



Bogotá, D.C. doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2022).

RADICACIÓN: 2018 - 00397
PROCESO: ACCIÓN DE PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN.

Procede el Despacho a emitir la sentencia de fondo que pone fin a la instancia dentro del trámite de la referencia, en los términos numeral 5° inciso 3° del artículo 373 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

- Demanda inicial

Enrique Andrés Roa, quien actúa en nombre, propio por ostentar la calidad de abogado, instauró demanda ordinaria por perturbación a la posesión contra Nidia Peñuela Pinto y Gustavo Casadiego con el propósito de que se les señale perturbadores de la posesión que ejerce sobre el apartamento 101 de su propiedad que hace parte del Edificio Eduardo, ubicado en la calle 80 No. 19 - 10 de la ciudad de Bogotá y como consecuencia de ello se les condene a cesar los actos de perturbación que vienen realizando, específicamente, el abstenerse de hacer construcciones que afecten la estabilidad del Edificio Eduardo donde se encuentra ubicado su inmueble, se les condene al pago de indemnización por los perjuicios causados al demandante equivalentes a ciento veinte millones de pesos (\$120'000.000) y se les ordene el desmonte de las cargas que sobre la estructura y las instalaciones eléctricas e hidro sanitarias del edificio, han colocado de forma irregular y, en términos generales, se les ordene volver las cosas al estado en que se encontraban antes de los actos de perturbación.

Para sustentar sus pretensiones sostuvo el demandado que, es copropietario junto con su hermano del inmueble identificado con el número 101 que hace parte del Edificio Eduardo P.H, respecto del cual habían venido ejerciendo su legítimo derecho a la propiedad de forma tranquila y pacífica sobre su inmueble, hasta el año 2015 cuando los demandados adquirieron la propiedad del apartamento 202 tras la muerte de su anterior dueña.

Indicó que, debido a la profesión de los demandados, arquitectos dedicados al trámite de licencias de construcción y obras civiles, iniciaron en el apartamento que adquirieron, a puerta cerrada y sin informar a sus vecinos, una obra de remodelación sobre dicha propiedad algo que en principio les pareció normal, sin embargo, el año 2016 luego de haber soportado el rigor de la construcción o las remodelaciones que se estaban haciendo, notaron que el apartamento, de apenas unos 72 m² aproximadamente, se había convertido en todo un complejo de oficinas que habían construido los propietarios con el ánimo de arrendarlas, para lo cual alteraron las cubiertas del edificio así como su fachada, hecho con el que recargaron la estructura que soporta todo el edificio y saturaron la capacidad de las instalaciones eléctricas e hidro sanitarias de todo el inmueble.



Mencionó, que las modificaciones efectuadas por los demandados no contaron con licencia de construcción, situación que fue expuesta ante la autoridad administrativa competente, sin que, hasta el momento, se haya tenido decisión alguna y aunque los demandados intentaron obtener la autorización y/o aprobación de los demás copropietarios para legalizar los trabajos que habían realizado, luego de múltiples reuniones no lo lograron.

Sostuvo que, sólo uno de los cuatro copropietarios ha estado de acuerdo con las modificaciones que sobre la propiedad horizontal han efectuado los demandados esto, según adujo, buscando su propia conveniencia, pues también se ha lucrado con el uso y arrendamiento de las zonas comunes de la propiedad horizontal sin autorización de los demás copropietarios, señaló además que, los demandados de forma oculta y sin estar facultados para ello registraron una nueva personería jurídica para el Edificio Eduardo, engañando a la administración distrital en este sentido, por cuanto el edificio ya contaba con personería jurídica y nombraron como representante legal al señor Casadiego hoy demandado, quien según considera, no cuenta con la idoneidad para tal cargo.

Finalmente expuso que, con el actuar de los demandados se ha causado una serie de perjuicios a los demás copropietarios, tanto económicos como morales, haciéndoles asumir mermas en el valor de sus inmuebles y riesgos latentes por las modificaciones efectuadas sobre la copropiedad y, aunque han intentado en diversas ocasiones establecer un diálogo franco y respetuoso con los demandados a fin de generar beneficios reales para toda la copropiedad, estos no han respondido favorablemente a sus intenciones y por el contrario lo acusan de unos hechos que para ellos eran evidentes al momento de adquirir el apartamento 202, motivo por el cual teme que los perturbadores demandados continúen ejecutando actos que pudieran causar mayores perjuicios a la copropiedad y a los inmuebles particulares de cada condueño.

– Contestación de la demanda y excepciones de mérito

Notificada en debida forma la parte demandada, a través de apoderada judicial, se pronunció frente a los hechos de demanda, aduciendo en términos generales que no han ejercido los actos de perturbación a la posesión que se les endilga, en tanto sus actuaciones y las modificaciones que han efectuado en el inmueble de su propiedad se han ajustado a las disposiciones reglamentarias y normativas vigentes y no han causado ninguna perturbación al inmueble del demandado, sostuvieron que el apartamento 202, de su propiedad, fue adquirido costando de un pent-house y terraza y que no es cierto como lo argumenta el demandante, que estos espacios hayan sido adicionados, toda vez que las modificaciones o remodelaciones que se hicieron al interior del inmueble, no corresponden a las denominadas estructurales, razón por la que estimaron en nada se afectó la posesión y/o propiedad del demandante.

En cuanto a las pretensiones de la demanda, se opusieron a su prosperidad por considerar, de una parte que, el señor Enrique Roa no está facultado por los demás copropietarios para reclamar presuntas perturbaciones a nombre estos, sumado a que los actos a los que se les endilga la perturbación de la posesión que el demandante



ostenta, ocurrieron hace más de 3 años y en lo que refiere a los daños y perjuicios no se concretan ni se señalan cuáles son específicamente, asimismo consideran los demandados que no son procedentes las pretensiones tendientes a que se ordene La reconstrucción de la cubierta del edificio, en tanto, ésta existe hace más de 40 años en las mismas condiciones y sólo se cambió la teja de barro por un material semejante toda vez las anteriores ya no existen en el mercado y era necesario su cambio para evitar las goteras y humedad que se presentaba en el apartamento de los demandados.

ACTUACIÓN PROCESAL

Llevadas a cabo las audiencias, inicial y de instrucción y juzgamiento en los términos de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, habiéndose practicado las pruebas solicitadas por los extremos procesales y efectuadas las alegaciones finales, se anunció que la correspondiente sentencia se proferiría por escrito a lo cual se procede.

PROBLEMA JURÍDICO

De acuerdo con lo anterior, en el caso bajo estudio, en la oportunidad procesal, esto es, en el trámite de la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P., se determinó el problema jurídico tendiente a establecer *si hubo la perturbación a la posesión en el inmueble de propiedad del demandante, apartamento 101 del edificio Eduardo PH y sus zonas comunes* y en virtud de ello, si hay lugar a acceder a las pretensiones o por el contrario han de acogerse las excepciones propuestas.

Para resolver de fondo el presente asunto, resulta necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones

CONSIDERACIONES

– De los presupuestos procesales.

Los presupuestos que se requieren para dictar sentencia de fondo dentro del presente trámite se cumplen a cabalidad, sin que pueda evidenciarse vicio de nulidad que invalide la actuación procesal surtida, en tanto, la demanda que dio origen a la acción de perturbación a la posesión, reúne las exigencias de forma que la ley establece, las partes ostentan capacidad sustancial para integrar los extremos litigiosos y se encuentra acreditada la competencia para conocer y decidir el asunto.

– De los presupuestos de la acción.

Frente a las acciones posesorias establece el artículo 972 del Código Civil que su objeto es *“conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos.”*

Y al respecto ha sentado la jurisprudencia de la Corte Suprema de justicia que, *“Son acciones de carácter civil entabladas ante la jurisdicción por un poseedor de bienes raíces o de derechos reales constituidos sobre ellos, con el fin de evitar perturbaciones o despojos a la posesión material. Estas revisten algunas características:*



- a) *Son acciones inmuebles, en cuanto protegen la posesión sobre bienes raíces o de derechos constituidos sobre ellos. La razón del legislador para no proteger con estas acciones los bienes muebles radica en que el poseedor de cosas muebles es considerado un verdadero propietario. Claro, ello no obsta, verlas desde otras ópticas, como acciones de naturaleza personal, o simplemente acciones derivadas del hecho de la posesión, con independencia de que sean reales o personales.*
- b) *Son acciones que protegen un derecho probable de propiedad y se orientan a recuperar o mantener la posesión.*
- c) *En el ejercicio de las acciones posesorias solo se discute y se prueba la posesión material, y no se toma en cuenta el dominio; por supuesto, pueden exhibirse títulos de dominio para acreditar una posesión material, pero como simples pruebas sumarias.*
- d) *No pueden aplicarse tales acciones respecto de bienes o derechos imprescriptibles, como los de uso público, los fiscales y las servidumbres discontinuas e inaparentes.*
- e) *Su ejercicio impide que los particulares hagan justicia por sus propios medios.*
- f) *Si el sujeto, despojado de la posesión, no sale avante en el proceso posesorio, puede adelantar la acción reivindicatoria si acredita la propiedad o la posesión regular.*
- g) *La posesión que se prueba es la material, por hechos positivos que solo da derecho el dominio, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.”¹*

De acuerdo con lo anterior, se ha establecido jurisprudencialmente que para que la acción posesoria resulte procedente, deben concurrir dos elementos esenciales, sin los cuales no resulta viable entrar a establecer de fondo sobre la existencia o no de la perturbación, o sobre la legitimidad de quien demanda; tales elementos son:

1. Que el poseedor haya estado en posesión tranquila y no interrumpida por un año, que puede ser completado por suma de posesiones anteriores.
2. Si la acción posesoria tiene por objeto conservar la posesión, esta prescribe al cabo de un año, contado desde el acto de molestia o embarazo.

Adicionalmente, ha establecido la jurisprudencia que se viene citando, y así se desprende de las disposiciones normativas del artículo 972 del Código Civil antes referido, que las acciones posesorias que se pueden iniciar por quien considera perturbados sus derechos, pueden ser de dos clases, i) *las tendientes a la conservación o amparo de la posesión* y ii) *las tendientes a la recuperación de la posesión ya sea por causa del despojo o la destitución.*

¹ Sentencia SC5187-2020 M.P Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA



Dilucidado lo anterior, y para el caso bajo estudio se observa que no concurren los elementos esenciales para que proceda el examen y análisis de la acción posesoria instaurada, toda vez que, si bien el demandante Enrique Andrés Roa Iregui, es uno de los propietarios del apartamento 101, que hace parte del Edificio Eduardo, ubicado en la calle 80 No. 19-10, así se acreditó con el folio de matrícula inmobiliaria del bien (obranste a folio 50 del documento visible en la ubicación No. 001 del expediente electrónico) y que éste ostenta la posesión del bien por un término mayor a un año, así lo aceptan y reconocen los demandados; lo cierto es que, teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda se enmarcan dentro de la acción posesoria tendiente a la *conservación de la posesión*, entendido este interdicto posesorio como el derecho que tiene el poseedor (que en este caso también es dueño) *“para pedir que no se le turbe o embarace su posesión o se le despoje de ella, que se le indemnice el perjuicio que ha recibido y que se le dé seguridad contra el que fundadamente teme.”*² A voces del artículo 976 del Código Civil, el término con que contaba el demandante para ejercer su derecho e iniciar la correspondiente acción era de un año, contado desde el momento en que iniciaron los actos de perturbación, los cuales según se colige de los hechos de la demanda y el interrogatorio de parte rendido, tuvieron su génesis en el año 2015, o si se quiere para mediados del año 2016.

Así se adujo en los hechos de la demanda cuando se indicó que, *“(...) a finales del año 2015, la señora NIDIA PEÑUELA PINTO identificada con la C.C. 52.259.725, adquirió la propiedad del apartamento 202 el cual desde el año de 1979 había sido propiedad de la señora ALICIA BELTRAN. La sra. PEÑUELA junto con su cónyuge, el señor GUSTAVO CASADIEGO; de profesión ambos arquitectos y dedicados al trámite de licencias de construcción y obras civiles, iniciaron a puerta cerrada y sin informarle a sus vecinos, una obra de remodelación sobre este apartamento (202), algo que en un primer momento parecía normal.*

*CUARTO: Pasados algunos meses, más o menos a mediados de 2016; habiendo tolerando (sic) no pocas molestias causadas por escombros, ruido, polvo y hasta el manejo imprudente de materiales no aptos para llevar a cabo dicha construcción (por ejemplo: un cilindro de gas, de estufa, que dejaron caer desde el techo hasta el antejardín); los demás copropietarios nos dimos cuenta de que en un apartamento de apenas unos 70 mts² aproximadamente (69,58 mts²), este par de profesionales habían construido todo un complejo de oficinas (5 o 6), de casi 200 mts², distribuidas en dos pisos, con salones para juntas (2 o 3), dos recibidores (lobby), cafeterías (2) y baños públicos para sus visitantes; todo lo anterior con el ánimo de arrendar cada uno de los espacios construidos por separado como si se trataran de bienes desenglobados. Para poder conquistar su ambicioso plan lógicamente tuvieron que alterar las cubiertas del edificio (descomponiendo el arriostramiento del techo), **repito sin pedirle permiso a nadie**. Además alteraron la fachada del edificio donde levantaron dos lucarnas, recargando la estructura que soporta todo el edificio y de paso saturaron rápidamente la capacidad de las instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias de todo el inmueble.”* (subraya y negrilla inicial añadidos).

² Ibidem.



Así las cosas, para el momento en que se inició la acción de posesión 15 de agosto de 2018 (según acta de reparto fl.138 PDF ubicación 001 expediente electrónico), dicho término se encontraba ampliamente superado, pues habían transcurrido poco más de dos años, desde que el actor tuvo conocimiento de los hechos o actos que consideró perturbadores de la posesión que ejerce sobre el bien inmueble de su propiedad.

Aunado a lo anterior y para el caso de la presunta perturbación a la posesión de los bienes comunes de la propiedad horizontal, Edificio Eduardo, resulta oportuno indicar que el actor, no acreditó la legitimación en la causa por activa, en la medida en que, al tratarse de una copropiedad que cuenta con reconocimiento de personería jurídica, para el reclamo de los derechos que le puedan corresponder, esta debe actuar a través de su administrador y/o representante legal, calidad que el demandante no acreditó ostentar, menos aún, que cuenta con poder para representar a la copropiedad y/o sus copropietarios.

De esta manera, como quiera que, en el proceso posesorio el demandante, además de probar la posesión tranquila e ininterrumpida por el lapso de un año antes del despojo, para el caso en que se pretenda conservar o amparar la posesión, debe igualmente probar que no haya transcurrido un año desde la perturbación o molestia, hecho que no resultó probado en este caso, como se dejó dicho, y en virtud no se satisface el segundo de los elementos esenciales para la procedencia de la acción, resulta del caso negar las pretensiones de la demanda, se itera, por cuanto no se cumplen o no concurren los presupuestos axiológicos para la procedencia de la acción.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil de Oralidad del Circuito de Bogotá, D. C. administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Por secretaría practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$6'000.000,00** en los términos del numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso.

TERCERO: En firme la presente providencia **ARCHIVASE** el expediente.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


ÓSCAR GABRIEL CELY FONSECA
Juez



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Expediente: 11001-31-03-002-2018-00397-00

Página 7 de 7

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO

093 13 OCT. 2022

N° De Hoy
A LAS 8:00 a.m.

LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ
SECRETARIO