecho que, conforme el artículo 777 del C. Civil, "*el simple lapso de tiempo no muda mera tenencia en posesión*".

Al respecto, ha establecido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia[30], que:

"como «el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión», en estos eventos es ineludible determinar que esa condición inicial (mera tenencia) fue abandonada, como respuesta a una manifestación posterior de animus domini sobre el bien aprehendido, renovada voluntad que permite el surgimiento de una nueva relación entre la persona y la cosa (la posesión), en la que ya no media título o convención subyacente alguna, y que, por lo mismo, autoriza a iniciar el cómputo del plazo prescriptivo".

Si bien uno de los testigos mencionó que conoció a la demandante desde el año 2017 porque "*ella tenía un letrero o algo así que se arrendaban, pues dos habitaciones* [del inmueble en controversia], *y pues yo llegué acá le toqué y pues aceptó pues vivir acá*"[31]…"*muchas veces yo a doña Patricia le pago, yo le pago a ella millón quinientos*…"[32], de tales actos de explotación no puede derivarse tampoco la posesión alegada porque precisamente carece del requisito subjetivo o psicológico del animus, circunstancia que ha sido respaldada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia[33], así:

---

[29] Art. 775. *"Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño".*
[30] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC3925-2020 del 19 de octubre de 2020, dentro del radicado No. 11001-31-03-020-2009-00625-01.
[31] VIDEO 58, min.19:44 a 19:56.
[32] VIDEO 58, min. 22:26 a 22:37.
[33] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC4275-2019 del 9 de octubre de 2019, dentro del radicado No. 19573-31-03-001-2012-00044-01.

"La configuración de la posesión, como lo ha reiterado la Corte, exige la concurrencia del animus y el corpus, entendido el primero como el «elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno», y el segundo como «material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos»[34].

La simple ocupación de la cosa acompañada de otros actos, tales como el levantamiento de sembradíos, la construcción de obras o encerramientos, entre otros de similar talante, no basta para ser catalogada como posesión, pues a pesar de ellos, si se reconoce el dominio ajeno, los mismos no dejarán de ser la expresión de una mera tenencia. Así lo ha expuesto la Corte al precisar que: «ciertos actos como el arrendar y percibir los cánones, sembrar y recoger las cosechas, cercar, hacer y limpiar desagües, atender a las reparaciones de una casa o terrenos dados, no implican de suyo posesión, pues pueden corresponder a mera tenencia, ya que para ello han de ser complementados con el ánimo de señor y dueño, exigido como base o razón de ser de la posesión, por la definición misma que de ésta da el artículo 762 del C. Civil, el cual al definir la mera tenencia en su artículo 775 la hace contrastar con la posesión cabalmente en función de ese ánimo...» (G.J. t. LIX, pag. 733).

Y si bien la demandante allegó la Resolución 401-0260 del 24 de octubre de 2018 emitida por el Ministerio de Minas y Energía, donde consta que los días 8 y 9 de octubre de ese año consignó el valor de la deuda que tenía al inmueble gravado con una medida cautelar por cobro coactivo, dicha prueba no cambia la decisión ya decantada en el sub-lite, en la medida que ocurrió dentro del tiempo en que aún continuaba el procesos ejecutivo contra la sociedad demanda, es decir, mientras reconocía públicamente el derecho de dominio ajeno sobre el inmueble.

En lo demás, como la demandante reconoció el dominio de la sociedad demandada sobre el inmueble en controversia, por lo menos hasta el 12 de octubre de 2018, cuando suscribió la transacción que terminó con el proceso ejecutivo que ella misma inició, cualquier actuación posterior no surge necesaria analizar en el plenario para su propósito, ya que la demanda de la referencia se presentó el 8 de abril de 2021 (PDF 04), esto es, cuando tan solo había transcurrido poco más de dos años y medio luego de tal acto jurídico, siendo necesario precisar que, para poder entrar a analizar la prescripción extraordinaria perseguida, el poseedor debe demostrar que para la época en que acudió a la jurisdicción tenía en posesión (animus y corpus) el predio por un espacio no inferior a 10 años, lo que en el plenario no ha acontecido.

Es por esto último, que tampoco es de provecho para la demandante alegar que se opuso a la diligencia de secuestro practicada por la DIAN dentro del proceso coactivo donde se embargó el inmueble objeto de usucapión, pues revisada la

---

[34] CSJ. SC. Nov. 5 de 2003. Rad. 7052.

actuación del expediente administrativo allegado[35] como prueba de oficio, se advierte que todas las actuaciones surgieron con posterioridad al 12 de octubre de 2018, conforma al siguiente orden:

El 3 de diciembre de 2019, se practicó la diligencia de secuestro por parte de la DIAN que fue atendida por el señor RAFAEL ANTONIO MATEUS PADILLA, sin que se formulara oposición sobre el particular[36].

El 27 de diciembre de 2019, la acá demandante formuló ante la DIAN incidente de levantamiento de medidas cautelares, con el fin de lograr el desembargo del inmueble que ahora es objeto de usucapión[37].

El 21 de octubre de 2020, luego de agotar el trámite respectivo, la DIAN declaró no probado el incidente de desembargo imponiendo a la incidentante multa de 12.5 salarios mensuales vigentes[38], decisión que fue controvertida por la acá demandante a través de recurso de apelación.

El 22 de abril de 2022, la DIAN resolvió confirmar en todas sus partes el auto del 21 de octubre de 2020 que resolvió tener por no probado el incidente de levantamiento de medidas cautelares[39].

Finalmente, el 6 de octubre de 2023 fue desembargado el bien inmueble por parte de la DIAN, pero no por las gestiones que haya podido adelantar la demandante en el expediente administrativo, sino, porque la entidad declaró prescrita la acción de cobro de las obligaciones que en su momento motivaron la ejecución[40]

Con todo, si bien es cierto los testigos antes referenciados coinciden en señalar a la demandante como la persona que reside en el inmueble, y lo explota económicamente con el arrendamiento; y la demandante aportó recibos de servicios públicos e impuestos manifestando su cancelación, dichos medios probatorios no resultaron suficientes para acreditar que la actora ejerció actos públicos e inequívocos de posesión excluyente a su comunero, ni en contra de la sociedad demandada que funge como propietaria del bien objeto de usucapión.

En consecuencia, como quiera que la demandante no logró comprobar que cumplió a cabalidad los presupuestos axiológicos exigidos por la normatividad, para

---

[35] Cuaderno DIAN.
[36] Hoja 317 y 318, PDF 63.
[37] Hoja 256 a 258, PDF 64.
[38] Hoja 259 a 269, PDF 64.
[39] Hoja 337 a 345, PDF 64.
[40] Hoja 371 a 374, PDF 62.

que pueda adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la Diagonal 127 B No. 72-14 de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula 50N-997673, no queda otra alternativa que negar las pretensiones de la demanda, sin especial condena en costas, teniendo en cuenta que no existió oposición a las pretensiones.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley; **RESUELVE**

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones señaladas en el cuerpo de esta providencia.

SEGUNDO. Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda, por las razones contenidas en la parte considerativa de esta providencia.

TERCERO. Sin especial condena en costas.

CUARTO. Ejecutoriada la presente providencia y cumplido lo anterior, aarchívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez