

VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA
Bogotá, D.C., siete (7) de febrero de dos mil veintidós (2022)

REF. 110014003063 -2017-00776-00 Proceso Verbal de Pertenencia de CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL contra INSTRUMENTACIONES SAYGO LIMITADA 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, con fundamento en el artículo 373 del CGP.

ANTECEDENTES

El CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, a través de apoderado judicial, promovió proceso verbal de declaración de PERTENENCIA por PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO contra INSTRUMENTACIONES SAYGO LIMITADA EN LIQUIDACION y PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derecho sobre los inmuebles ubicados en la CARRERA 45 No. 197-75 LOCAL 1089, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20238562 y CARRERA 45 No. 197-75 LOCAL 1269, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20238742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte, con el fin de que se declaren las siguientes

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se declare que por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la copropiedad CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, es propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 45 No. 197-75, local 1089, Barrio Canaima, de la Ciudad de Bogotá, determinado y alinderado en documento anexo de la demanda.

SEGUNDA: Que se declare que por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la Copropiedad CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, es propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 45 No. 197-75, Local 1269, Barrio Canaima, de la Ciudad de Bogotá, determinado y alinderado en documento anexo de la demanda.

TERCERA: Que se ordene la cancelación de los registros de propiedad de la sociedad INSTRUMENTACIONES SAYGO LIMITADA, anterior propietario del inmueble objeto de litigio.

CUARTA: Que se ordene la inscripción de la propiedad a nombre de la COPROPIEDAD demandante, CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, en los certificados de tradición y libertad de los correspondientes inmuebles.

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

Primero: Los bienes inmuebles objeto del litigio se encuentran ubicados en la Ciudad de Bogotá, Barrio Canaima, Carrera 45 No. 197-75, Locales 1089 y 1269, distinguidos con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20238562 y 50N-20238742.

Segundo: La propiedad horizontal CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL tiene en posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, el bien inmueble mencionado en el hecho anterior, desde hace más de diez años.

Tercero: Los actos de señor y dueño que ha ejercido la demandante en su calidad de poseedor, han sido hasta la fecha de la demanda los siguientes: mantenimiento del local, administración, uso, usufructo y todo lo relacionado con la explotación de los bienes, entre otros.

Cuarto: Los bienes que se pretende adquirir por usucapión, se encuentran embargados por el Instituto de Desarrollo Urbano y/o la Secretaría de Hacienda Distrital, no obstante, es viable que un bien en esas condiciones sea adquirido por vía de la prescripción adquisitiva de dominio, de acuerdo a la sentencia del 13 de julio de 2009, ref. 11001-3103-031-1999-01248-01 de la Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil, Mag. Ponente Arturo Solarte Rodríguez.

Quinto: La calidad de poseedor se demostrará, además, con las declaraciones de las personas citadas en el acápite de pruebas, quienes en calidad de testigos ratificarán los anteriores dichos.

TRAMITE DE LA ACCION

Admitida la demanda, se ordenó notificar a la sociedad demandada, INSTRUMENTACIONES SAYGO LIMITADA EN LIQUIDACION y el emplazamiento de las personas indeterminadas.

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

Se ordenó a su vez la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-50N-20238562 y 50N-20238742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, a lo cual dio cumplimiento la parte demandante.

Se ordenó, también 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.

La sociedad demandada fue emplazada en cuanto no se logró su notificación en la dirección indicada en la demanda, y realizada la publicación, se le designó curador ad litem, igualmente, una vez cumplido en debida forma el emplazamiento de las personas indeterminadas, se nombró Curador Ad Litem, el cual se notificó el 2 de diciembre de 2019, según acta de notificación que obra al folio 225 del expediente.

Dentro del término legal, el Curador Ad Litem procedió a dar contestación a la demanda, manifestando en cuanto a los hechos:

Al 1º, 4º, 5º, 6º, son ciertos

Al 2º, 3º, no le constan

En cuanto a las pretensiones, manifestó el Curador Ad Litem, que no se opone, aclarando que las declaraciones que se persiguen deben ser consecuentes con lo que se logre probar, si se demuestran hechos que constituyen actos de posesión sobre los

bienes inmuebles perseguidos en pertenencia, son de prever las decisiones de carácter judicial.

En Auto del 8 de septiembre de 2020(fl. 232) se señaló fecha para la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP, la cual se realizó el 7 de octubre de 2020, se decretaron los testimonios de LUZ MERY MORALES PINZON, CIRO ALFONSO LOPEZ GONZALEZ y RAFAEL EDUARDO CONSTANTINO JORDAN RUEDA, y se decretó de oficio el interrogatorio del representante legal de la entidad demandante, los cuales fueron recepcionados en la audiencia.

Igualmente, se llevó a cabo la inspección judicial sobre los inmuebles ubicados en la CARRERA 45 No. 197-75 LOCAL 1089, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20238562 y CARRERA 45 No. 197-75 LOCAL 1269, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20238742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte, cuya ubicación e identificación se determinan en la demanda y se constataron los linderos de los Locales 1089 y 1269, objeto de este proceso, los cuales obran en la Escritura Pública No. 1738 del 20 de septiembre de 1995, mediante la cual se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal de la SUPERBODEGA MAICAO PH, de la Notaría 47. Se constató, a su vez, que la valla que de acuerdo con el artículo 375 del CGP debe fijarse como medio de publicidad, se encontraba fijada en lugar visible.

Se practicó dictamen pericial en el que se determina la descripción, cabida y linderos de cada uno de los locales objeto de este proceso, se estableció que los locales 1089 y 1269, con un área de 14.71 metros cuadrados cada uno, están incluidos en el espacio arrendado por la entidad demandante.

Practicadas las pruebas, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión. En su alegato de conclusión, el apoderado de la parte demandante señala que la copropiedad desconoció en el tiempo al propietario inscrito y entró en posesión de los dos locales objeto de este proceso, se trata de bienes privados susceptibles de prescripción adquisitiva, conforme al peritazgo se realizó la determinación correcta del bien y además en la inspección judicial se determinó que el predio era susceptible de ser individualizado, las pruebas dan cuenta de la presencia física del bien y que éste se encuentra en poder del demandante.

Expresó, a su vez, en cuanto a la posesión de los bienes, que los testigos dieron cuenta de los hechos planteados en la demanda, y que la posesión se va venido manifestando con los arrendamientos que el señor Luis Enrique Rodríguez Gandur señaló en su interrogatorio, más o menos por la época 1997 a la Discoteca Iguana, y a la Discoteca Mango Biche a mediados del año 2007, luego se entregó en arrendamiento al Grupo Aval para un Call Center.

Solicita se declare la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales

Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales toda vez que el Despacho 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 forma, el emplazamiento de la sociedad demandada y 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 CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, quien dice haber adquirido los dos locales 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 la sociedad INSTRUMENTACIONES SAYGO LIMITADA EN LIQUIDACION y personas indeterminadas, en cuanto figura inscrita la sociedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, como propietaria del inmueble objeto de la presente acción.

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:

1º. Certificado especial, expedido por la Registradora Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá Zona Norte, respecto del local 1089 de la Carrera 45 No. 197-75, identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50N-20238562, en el cual se consigna que aparece como titular de derecho real principal sujeto a registro, la sociedad INSTRUMENTACIONES SAYGO LIMITADA. (fl. 3)

2º. Certificado especial, expedido por la Registradora Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá Zona Norte, respecto del local 1269, de la Carrera 45 No. 197-75, identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50N-20238742, en el cual se consigna que aparece como titular de derecho real principal sujeto a registro, la sociedad INSTRUMENTACIONES SAYGO LIMITADA. (fl. 4)

2º. Certificado de tradición de los locales 1089, con Matrícula Inmobiliaria No 50N-20238562, y local 1269, con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20238742 (fls 5 y 6).

3º. Copia de la Escritura Pública No. 1738 del 20 de septiembre de 1995, mediante la cual se protocoliza y eleva a Escritura Pública el Reglamento de Propiedad Horizontal de la SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, en la Notaría 47 del Círculo de Bogotá (fls 8- 15).

4º. Facturas de venta expedidas por SERVINPRO PH SAS, por servicios integrales de aseo prestado en las instalaciones de SUPERBODEGA MAICAO P.H. durante los meses de diciembre de 2013, agosto de 2014, junio de 2015, mayo de 2016, abril de 2017 ((fls 16, 18, 20, 25, 31).

5º. Facturas de venta expedidas por VIGILANCIA PRIVADA DEL ORIENTE LTDA., a SUPERBODEGA MAICADO PH, por servicio de vigilancia durante los meses de abril de 2004, noviembre de 2004, diciembre de 2005, febrero de 2006, diciembre de 2006, febrero de 2007, octubre de 2007, agosto de 2008, enero de 2008, enero de 2009, diciembre de 2009, febrero de 2010, noviembre de 2010, febrero de 2011, noviembre de 2011, febrero de 2012, noviembre de 2012, enero de 2013, diciembre de 2013, enero

de 2014, agosto de 2014, junio de 2015, mayo de 2016, abril de 2017 (fls. 21, 22, 23, 24, 27, 29, 33, 37, 39, 43, 47, 50, 54, 58, 62, 66, 70, 78, 82, 86, 90, 95, 98).

6°. Facturas de venta expedidas por CASALIMPIA S.A., a SUPERBODEGA MAICAO PH, por prestación del servicio de aseo en sus instalaciones, durante los meses de noviembre de 2011, febrero de 2012, octubre de 2012, enero de 2013 (fl. 35, 38, 41, 45).

7°. Facturas de venta expedidas por PARPAL Y CIA LTDA., a SUPERBODEGA MAICAO PH, por servicio de aseo prestado en sus instalaciones durante los meses de noviembre de 2004, febrero de 2005 (fl. 92, 97).

8°. Impuesto predial unificado año gravable 2017 por los locales 1089 y 1269, contribuyente CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO en calidad de poseedor. (fls 121, 122)

En la audiencia del 7 de octubre de 2020, se recibieron los testimonios de LUZ MERY MORALES PINZON, CIRO ALFONSO LOPEZ GONZALEZ y RAFAEL JORDAN RUEDA. (fls. 236)

En inspección judicial del 9 de diciembre de 2021, sobre los inmuebles ubicados en la CARRERA 45 No. 197-75 LOCAL 1089, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-20238562 y CARRERA 45 No. 197-75 LOCAL 1269, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-20238742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte, cuya ubicación e identificación se determinan en la demanda, se constataron los linderos de los Locales 1089 y 1269, objeto de este proceso, los cuales obran en la Escritura Pública No. 1738 del 20 de septiembre de 1995, mediante la cual se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal de la SUPERBODEGA MAICAO PH, de la Notaría 47. Se constató, a su vez, que la valla que de acuerdo con el artículo 375 del CGP debe fijarse como medio de publicidad, se encontraba fijada en lugar visible y que los locales se encuentran arrendados por la entidad demandante y funciona en éstos un Call Center, que incluye el área de los dos locales objeto de este proceso.

Se aportó dictamen pericial, en el cual se identifican los locales 1089 y 1269 y se adjunta plano de localización y fotografías de los dos locales.

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 de los locales 1089 y 1269, que se pretende adquirir y de contera, su condición de ser susceptibles de apropiación por el modo de la usucapión ya que no hay prueba de que se encuentran 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 de los dos locales cuya declaratoria se reclama, según se desprende de la documental que se ha relacionado, del dictamen pericial y de la inspección judicial realizada a los inmuebles donde se constató claramente la ubicación y linderos de los dos inmuebles pedidos 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 si 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 *usucapiente* 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 de la 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, CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, sobre los dos inmuebles que se pretenden.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD DEMANDANTE, LUIS ENRIQUE RODRIGUEZ GANDUR, en interrogatorio absuelto en este proceso, manifestó que desde el 1 de septiembre de 1996 es Administrador, el Centro Comercial se inauguró en el año 1996, el área de cada local es de 14,71 M2, la Constructora los vendió a INSTRUMENTACIONES SAYGO LIMITADA, los cuales nunca han estado en estos 24 años, se unieron todos los locales lo cual fue aprobado por la Asamblea; en cuanto al local 1269, en el año 2007, pasó a ser arrendado a una discoteca, Mango Biche, que estuvo ahí de 2007 a 2014, funcionando en ese lapso de tiempo; en el 2014, entró en arrendamiento una firma, Ventas y Servicios, filial del Banco Aval, donde manejan el Call Center, dentro del contrato de arrendamiento los locales aparecen con posesión de la Copropiedad.

En cuanto al local 1289, manifestó que la primera actividad fue una Discoteca en el año 1999, posteriormente a la Discoteca La Iguana, después a la Discoteca Mango Biche, y después a Ventas y Servicios, filial del Grupo Aval.

Señala que desde el año 1999, la copropiedad ejerce la posesión de los dos locales, ha pagado el servicio de energía, impuesto predial, valorización, los locales estaban

entregados en obra gris, se les colocó las baldosas, desde esa fecha nadie les ha venido a reclamar, la Copropiedad buscó unir las zonas privadas con las zonas comunes y empezar a arrendar espacios grandes, han venido arrendando los dos locales, han hecho mejoras en esas instalaciones.

La testigo LUZ MERY MORALES PINZON, manifestó que trabaja en SUPERBODEGA MAICAO desde el año 1997, es Subgerente Financiera, inició como auxiliar contable, inicialmente los locales estaban divididos en vidrio, los dejaron en condiciones para poderlos arrendar, desde el año 1999. El local 1089 inicialmente se arrendó a discoteca hasta el año 2002, en el año 2002 se arrendó a otra discoteca hasta el año 2007 que se arrendó a Mango Biche, quien lo entregó en el año 2014, y desde ese año se le arrendó a Ventas y Servicios.

Refirió la testigo que la Copropiedad es la que ha asumido los gastos de administración, las cuentas, no dejó que se deterioran los locales, se retiraron las divisiones, instalaron baldosas porque estaban en cemento, ha asumido los gastos de luz, desde el año 1997, ha sostenido los locales, porque nunca se ha sabido nada de Instrumentaciones Saygo Limitada. La Copropiedad empezó a arrendar partes globales, pero cada local seguía con su número de local, ese ingreso ha llegado directamente a la Copropiedad y con ese ingreso han cubierto parte de las mejoras y la administración, en el año 1999 fue el primer arriendo.

El testigo CIRO ALFONSO LOPEZ GONZALEZ, manifestó que es Jefe de Mantenimiento en el Centro Comercial Superbodega Maicao Propiedad Horizontal, trabaja allí desde el año 1996, hace 24 años, inició como jardinero, luego operario de mantenimiento y luego Jefe de Mantenimiento. Refiere que desde que inició a trabajar ahí, el Centro Comercial Superbodega Maicao Propiedad Horizontal siempre ha estado en posesión porque nunca ha aparecido otro dueño, el Centro Comercial tiene tres niveles, los dos locales están ubicados en el primer nivel, inicialmente cuando los conoció eran un local con divisiones de aluminio y vidrio, el piso era en cemento gris, eso fue como en el año 1998 o 1999, la Copropiedad les colocó tabletas y los adecuó para una discoteca, se acondicionó luego para la Discoteca Mango Biche, se hicieron pisos nuevos, en el año 2014 se adecuaron nuevamente los locales y se arrendaron a Ventas y Servicios.

El testigo RAFAEL EDUARDO CONSTANTINO JORDAN RUEDA, manifestó que es propietario de un local en el Centro Comercial demandante, del local 2171, hace más de 20 años, el cual alquilaba eventualmente para algún evento, desde el año 2014 lo tiene arrendado a Ventas y Servicios, es miembro de la Junta Directiva. Refirió que ha conocido como propietaria de los dos locales 1089 y 1269, a la Super Bodega Maicao Propiedad Horizontal, porque siempre ha tenido el manejo de los mismos, les ha hecho mantenimiento, ha pagado impuestos, los ha arrendado, en el año 1999 hubo un sitio de rumba, posteriormente se arrendó a otro sitio de rumba, La Iguana, en el año 2007 se arrendó a la Discoteca Mango Biche, hasta el año 2014 cuando se arrendaron los dos locales a Ventas y Servicios.

Relató el testigo que inicialmente se le hicieron divisiones a los locales, después se retiraron, se arregló el piso, se cambiaron tabletas, siempre han estado manejados por la Copropiedad los locales 1089 y 1269 con ánimo de señor y dueño. En el año 2014, que llegó Ventas y Servicios, la Copropiedad hizo varios arreglos en los locales mencionados, pisos, pintura, terminales de electricidad.

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 CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL ha poseído los dos locales materia del litigio por un espacio superior a los 10 años establecidos para adquirir por este medio la propiedad de los mismos.

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 la 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 de los dos inmuebles LOCAL 1089 y LOCAL 1269 de la CARRERA 45 No. 197-75, objeto de este proceso, 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 los dos locales 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.

Por lo expuesto, en cuanto en el proceso se encuentran determinadas la identificación y ubicación plena de los locales 1089 y 1269, así como la posesión material que alega el demandante, y no se han presentado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, se proferirá sentencia acorde con las pretensiones y se ordenará la inscripción en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la Carrera 45 No. 197-75, local 1089, de la Ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20238562 cuya área, linderos y demás especificaciones se indican en la demanda y en el dictamen pericial que obra en el expediente.

SEGUNDO: DECLARAR que el CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la Carrera 45 No. 197-75, local 1269, de la Ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20238742, cuya área, linderos y demás especificaciones se indican en la demanda y en el dictamen

pericial que obra en el expediente.

TERCERO: ORDENAR, como consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20238562 y 50N-20238742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte. 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.

CUARTO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de demanda que recae sobre los inmuebles identificados con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20238562 y 50N-20238742. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

QUINTO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

NOTIFIQUESE,


GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO

JUEZ

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

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
ELECTRONICO No.017 Hoy ocho (8) de febrero de dos mil
veintidós (2022) a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz