

**VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA**  
Bogotá, D.C., veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

REF. 110014003020-2017-00972-00 Proceso de Pertenencia de GILBERTO ULLOA MARIN contra GRUPO INVERSOR COLOMBIANO LTDA. GRINCO LTDA. EN LIQUIDACION y PERSONAS INDETERMINADAS

Se procede a dictar sentencia que dirima la controversia, como quiera que se encuentra cumplido el trámite propio de esta instancia.

**ANTECEDENTES**

GILBERTO ULLOA MARIN, a través de apoderado judicial, presentó demanda contra GRUPO INVERSOR COLOMBIANO LTDA. GRINCO LTDA. EN LIQUIDACION y PERSONAS INDETERMINADAS, que se crean con derecho sobre el inmueble GARAJE 32 A, ubicado en la calle 59 No. 58-17 CONJUNTO RESIDENCIAL MONTANA de la nomenclatura urbana de la Ciudad de Bogotá, que hace parte del globo de terreno de mayor extensión identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-10143183 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, para que previos los trámites legales se acceda a las siguientes

**PRETENSIONES**

PRIMERA: DECLARAR que el demandante ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble GARAJE 32 A, ubicado en la Calle 59 No. 58-17 CONJUNTO RESIDENCIAL MONTANA de la Ciudad de Bogotá, cuya área y linderos se establecen en el hecho segundo de la demanda.

SEGUNDA: ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1043183 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y la apertura del folio de matrícula inmobiliaria individual que identifique al inmueble aquí adquirido.

CUARTO: CONDENAR en costas a los demandados en caso de oposición.

Para sustentar su pretensión, el demandante refiere los siguientes **HECHOS**:

1°. El demandante entró en el inmueble que describe, desde el año 1987, ha tenido la posesión real y material de inmueble GARAJE 32 A, en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, pues no ha tenido interrupción natural o civil, lo adquirió por posesión, ya que mediante compraventa realizada a la sociedad GRUPO INVERSOR COLOMBIANO LTDA -GRINCO LTDA. EN LIQUIDACION adquirió el apartamento 401 interior 24 y el GARAJE 39, según consta en la Escritura Pública No. 1483 del 21 de abril de 1987 de la Notaría 2 del Círculo de Bogotá, inmuebles que hacen parte del Conjunto Residencial Montana, sometido al régimen de propiedad horizontal.

2°. El inmueble GARAJE 32 A, se encuentra ubicado en la Calle 59 No. 58-17 CONJUNTO RESIDENCIAL MONTANA de la Ciudad de Bogotá, su área y linderos se encuentran contenidos en el avalúo realizado el 30 de marzo de 2017 por la perito Ruth Stella Arteaga Jaimes, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.942.084 y Matrícula Profesional 1239 miembro de la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios Asolonjas, dando aplicación al artículo 83 del Código General del Proceso.

3°. La sociedad GRUPO INVERSOR COLOMBIANO LTDA. -GRINCO LTDA.-,

también prometió en venta el inmueble objeto de usucapión GARAJE 32 A, al demandante, tal como consta en el recibo de caja expedido con fecha 23 de febrero de 1987 por concepto de abono de cuota inicial para el apartamento 401 y Garaje 32 A por valor de \$200.000.00.

4°. Igualmente, el demandante ha venido cancelando las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias sobre el inmueble GARAJE 32 A, como consta en los recibos de paz y salvo y certificación expedidas por la copropiedad del 18 de marzo de 2015, 20 de mayo de 2015 y mayo de 2016, así de la misma manera la Administración reconoce que el demandante es quien ha venido ejerciendo la posesión de dicho inmueble.

5°. En su oportunidad la sociedad GRUPO INVERSOR COLOMBIANO LTDA. - GRINCO LTDA., presentó el Proyecto de Reforma de Subdivisión y la memoria descriptiva al Reglamento de Propiedad del Conjunto Residencial Montana Primera Etapa Agrupación 1 Manzana 1 y 5, y obtuvo de la entonces Secretaría de Obras Públicas de Bogotá el permiso para adicionar en la manzana 1 los Garajes 46 y 32, tal como consta en la copia del Proyecto de Reforma citado que anexa.

6°. La División de Control y dicha Secretaría de Obras Públicas, mediante la Licencia No. 39789 del 21 de enero de 1988, aprobó en que se incluía el citado GARAJE 32 A, tal como consta en el plano que en copia se anexa, la sociedad vendedora no obstante haber tenido la aprobación ya referida en el hecho anterior, nunca procedió a realizar la venta del inmueble objeto de prescripción al demandante.

7°. El inmueble GARAJE 32 A, objeto de este proceso, está determinado en los planos y corroborado por el informe elaborado por el Ingeniero Armando Augusto Zárate Galeano (MP9788), el cual anexa.

8°. El demandante ha poseído dicho bien de manera ininterrumpida y pública, con ánimo de señor y dueño, desde el año 1987, de acuerdo a lo narrado en el hecho primero, ejerciendo sobre el mismo actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, y lo han defendido contra perturbaciones de terceros y lo ha usufructuado estacionando su vehículo de manera permanente junto con su familia hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo.

9°. El demandante viene poseyendo real y material, con ánimo de señor y dueño, en forma quieta, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad, el inmueble GARAJE 32 A, se encuentra ubicado en la Calle 59 No. 58-17 Conjunto Residencial Montana de esta Ciudad, y alinderado en el peritaje realizado al mismo, donde el demandante tiene su apartamento y otro garaje identificado con el número 39.

10°. Por haber transcurrido el tiempo legalmente establecido en la Ley 791 de 2002 para adquirir el mencionado bien por prescripción extraordinaria de dominio se adelanta la presente acción a través de apoderado.

#### TRAMITE DE LA ACCION

Admitida la demanda, se ordenó la notificación de la demandada y el emplazamiento de las personas indeterminadas.

Se ordenó al demandante, que de conformidad con el numeral 7 del art. 375 del CGP instalara un aviso en lugar visible del inmueble objeto del proceso, con los datos y especificaciones que allí se exigen el cual permaneció instalado hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento. Una vez instalado el aviso, se aportaron al proceso las fotografías del inmueble en las que se observa el contenido del mismo.

Igualmente, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1043183 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Se dispuso, a su vez, en el auto admisorio de la demanda, informar de la existencia del proceso a las entidades de que trata el numeral 6 del art. 375 del CGP.

Realizada la publicación ordenada, se le designó curador ad litem a las personas indeterminadas y a la sociedad demandada, GRUPO INVERSOR COLOMBIANO LTDA. -GRINCO LTDA. EN LIQUIDACION, quien una vez notificado, presentó escrito de contestación de demanda, manifestando que no se opone ni acepta las pretensiones de la demanda porque desconoce las razones que tengan sus representados para proponer excepciones, por lo tanto, se atiene a lo que resulte probado dentro del proceso. Igualmente que al carecer de fundamentos jurídicos y probatorios que le permitan enervar los pedimentos del demandante, se practiquen las pruebas a que haya lugar con el fin de establecer que el demandante es poseedor de pleno derecho del inmueble materia de declaración de pertenencia extraordinaria de dominio, por haberlo poseído.

En cuanto a los hechos, manifestó que son ciertos el 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 10, y en cuanto a los hechos 8 y 9, no le constan, que se prueben.

Solicita que se declaren probadas aquellas excepciones que resulten durante el proceso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso.

Se llevó a cabo la inspección judicial sobre el inmueble GARAJE 32 A, ubicado en la Calle 59 No. 58-17 CONJUNTO RESIDENCIAL MONTANA de la Ciudad de Bogotá, donde se constató la ubicación y linderos, y que el aviso que de acuerdo con el artículo 375 del CGP debe fijarse como medio de publicidad, se encontraba fijado en lugar visible.

Se practicó dictamen pericial en el que se determina la descripción, cabida y linderos del inmueble objeto de pertenencia.

Realizadas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, se recepcionaron en éstas el interrogatorio del demandante y los testimonios de GLADYS VILLABONA REYES, LEONOR HEREDIA RODRIGUEZ

Practicadas las pruebas, se declaró precluido el término probatorio y se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión.

En su alegato de conclusión, el apoderado judicial del demandante manifestó que están acreditados los presupuestos de la prescripción adquisitiva extraordinaria y que con los testimonios se ha acreditado que el demandante es poseedor desde hace 30 años y nadie le ha discutido esa posesión, la posesión ha sido pacífica, continua y de buena fe, solicita se dicte sentencia con la cual se acceda a las pretensiones.

Por su parte, el Curador Ad Litem de la sociedad demandada, GRUPO INVERSOR COLOMBIANO LTDA. -GRINCO LTDA. EN LIQUIDACION y de las personas indeterminadas, en su alegato de conclusión, manifestó que con las pruebas interrogatorios, testimonio e inspección judicial se ha podido demostrar que el demandante ha ostentado la posesión material del citado inmueble.

## CONSIDERACIONES

### 1. Los presupuestos procesales

Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales toda vez que el Juzgado es competente para conocer de la acción promovida, la parte actuante dentro del trámite es capaz para comparecer y obligarse, la demanda reunió los requisitos consagrados por la ley y el trámite se ha rituado conforme a las exigencias del Código General del Proceso y especialmente de la normatividad que regula el proceso verbal artículos 368 a 373, y art. 375 del Código General del Proceso, de igual manera, la notificación del demandado y el emplazamiento de las personas indeterminadas se efectuó en legal forma, y se designó curador ad litem para garantizarles el derecho de defensa.

No se observa causal de nulidad que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos que regulan esta clase de procesos.

### 2. Legitimación en la causa:

Se observa que este supuesto de la pretensión se satisfizo a cabalidad, pues la acción fue encauzada por el señor GILBERTO ULLOA MARIN quien dice haber adquirido el inmueble objeto de este proceso, por prescripción extraordinaria de dominio, según lo afirmado en los hechos de la demanda, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso.

Así mismo, la demanda se dirigió en contra de GRUPO INVERSOR COLOMBIANO LTDA. -GRINCO LTDA EN LIQUIDACION, en cuanto figura inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, como propietario del inmueble de mayor extensión, identificado con Matrícula Inmobiliaria No.50C-1043183.

### 3. La Acción:

Se trata de la acción de pertenencia mediante el proceso verbal que consagra el artículo 375 del CGP, para el poseedor material de bienes inmuebles, cuya finalidad jurídica radica en obtener sentencia en la que se declare que el demandante adquirió el dominio del bien inmueble relacionado en la demanda, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo señalado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

En el caso presente, se allegaron con la demanda los siguientes documentos:

1°. Certificación expedida por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, respecto del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1043183, conforme a lo prescrito en el artículo 375 del Código General del Proceso, según la cual aparece como titular de derechos reales sujeto a registro: GRUPO INVERSOR COLOMBIANO LTDA. (fl. 3)

2°. Certificado de tradición del inmueble de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1043183 (fls 5-14).

3°. Avalúo del garaje 32 A de la Calle 59 No. 58-17 Conjunto Residencial Montana P.H. Bogotá D.C. (fl. 15-33).

4°. Escritura Pública No. 01483 del 21 de abril de 1987 de la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá, de compraventa del apartamento 401 interior 24 y garaje 39, del Conjunto Residencial Montana por parte del señor Gilberto Ulloa Marín a Grinco Ltda. (fls 34-49).

2°. Planos arquitectónicos de la copropiedad horizontal de fecha enero de 1988 donde se observa la demarcación y ubicación del Garaje 32 A de la Manzana 1 del Conjunto Residencial Montana de esta Ciudad, aprobado por la División de Control de la SOP bajo licencia No. 39789 de enero 21 de 1988 (fls 66-72).

3°. Reforma al Proyecto de División Memoria descriptiva y Reglamento de Copropiedad del Conjunto Residencial Montana Primera Etapa Agrupación No. 1 Manzana 1 y 5, conforme a la cual el Grupo Inversor Colombiano Grinco Ltda., propietario del Conjunto Residencial Montana, hace reforma al reglamento de copropiedad protocolizado según Escritura No. 7811 del 22 de diciembre de 1986 en la Notaría 2ª consistente en:

- 1.) En la Manzana No 1 se aumentaron los Garajes Nos. 46 y 32 A para un total de 47 unidades.
- 2.) En la Manzana No. 5 se aumenta en 15 el número de parqueos para un total de 115 unidades.

Según Licencia 39789 de enero 21 de 1988 aprueba garaje 32 A y 46 (fls 54-55).

4°. Cuenta de cobro de la Administración del Conjunto Residencial Montana de la Calle 59 No. 58-17 mes de septiembre y noviembre de 2014 por los parqueaderos 39 y 32. (fl. 60, 62).

5°. Recibo de caja del 23 de febrero de 1987 por \$900.000.00, expedido al señor Gilberto Ulloa Marín, por concepto de abono cuota inicial apto No. 401 interior 24 y \$200.000 a Garaje No. 32 A (fl. 61).

6°. Paz y salvo expedido el 18 de marzo de 2015, por la Administración del Conjunto Residencial Montana, según la cual el señor Gilberto Ulloa Marín en calidad de propietario del inmueble Apartamento 24-401 ubicado en la Calle 59 No. 58-17 de esa Copropiedad se encuentra a paz y salvo por concepto de cuotas de administración, parqueaderos N. 39 y 32 A de la Manzana 1 y cuotas extraordinarias del año 2012 y 2013, a marzo 31 de 2015. (fl. 63).

7°. Certificación expedida el 20 de mayo de 2015, por la Administración del Conjunto Residencial Montana, según la cual el señor Gilberto Ulloa Marín, en calidad de propietario del Garaje 32 A ubicado en la Calle 59 No. 58-17 del Conjunto Residencial Montana P.H., ha venido cancelando oportunamente desde el año de 1987, la administración de dicho Garaje, por lo tanto esa Administración certifica que a la fecha de corte de mayo de 2015, se encuentra a paz y salvo por concepto de cuotas de administración. (fl. 64).

8°. Certificación expedida el 17 de mayo de 2016, por la Administración del Conjunto Residencial Montana, ubicado en la Calle 59 No. 58-17, según la cual el señor Gilberto Ulloa identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 5.576.483, propietario del apartamento 401 del interior 24 y del garaje número 39 de la Manzana 1, se encuentra a paz y salvo por concepto de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias a mayo 31 de 2016. Adicionalmente, que el señor Ulloa ha tenido bajo su posesión el garaje 32 A del cual es responsable de los pagos de administración y se encuentra a paz y salvo (fl. 65).

Obra igualmente en autos la constancia de inscripción de la demanda en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1043183, anotación No. 9, del 30 de agosto de 2018, en la cual obra que sobre el garaje No. 32 A no se le asignó matrícula cuando se registró la propiedad horizontal. Igualmente, el certificado de tradición donde consta la inscripción de la demanda. (fls 176-188)

En la diligencia de INSPECCION JUDICIAL realizada por el Juzgado en el inmueble objeto de este proceso, GARAJE 32 A, ubicado en la Calle 59 No. 58-17 CONJUNTO RESIDENCIAL MONTANA de la Ciudad de Bogotá, el cual hace parte del inmueble de mayor extensión con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1043183, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, se constató la ubicación y linderos, y que el aviso que de acuerdo con el artículo 375 del CGP debe fijarse como medio de publicidad, se encontraba fijado en lugar visible.

Así mismo, en el avalúo del inmueble objeto de pertenencia, realizado por la perito evaluador Ruth Stella Arteaga Jaimes, se determina la descripción, cabida y linderos del Garaje 32 A y que se trata del mismo inmueble solicitado en pertenencia.

En la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso se recepcionaron el interrogatorio del demandante y los testimonios decretados en el proceso.

Establecido lo anterior, 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.”

Acerca 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 cinco años, según el artículo 2529 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002 (27 de diciembre de 2002). La prescripción extraordinaria, por su parte, exige posesión material no inferior a diez años y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno.

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

#### **Elementos de la Acción de Pertenencia:**

Para la prosperidad de las pretensiones en la acción de pertenencia de bien inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, 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 DIEZ AÑOS, conforme al artículo 2532 del Código Civil, reformado por los artículos 6 y 10 de la Ley 791 de 2002, contados desde el momento en que haya principiado la prescripción.

Partiendo de los anteriores planteamientos, de entrada es importante advertir que la acción aquí invocada tiende a prosperar, pues no cabe duda que el extremo demandante acreditó en debida forma todos los presupuestos axiológicos que componen esta tipología de asuntos, como pasa a dilucidarse.

#### **4. Análisis del acervo demostrativo:**

**El bien que se pretende ganar por prescripción es susceptible de tal modo de adquisición**

Las pruebas obrantes en el plenario, acreditan irrefutablemente la calidad de bien de derecho privado del inmueble GARAJE 32 A de la Calle 59 No. 58-17 CONJUNTO RESIDENCIAL MONTANA de la Ciudad de Bogotá, que se pretende adquirir y de contera, su condición de ser susceptible de apropiación por el modo de la usucapión ya que no hay prueba de que se encuentra dentro de aquellos que la ley sustancial han declarado como imprescriptibles o fuera del comercio.

Aunado a lo anterior, con relación al segundo elemento, vale decir, **“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”**, no existe reparo alguno en cuanto a la verdadera identidad y ubicación del inmueble cuya declaratoria se reclama, según se desprende de la documental que se ha relacionado, del avalúo y de la inspección judicial realizada al inmueble, donde se constató la ubicación y linderos del inmueble pedido en pertenencia, se cumple el segundo elemento.

#### **Posesión material en cabeza del demandante por el término de ley:**

En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos: el numeral 1 del art. 375 del CGP dispone que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”.

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha sostenido reiteradamente que la posesión es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí.

Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad, perceptibles en el tiempo y en el espacio, que considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza.

El poseedor, valga anotar, debe comportarse como propietario de la cosa y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble, sin que vaya en contravía de la ley o de un derecho ajeno -artículo 669 C. Civil-.

Para que la posesión se pueda configurar, necesita el cumplimiento de ciertos requisitos que en su conjunto determinan su voluntad y actitud relativa a la disposición de la cosa frente a sí mismo y los demás. Se requiere entonces que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad, pues cualquier actividad contraria a estos presupuestos, vicia la condición que el *usucapiante* debe ostentar.

Resulta ineludible entonces que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión -corpus y *ánimus domini*- como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del C. Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

Pues bien, atendiendo el anterior marco jurisprudencial y legal, empecemos por señalar que en el caso que nos ocupa se advierte una eficiencia probatoria en lo que concierne a la posesión material ejercida por el demandante, derivada ella de la instrumental obrante en el plenario, inspección judicial –que corrobora la posesión material en cabeza del demandante - y de los testimonios recepcionados, los cuales apreciados en su conjunto, dan plena certeza de los actos de señor y dueño ejecutados por el demandante, GILBERTO ULLOA MARIN, sobre el garaje 32 A que se pretende.

El demandante, GILBERTO ULLOA MARIN, en interrogatorio absuelto en la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, manifestó que en el año 1987 adquirió el apartamento 401 y dos parqueaderos, el parqueadero 39 y el parqueadero 32 A, inicialmente dio la cuota inicial de los mismos según los documentos que se encuentran en el proceso, GRINCO le hizo las escrituras del apartamento 401 y el Garaje 39, en cuanto al garaje 32 A, no le pudo hacer la escritura en ese momento, como quiera que había un problema y tenía que diligenciar unos requisitos, se aprobó la inclusión en el Reglamento de los Parqueaderos 46 y 32 A.

Manifestó que desde el año 1987 ha venido con la posesión del garaje 32 A, ha pagado impuesto predial y administración; así mismo, la Administración del Conjunto Residencial Montana tiene conocimiento de su posesión pacífica y continua durante 33 años sobre el garaje 32 A.

La testigo GLADYS VILLABONA REYES, refirió que es vecina del demandante, lo conoce hace 32 años porque viven en el mismo Conjunto, ellos viven en la parte delantera del Conjunto, ella llegó en el año 1998, el demandante vive en ese Conjunto, ella conoce dónde queda el garaje y siempre ha visto el vehículo de la familia Ulloa parqueado en ese garaje 32 A, tiene conocimiento que ellos siempre han tenido ese garaje bajo su pertenencia, por el diario vivir siempre ha sabido que ese garaje 32 A es de la familia Ulloa, la Asamblea General y la Administración del Conjunto Residencial Montana lo reconoce al señor Ulloa como propietario del garaje 32 A, y él paga administración del mismo.

Manifestó también que GRINCO LTDA. fue el constructor de ese Conjunto y tiene conocimiento que el demandante le compró el garaje 32 A a Grinco Ltda. y no le entregó las escrituras.

LEONOR HEREDIA RODRIGUEZ, en declaración rendida en este proceso, manifestó que conoce al demandante, señor Gilberto Ulloa Marín, hace 32 años, porque viven en el mismo Conjunto, casi de la misma época. Conoce el garaje 32 A porque queda cerca del suyo y sabe que el poseedor actual es el señor Gilberto Ulloa porque él siempre lo ha utilizado ella ve el carro siempre ahí.

Estas declaraciones, anota el juzgado, son dignas de toda credibilidad, son coherentes con las circunstancias alegadas en el proceso, no ofrecen motivo de sospecha sobre su fidelidad y tampoco media tacha alguna, lo que conduce a establecer sin equívoco que el demandante, GILBERTO ULLOA MARIN, ha poseído el inmueble materia del litigio por un tiempo que supera los 10 años establecidos por la ley para adquirir por este medio la propiedad del mismo.

Al acudir nuevamente al análisis de las declaraciones preanotadas, en conjunto con la inspección judicial y la prueba documental obrante en el expediente, fácil resulta colegir que el demandante demuestra actos posesorios por un espacio superior a los 10 años en forma pública, pacífica e ininterrumpida, es decir, que se acreditaron los dos elementos sustanciales de la posesión, como son el animus y el corpus, o sea la aprehensión material de la cosa.

En suma, acerca de los actos posesorios verificados al interior de este asunto, ha de anotarse también que está demostrada la actitud de un verdadero dueño y la intención ostensible de su ejecución como propietario y sin reconocer dominio ajeno.

Se advierte que el demandante ha estado en posesión del inmueble, a título individual, exclusivo, sin reconocer dominio ajeno, por un tiempo que a la presentación de la demanda superaba los diez años que exige la ley para adquirir el dominio de un inmueble por prescripción extraordinaria.

Puestas de este modo las cosas, del análisis conjunto del acervo demostrativo se llega al convencimiento que se encuentran acreditados los elementos axiológicos necesarios para el buen suceso de la acción invocada, pues, se reitera, confluyen todos los presupuestos sustanciales, en el entendido que el bien objeto de acción es susceptible de adquirirse por prescripción, el demandante ha poseído el inmueble GARAJE 32 A objeto de este proceso por un espacio mayor a 10 años de forma pública, pacífica e ininterrumpida, actos que estima este Juzgado tienen como respaldo la intención de quien se cree propietario.

Con relación a la excepción INNOMINADA O GENERICA, no ha quedado demostrado en el proceso en los términos del artículo 282 del Código General del Proceso, algún hecho que constituya una excepción que deba ser declarada de oficio.

Por lo expuesto, en cuanto en el proceso se encuentran determinadas la identificación y ubicación plena del inmueble GARAJE 32 A ubicado en la Calle 59 No. 58-17 CONJUNTO RESIDENCIAL MONTANA de la Ciudad de Bogotá, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No.50C-1043183 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, así como la posesión material que alega el demandante, se proferirá sentencia acorde con las pretensiones y se ordenará la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de mayor extensión y que se asigne una nueva matrícula inmobiliaria al inmueble GARAJE 32 A

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** que el demandante GILBERTO ULLOA MARIN, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble GARAJE 32 A, con área de 11.25 m2, ubicado en la Calle 59 No. 58-17 CONJUNTO RESIDENCIAL MONTANA de la Ciudad de Bogotá, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No.50C-1043183 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, y sus linderos especiales son los siguientes: Del punto A al punto B en 4.50 metros con muro comunal que lo separa de escaleras. Del punto B al punto C en 2.25 metros con garaje No. 40. Del punto C al punto D en 4.50 metros con garaje No. 32. Del punto D al punto A en 2.25

metros con vía vehicular interna y encierra.

**SEGUNDO: ORDENAR**, como consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1043183 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, que corresponde al inmueble de mayor extensión.

Para este efecto, se autoriza a costa del interesado la expedición de copias auténticas de este fallo y de las demás piezas procesales pertinentes. Oficiese.

**TERCERO: ORDENAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro que se abra un folio de matrícula inmobiliaria para el inmueble GARAJE 32 A objeto de este proceso. Oficiese.

**CUARTO: ORDENAR** la cancelación de la medida de inscripción de demanda que recae sobre el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1043183. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**QUINTO:** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

**NOTIFÍQUESE**

  
GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO  
JUEZ

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE  
BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO  
ELECTRÓNICO Nro.041 Hoy veintiocho (28) de marzo de  
2023 a la hora de las 8:00 a.m.*  
La secretaria

DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ

**VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA**  
Bogotá, D.C., veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

REF. 110014003020-2017-00972-00 Proceso de Pertenencia de GILBERTO ULLOA MARIN contra GRUPO INVERSOR COLOMBIANO LTDA. GRINCO LTDA. EN LIQUIDACION y PERSONAS INDETERMINADAS

Estese a lo dispuesto en sentencia de esta misma fecha

**NOTIFÍQUESE**

  
**GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO**  
**JUEZ**

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE  
BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO  
ELECTRÓNICO Nro.041 Hoy veintiocho (28) de marzo de  
2023 a la hora de las 8:00 a.m.*

*La secretaria*

DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ