

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Tres de diciembre de dos mil veinte

Radicado: Pertenencia No. 110013103041-2015-00770-00

Demandante: Agrupación Residencial Suba P.H.

Demandados: Inversiones Suba Ltda y Personas Indeterminadas

### SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Se procede a dictar sentencia que dirimirá la controversia, como quiera que se ha cumplido el trámite propio de la primera instancia.

### ANTECEDENTES

La Agrupación Residencial Suba P.H., por intermedio de apoderado judicial presentó demanda de pertenencia contra Inversiones Suba Ltda para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N – 662881 y 50N – 662883 con fundamento en los siguientes:

### HECHOS

Ha ejercido la posesión material de los inmuebles 50N – 662881 y 50N – 662883 por más de 10 años con ánimo de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno desde marzo de 2004 utilizándolos como salones comunales, reuniones de junta y todos los demás actos relacionados con la prestación de servicios a los copropietarios, cuidándolos haciendo reparaciones, suministrando servicio de vigilancia, mantenimiento y pagando servicios públicos.

### PRETENSIONES

1. Se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto a la Agrupación Residencial de Suba P.H., los inmuebles 50N – 662881 y 50N – 662883 por haberlos adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

2. Ordenar la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliarias de los locales 50N – 662881 y 50N – 662883.

### **TRÁMITE PROCESAL**

Por auto de 18 de diciembre de 2015 se admitió la demanda del cual se notificó la sociedad demandada y personas indeterminadas mediante curador *ad litem* quien compareció en su representación y contestó la demanda sin presentar excepciones.

Se acreditó la inscripción de la demanda y se allegaron las fotografías sobre la instalación del aviso en los inmuebles a usucapir de conformidad con lo previsto en el artículo 375 del Código General.

Se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General donde se surtieron todas las fases del trámite al tiempo se realizó la diligencia de inspección judicial.

### **CONSIDERACIONES**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Se observa que en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

Tampoco se observa causal que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de procesos.

#### **LA PRETENSIÓN INICIAL**

Se infiere de la demanda que la acción promovida es la de pertenencia, regulada procesalmente por el artículo 375 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica estriba en obtener sentencia en la que se declare que la Agrupación Residencial Suba P.H., adquirió el dominio de los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 50N – 662881 y 50N – 662883, por haberlos poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio.

## **DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

Es de recordar que el artículo 2512 de la legislación civil colombiana, define la prescripción como “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales.

Acercas de los bienes que se pueden adquirir por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala que puede adquirirse por prescripción, el dominio de los bienes corporales ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción: ordinaria y extraordinaria.

En lo que atañe a bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a 5 años. La prescripción extraordinaria por su parte, exige posesión material no inferior a 10 años, y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno (Ley 791 de 2002).

En el proceso de que se trata, la demandante invoca la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por lo que no es necesario acreditar justo título alguno, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

### **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**

Atendiendo la finalidad de la pretensión, vale decir, la declaración de dominio de un determinado bien por haberlo adquirido mediante prescripción adquisitiva ya sea ordinaria o extraordinaria, la legitimación en la causa por activa la tiene, según lo señala el numeral 1° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil “... aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción”, aspecto que deberá ser demostrado dentro del proceso.

La legitimación en la causa por pasiva, la determina la parte final del numeral 5° del artículo 375 *Ibíd.*, según la cual “... Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella”.

De la revisión del expediente se observa que este supuesto de la pretensión se cumple a cabalidad, pues la acción fue encausada por la Agrupación Residencial

de Suba P.H., quien afirma haber adquirido los inmuebles por prescripción extraordinaria de dominio, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso. En cuanto a la parte pasiva, la demanda se dirigió contra Inversiones Suba Ltda en liquidación que aparece como titular del derecho de dominio inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., como consta en los folios de matrícula inmobiliaria 50N – 662881 y 50N – 662883.

Vale precisar que del estudio de los certificados de los inmuebles no aparece acreedor hipotecario vigente que ameritara su citación.

### **ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA**

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

- i) Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.
- ii) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
- iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo, haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años Ley 794 de 2002.

Con relación al primer elemento, obran en el plenario Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N – 662881 y 50N – 662883 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que corresponde a los inmuebles locales 109 y 111 que se encuentran dentro de la Agrupación Residencial Suba P.H., ubicada en la Calle 148 No. 92 – 84. Se desprende de este documento que el inmueble objeto de usucapión, es de propiedad privada, se encuentra en el comercio humano y no forma parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

Con relación al segundo elemento, obra en el proceso diligencia de inspección judicial y dictamen pericial, en la cual se identificó el inmueble pretendido en pertenencia que corresponde a los locales 109 y 111 ubicados en la Calle 148 No. 92 – 84 de la Agrupación Residencial Suba P.H., en el cual funciona el salón comunal con único acceso por la parte interna de la copropiedad. Así pues se cumple el segundo elemento dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia.

Aunado que la perito realizó inspección ocular y tuvo acceso a todas las dependencias de los mentados locales sin que alguien le impidiera su ingreso,

haciendo descripción de cada una de las plantas físicas, determinándolo por ubicación y linderos concluyendo que se trata de los mismos inmuebles pretendidos en la demanda que coincide además con el plano catastral y folio de matrícula inmobiliaria.

Tanto más que en la inspección judicial a la que asistió el perito se pudieron identificar plenamente los inmuebles y con certeza determinar que son los mismos descritos en la demanda, solo que merece precisión en cuanto a que, en los locales 109 y 111 funciona actualmente el salón social de la copropiedad integrado en un solo salón.

En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos:

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: “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.

La existencia de la posesión se infiere de los actos que ejerce el poseedor sobre el bien del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio y que permiten concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

Hay que resaltar que en tratándose de inmuebles, la posesión se traduce en hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, como lo preceptúa el artículo 981 del Código Civil, y que deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien que se pretende usucapir, aunque no coincidan con exactitud con los mencionados por esta norma, como la construcción, cerramiento, cuidado, aprovechamiento, y otros de igual significación, en relación con los inmuebles.

En punto al tema posesorio, se escuchó en interrogatorio a la representante legal de la Agrupación Residencial Suba P.H., demandante quien afirmó:

Que la constructora hizo el conjunto residencial en tres etapas y mientras construía la tercera etapa en la cual iban a dejar el salón social, que fue hace 10 años, dejaron los locales como salón social por lo que desde ese entonces funciona allí dicho salón; posteriormente Inversiones Suba a través de la entidad que los representaba Grupo Inverca cedieron los locales para dejarlo como salón social en calidad de préstamo mientras construían el prometido, el préstamo iba hasta que construyeran el salón social pero no lo hicieron y se fueron. Se les requirió en varias oportunidades relativas a la construcción y se les pidió el salón, pero ellos contestaron que ya tenían el salón en los locales cedidos y finalmente quedó como salón social, puesto que lo

entregaron con ese fin, por lo que se creen dueños, desde que la demandada dijo que dejaba los locales como salón en el año 2004. Los inmuebles los tienen destinados como salón social para el conjunto y allí se realizan eventos del conjunto como novenas, día del niño y también se le presta a los residentes para celebrar sus fiestas, cumpleaños o para lo que lo necesiten, además que allí se hacen las reuniones del consejo siempre, todo el manejo del mismo se da a través de la administración, pero es 100% de la copropiedad. En cuanto a mejoras refirió que se han cambiado pisos, pintan paredes, mantenimiento de tubos de los baños y vidrios con recursos que salen de la propiedad del presupuesto de las expensas comunes que cada residente cancela. Preciso que la copropiedad canceló el embargo por valorización y desde allí cancela los impuestos y servicios públicos.

#### **TESTIMONIO DE JORGE EDUARDO HOLGUÍN:**

Afirmó ser residente de la Agrupación hace 36 años, desde que construyeron los requerimientos que se hicieron a la constructora era que necesitaban un salón comunal, por lo que les dio los locales para que lo utilizaran con esa finalidad, mientras ellos, dentro del proyecto que tenían, construían la tercera etapa donde se contemplaba la construcción y entrega del salón comunal. Con el tiempo la constructora se fue y desde ese entonces ha funcionado, en los locales, el salón comunal. Es el sitio donde se desarrolla las reuniones de asamblea, si los residentes requieren realizar un evento se les permite desarrollarlo bajo unas condiciones, por lo que cualquier residente antiguo identifica los locales como salón social. Se consideran dueños desde hace aproximadamente 15 años cuando dejan de existir para ellos. En cuanto a las mejoras refirió que se ha pintado, tuvo unos muebles ahí, cambio de vidrios, proveer bombillos, cambio de cortinas todo ello de acuerdo al mantenimiento que se requiere y el pago de ello lo hace la administración a través de las cuotas de administración que pagan. Los impuestos los paga la administración por estar incluido en el presupuesto al igual que los servicios públicos. Refirió que siempre ha conocido el salón social como una sola área, se tumbó el muro con el fin de dejar el área completa disponible, por cuanto tendría una entrada a la calle y otra al conjunto y por temas de seguridad no era viable, por ello se vio la necesidad de unirlos.

#### **TESTIMONIO DE JOSÉ ERNESTO PRIETO ALFONSO:**

Vive en el conjunto junto con su familia desde el año 1982, más de 35 años, da la vida ha ido a asambleas del conjunto y se han hecho en el salón, siempre lo ha conocido como el salón comunal, sabe que Inversiones Suba al no hacer entrega del salón comunal cedieron los locales para ese fin, siempre ha reconocido a la

copropiedad como propietaria. Es utilizado como salón para la asamblea anual y para reuniones familiares. En cuanto a mejoras arreglo de piso, baño pintura, luces, arreglo y ello lo mantiene en condiciones aceptables y los paga el conjunto a través de la administración por estar incluido en la relación de gastos año a año.

A la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria establece el artículo 176 del Código General, se deduce sin dubitación, que la demandante Agrupación Residencial de Suba P.H., es poseedora de los inmuebles en litigio por tiempo superior a 10 años, mediante la constante ejecución de actos de dominio tales como destinarlo para su uso como salón comunal para beneficio de la copropiedad adecuándolo como salón social integrado en un solo espacio con único acceso al interior del conjunto, donde se desarrollan sus reuniones anuales de asamblea, reuniones del consejo y además lo facilita a sus propios residentes para el desarrollo de algún evento, cumpleaños, fiestas y demás. También por el hecho de haber efectuado mejoras de pintura, cambio de pisos y de vidrios, baños., tuberías, pagar impuestos y servicios público y en general actos para mantenerlo en condiciones de uso aceptables.

Tanto más, que los testigos coincidieron en afirmar que es la copropiedad por conducto de su administradora que ha efectuado actos de señor y dueño sobre éste, dado que el mantenimiento del salón social se ha pagado de las expensas comunes que cada residente cancela para ese fin y que la destinación de esos gastos se encuentran incluidos en el presupuesto año a año, además de ser utilizado para beneficio propio de la copropiedad.

Aunado que soportados en la inspección judicial y con el dictamen pericial realizado sobre los inmuebles, se puede establecer la identidad de los mismo que corresponde a la dirección acotada en el certificado catastral y folios de matrículas inmobiliarias donde se pudo determinar la existencia de los inmuebles por área y descripción, visualizando que los locales se encuentran integrados en un solo espacio donde funciona el salón comunal.

Así las cosas, estructurados los tres elementos axiológicos que integran la acción de pertenencia, es del caso resaltar que se encuentran concretados en el *animus y el corpus* que detenta la parte demandante sobre los inmuebles. En consecuencia, no encontrándose algún hecho que desmerite el cumplimiento de los postulados de la acción reclamada, se accederá a las pretensiones de la demanda, sin lugar a condena en costas.

## **DECISIÓN**

Congruente con 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:** DECLARAR que la Agrupación Residencial Suba P.H., adquirió por prescripción adquisitiva de dominio los inmuebles identificados con el folio de matrícula Nos. 50N – 662883 y 50N – 662881 locales 109 y 111 respectivamente que se encuentran al interior de la Agrupación Residencial Suba P.H. ubicada en la Calle 148 No. 92 – 84 de esta ciudad, los cuales se identifican por los siguientes linderos:

LOCAL 109: NORTE: EN 33.55ML con zona peatonal muro y fachadas comunes al medio con 2.40 ML con zona peatonal común muro fachada y ducto comunes al medio en 1.35 ML con el local No. 111 muro común al medio en 0.25 ML con columna común; ORIENTE: en líneas fraccionadas de 2.70 ML 4.35 ML 0.85 ML 1.25 ML con zona peatonal común muro fachada y ductos comunales al medio; en 0.25 ML con columna común; SUR: en 0.35 ML con ducto muro común al medio en 0.80 ML con zona común muro común al medio en 3.50 ML con jardín común muro y columna comunes al medio en 2.50 ML con hall escaleras muro y columnas comunes al medio en 0.25 ML con columna común; OCCIDENTE: en 6.70 ML 1.75 ML con local No. 111 muro y columna comunales al medio en 1.25 ML con hall escaleras muro común al medio en 0.25 ML con columna común cenit con placa común que lo separa del segundo piso NADIR con placa común que lo separa del terreno de la edificación y área de 48.90 ML.

LOCAL 111: NORTE: en 6.00 ML con circulación peatonal muro y fachadas comunes al medio con 0.80 ML con ducto muro común al medio; ORIENTE: en 6.55 ML 1.90 ML con el local No. 109 muro y columna comunes al medio; SUR: en 1.35 ML con el local No. 109 muro común al medio en 2.20 ML con hall escaleras muro comunal al medio en 2.50 ML con zona peatonal muro y fachada comunes al medio en 0.80 ML con ducto muro común al medio; OCCIDENTE: en 4.55 ML 1.50 ML con apartamento 108 y ducto común muro común al medio en 0.50 ML con ducto muro común al medio en 0.50 ML con ducto muro al medio en 1.90 ML con zona peatonal muro y fachada comunes al medio CENIT: con placa común que lo separa del segundo piso NADIR: con placa común que lo separa de terreno de la edificación. Área de 43.08 ML

**SEGUNDO.** ORDENAR la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula 50N – 662883 y 50N – 662881.

Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la zona correspondiente de esta ciudad.

**TERCERO.** CANCELAR la inscripción de la demanda. Líbrese oficio

**CUARTO.** Sin codena en costas.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**Juez**

J.R.