



República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva
Sala Cuarta de Decisión Civil Familia Laboral

Magistrada Ponente: **ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**

Proceso : Declarativo – Prescripción Adquisitiva
Radicación : 41001-31-03-005-2020-00008-01
Demandante : JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL ANDALUCIA IV ETAPA LOS
CAOBOS
Demandados : LUIS ALFREDO QUIMBAYA ALMARIO Y OTRO
Procedencia : Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva

Neiva, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

1.- ASUNTO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor apoderado de la parte demandante, respecto de la sentencia de primera instancia proferida en el asunto de la referencia.

2.- ANTECEDENTES

2.1.- DEMANDA¹

Por conducto de apoderado, la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL ANDALUCIA IV ETAPA LOS CAOBOS, presenta demanda contra LUIS ALFREDO QUIMBAYA ALMARIO

¹ Carpeta primera instancia, archivo PDF B.2020-00008-00 C.1, folios 5-7; archivo PDF A, folios 145 – 146, 173

y TERRAZAS DE ANDALUCIA, cuyo conocimiento correspondió en principio al Juzgado Primero Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva, admitiendo su reforma, en orden a la declaración por vía de prescripción adquisitiva de dominio, de ser propietaria del 33% del bien inmueble ubicado en la calle 15 sur No. 8-12 Barrio Andalucía IV etapa los Caobos que identifica en el hecho primero, en consecuencia se ordene la cancelación del registro de propiedad de la cuota parte equivalente al 16.5% de LUIS ALFREDO QUIMBAYA ALMARIO y el 16,5% de TERRAZAS DE ANDALUCÍA; se ordene la inscripción de la propiedad a su nombre en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva y se condene en costas a la parte demandada.

En sustento fáctico de las anteriores pretensiones expuso que el bien inmueble objeto de litigio está dividido en cuotas partes equivalentes a 16,5% de titularidad de cada uno de los demandados, es decir el 33%, en lote de terreno con 105 m², en él está construido dos espacios para baños y al fondo otro pequeño salón cubierto con instalación para lavadero y puerta de escape por el costado, que conecta con zona verde, ubicado en la calle 15 Sur No. 8 – 12 del Barrio Andalucía IV etapa, de la ciudad de Neiva, que alindera (hecho primero).

Que los miembros de la JUNTA demandante, han disfrutado el inmueble en calidad de poseedores desde el año 1998, fecha en la cual fue construida, ejerciendo actos de señor y dueño, como el pago de impuesto predial unificado y de valorización desde 1998, uso y mantenimiento de la piscina desde su construcción, de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietario por más de 17 años.

2.2.- CONTESTACIÓN

2.2.1.- A los demandados se les designó curador *ad litem*², venciendo en silencio el término para contestar la demanda³, no así el de su reforma⁴, compareciendo los demandados por conducto de apoderado común, en el término de traslado de esta

² Carpeta primera instancia, archivo PDF A, folio 120.

³ Carpeta primera instancia, PDF A, folio 170.

⁴ Carpeta primera instancia, archivo PDF A, folios 203 – 204.

última, ejerciendo las mismas facultades de la demanda inicial⁵, con oposición a todas y cada una de las pretensiones, por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos, solicitando condena en costas por ser una demanda temeraria y, en cuanto a los hechos en esencia manifiestan no ser cierto que la parte demandante haya ejercido actos de señor y dueño desde el año 1998, toda vez que según consta en el Certificado de Libertad y Tradición, PROHUILA le vendió derechos de cuota equivalentes al 33%, situación ante la cual la demandante no hizo actos de señor y dueño, con oposición, alegando la supuesta posesión, realizando posteriormente compra del 67%, sin la más mínima intención de poseer el bien disfrutando el lote y sobre todo la piscina, reconociendo derecho ajeno.

Excepcionaron de mérito "INEXISTENCIA DE TOTALIDAD DE REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO"; "REALIZACIÓN DE ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO POR PARTE DE LOS DEMANDADOS SOBRE LOS PREDIOS OBJETO DE LA DEMANDA"; "TODAS Y CADA UNA DE AQUELLAS QUE SE LLEGUEN A PRESENTAR Y DEMOSTRAR DENTRO DEL PROCESO Y QUE CONFORME AL ARTÍCULO 306 DEL C. DE P.C. DEBAN SER DECLARADAS DE OFICIO", e igualmente excepciones previas de "FALTA DE COMPETENCIA DEL JUEZ DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE POR LA CUANTÍA DEL ASUNTO" y la de "INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES"

Surtido el traslado de las excepciones previas⁶ se profirió auto que declara probada la primera de las formuladas, ordenando el envío del expediente por competencia al Juzgado Civil del Circuito ⁷, correspondiendo el conocimiento al juzgado remitido, quien continuó con el trámite hasta proferir la sentencia objeto del presente recurso de apelación.

2.2.2.- La señora curadora de las personas indeterminadas⁸ en cuanto a las pretensiones, manifiesta ceñirse a lo que se decida en derecho al momento de decidir

⁵ Carpeta primera instancia, archivo PDF A, folios 178 -185.

⁶ Carpeta primera instancia, archivo PDF A, folio 206.

⁷ Carpeta primera instancia, archivo PDF A, FOLIOS 214 215.

⁸ Carpeta Primera instancia, archivo PDF 07.

de fondo, resaltando que la parte demandante no aclara cuál es el tipo de usucapión pretendida, no referenciando ni individualizando totalmente el bien sobre el que pretende la prescripción de la cuota parte, indicando simplemente que la inscripción de la propiedad debe darse en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria, situación que igualmente sucede con la pretensión tercera.

Respecto de los hechos de la demanda, manifiesta no ser cierto que la propiedad esté dividida en dos cuotas, porque revisado el certificado de tradición, hay tres cuotas en cabeza de distintos sujetos, 67% en cabeza de la demandante y dos cuotas de 16,5% cada una, en cabeza de la parte demandada, no constando la posesión de la parte demandante y la temporalidad de la misma, hechos que deben probarse, excepcionando de mérito "EXCEPCIÓN OFICIOSA PROCESAL".

3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA⁹

DECLARA probada la exceptiva de mérito formulada por los demandados, de INEXISTENCIA DE LA TOTALIDAD DE LOS REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, en consecuencia, NIEGA las pretensiones de la demanda; ORDENA el levantamiento de las medidas cautelares; CONDENA en costas a la parte demandante y FIJA las agencias en derecho en \$5.600.000.

En cuanto interesa a la alzada, consideró el juzgador *a quo*, luego de exponer los presupuestos axiológicos para ser declarada la prescripción adquisitiva de dominio, al caso extraordinaria, en cuanto a la alegada posesión en cabeza de los demandados por espacio de 17 años, ser necesario dilucidar, como lo advirtió en su momento la curadora *ad litem*, no tratarse de que los demandados sean dueños de dos cuotas partes, cuya cancelación se pretende, sino de una posesión que en cierta manera le pertenece a varias personas jurídicas, e inclusive a la parte demandante, sin que la demanda sea clara en este punto, dando cuenta el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la pertenencia común y proindiviso de la junta accionante y de los accionados, colocando

⁹ Carpeta primera instancia, archivo 24, audiencia minuto 32 – 1 hora:52.

otro problema jurídico, en saber si efectivamente existe esa clase de posesión con la particularidad de destruir la comunidad, en otras palabras establecer un tercer problema jurídico, si la posesión de los demandantes, es de tal magnitud y relevancia, que en un momento dado pueda excluir la comunidad ejercida en estos momentos ejercen los demandados.

Que para ello, la Corte Suprema de Justicia ha fijado criterios especiales y específicos, señalados en la sentencia de 29 de octubre de 2001, 02 de mayo de 1990 y 24 de enero de 1999, admitiendo en un momento dado la mutación de una posesión de comunero, por la posesión exclusiva, con carga al comunero de demostrar posesión personal, autónoma, independiente y por ende excluyente de la comunidad, pasando a realizar una valoración en conjunto de las pruebas recaudadas, encontrando con vista al folio de matrícula inmobiliaria, como primeros adquirentes de la titularidad de dominio, la parte demandada, por ser primero en el tiempo, adquiriendo la parte demandante con posterioridad el 67%, ejerciendo en principio la posesión la parte demandada, al haber adquirido de PROHUILA por escritura 3219 de 18 de diciembre de 2012 y los demandantes por escritura No.510 de 2015.

Que la Junta Directiva de la parte actora expide en 2016 certificación, reconociendo la titularidad del 33% está en cabeza de los demandados, manifestación elocuente de junta directiva de la que hacían parte los testigos LUZ ALVIRA y la tesorera MARLENY LOSADA, no entendiendo porque algunos de los testigos dicen que nunca se enteraron de la existencia de la titularidad, hasta después de iniciado el proceso, resultando dichos testimonios sesgados en este punto.

Que para redundar en estas aseveraciones, se encuentra otra prueba documental fehaciente, consistente en una solicitud conjunta de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL y los demás copropietarios, de una licencia de construcción a la Curaduría Segunda de Neiva, para hacer adecuaciones en la piscina, la que se archivó por Resolución No.016-023, por no haber firmado la parte demandada, dando cuenta la señora ALVIRA en su declaración, de no haberse podido obtener esa licencia, porque faltaba de la firma del señor LUIS ALFREDO QUIMBAYA, reconociendo al hacer la

solicitud conjunta, del dominio requerido, cuando se trata de alegar actos de señor y dueño.

Que además aparece un hecho elocuente e irrefutable, como es la adquisición por la parte demandante del el bien inmueble en cabeza en ese momento de PROHUILA, hecho que de tajo y de contera, destruye todo lo edificado, posiblemente con anterioridad a esa adquisición, alegándose una posesión superior a 17 años, la que queda resquebrajada, se cae de su peso, desde el momento mismo, en el que la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL adquiere el 67% del inmueble pretendido en usucapión, no pudiendo pretender alegar posesión por un acto de disposición, reconociendo el dominio en cabeza de otras personas, en este caso PROHUILA, cayéndose a partir de ese momento cualquier alegación sobre una supuesta posesión de comunero, la que no ha sido pacífica, ni tranquila, evidenciada en el interrogatorio de parte de los demandantes, surgiendo problema en la demanda, en el mismo momento de materializar la demandante disgusto, controversia con algunos habitantes del sector, básicamente ocupantes del edificio "Balcones de Andalucía", apreciándose de primera mano en la inspección judicial, la construcción dentro del conjunto de un edificio a instancia de la parte demandada llamado "El Marqués" o "Balcones de Andalucía", cuyos habitantes no han podido tener acceso a la piscina, sencillamente porque la Junta exige el pago de algunos emolumentos, controversia planteada por la parte demandada a través de la representante legal de "Terrazas de Bizancio", no logrando ponerse de acuerdo frente al monto a pagar los residentes de este edificio, originando esta controversia, procurando los demandantes hacerse a un edificio, so pretexto justamente de una posesión pacífica, haciéndolo ver la testigo JULY SLEDY RINCÓN MELO, de manera desinteresada, que desde 2016 el demandado señor LUÍS ALFREDO QUIMBAYA, viene reclamando el reconocimiento de unos derechos sobre esta piscina, asunto ventilado en distintas reuniones de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL.

Que igualmente de manera desprevenida el actual Vicepresidente de la JUNTA, señor OSCAR FILEMON ARGUELLO, expone que el demandado señor LUIS ALFREDO QUIMBAYA está haciendo una reclamación, de la misma manera el actual Presidente señor EBERTO IBACHI, manifiesta tener entendido que las partes no se

presentaron a la curaduría, determinando estas pruebas que en el fondo existe una problemática surgida porque al interior del conjunto existe una edificación construida a instancia de la parte demandada, "Edificio Marqués" y la JUNTA no permite el acceso de los integrantes de este edificio a la piscina por cuestiones económicas, pretendiéndose que la justicia declare el dominio y posesión de un bien inmueble, cuando de acuerdo a prueba documental le pertenece en común y proindiviso a varias personas, además la parte demandante en ningún momento ha demostrado ejercer esa posesión de manera exclusiva, personal, independiente, autónoma, no cumpliendo al menos uno de los presupuestos axiológicos para permitirle acceder a la pretendida prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, menos aún el presupuesto tiempo para poder demandar la usucapión, si se tiene en cuenta, haber transcurrido un año desde el momento de la adquisición del 6667% del bien inmueble en 2015.

4.- RECURSO DE APELACIÓN

4.1.- En la interposición del recurso en la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P. expuso el señor apoderado de la parte actora los reparos contra el fallo proferido, cuya total revocatoria solicita, los que sustentó en la presente instancia.

4.1.1.- En primer término expone no haberse tenido en cuenta la adquisición del inmueble en un porcentaje por parte de su cliente directamente de PROHUILA, entidad no demandada, porque ya se había vendido la otra, a los hoy demandados, circunstancia que no modifica en nada la alegada posesión frente a los demandados, existiendo una promesa de compraventa aportada del 2007, donde PROHUILA prometía ceder el 100% del inmueble a su cliente, presentándose desde esta fecha la posesión, negociando PROHUILA transcurridos unos años de posesión, su parte con los clientes, reconociendo propiedad de PROHUILA como dueña del porcentaje vendido y desconociendo la propiedad de los demás, quienes nunca demostraron el más mínimo interés sobre los inmuebles, aclarando que el porcentaje negociado nunca lo fue con los demandados, limitándose a lo efectivamente adquirido por ellos de parte de PROHUILA.

4.1.2.- En segundo término, sobre el reconocimiento por parte de los demandantes al momento de tramitar la licencia en la cual se realizó la mega mejora en la zona de la piscina, situación que raya con la realidad, aspecto este solamente demostrativo del mayor desinterés por parte de los demandados frente a los inmuebles, ya que sabiendo la existencia de un trámite de licencia, en donde todos los propietarios debían firmar el documento para solicitar la licencia, búsqueda que realizada, fue nula la respuesta de los demandados, de donde se deduce que conocían de los trámites y de todo los actos que se realizaban con estos inmuebles y que para evitar su responsabilidad económica para con ellos, decidieron nunca hacerse presente, solo cuando se inicia esta acción declarativa, permitiendo que los demandantes siguieran acarreado con todos los gastos que representaban las mejoras, mantenimiento y manutención de estos inmuebles.

4.1.3.- Expone que por lo anterior el juzgador de primer grado no tuvo en cuenta los hechos relevantes de ser su cliente poseedora única de los inmuebles, respecto de las siguientes afirmaciones:

a.- Haber cancelado sus representados el 100% del impuesto de los inmuebles objeto de usucapión, como lo afirmaron los demandados, de nunca haber aportado para ese cobro.

b.- Ser los demandantes los únicos que han dado uso de los inmuebles, como se probó, sin demostrar los demandados por medio de peticiones, de acciones policivas o cualquier otra acción a que hubiere lugar, hicieran valer su derecho sobre los inmuebles objeto de esta acción.

c.- Ser por lo anterior sus clientes los únicos en realizar mejoras, hacer reparaciones, mantenimiento, sin que los demandados pudieran intervenir en la realización de cada uno de estos, como tampoco aportaron dinero para el mencionado trabajo.

d.- Solo haber logrado demostrar los demandados su apatía, aceptando que nunca estuvieron preocupados por ellos, por el contrario. decidieron que fuera la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL, quien realizara todos los actos que ahora tiene a los inmuebles en perfecto estado de uso.

5.- CONSIDERACIONES

Dentro de la órbita de competencia de la Sala, a tono con los mandatos del artículo 328 del C.G.P., en el contexto de los reparos formulados por la parte demandante y recurrente en apelación de la sentencia de primera instancia, es procedente dilucidar el requisito posesión de la parte demandada en orden a la configuración de la demandada prescripción adquisitiva de dominio.

5.1.- Es de recordar que la prescripción es uno de los modos de adquirir el dominio al tenor del artículo 673 del Código Civil, de los bienes corporales, raíces o muebles, que estén en el comercio humano, poseídos con las condiciones legales (art. 2518 y 2512 C. C.), debiéndose obtener la declaración judicial de pertenencia, no procede sobre los bienes de uso público de conformidad con el artículo 2519 del C. C., respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (Art. 375 numeral 4 del C.G.P.).

Para la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio en la modalidad extraordinaria, conforme lo resalta el juzgador *a quo*, ha puntualizado nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil los requisitos que deben cumplirse, así en sentencia SC19903-2017, MP LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, expuso los siguientes elementos axiológicos: “(i) posesión material actual en el prescribiente¹⁰; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma

¹⁰ Según el canon 762 del Código Civil es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

*pública, pacífica e ininterrumpida*¹¹; (iii) *identidad de la cosa a usucapir*¹²; (iv) *y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia*¹³".

El exigido fenómeno posesorio de acuerdo con el artículo 762 del C.C., se configura en presencia de dos elementos concurrentes: el animus y corpus, es decir un elemento interior o subjetivo, y un elemento exterior u objetivo, en la medida en que el ánimo de poseer no es apreciable directamente por los sentidos, pero se evidencia del comportamiento respecto de la cosa sobre la que se ejerce la posesión y, el contacto material con la cosa, el que da la apariencia de ser el titular del derecho de dominio, aunque se carezca de dicha titularidad, además con desconocimiento total del verdadero titular.

El poseedor independientemente de cualquier título a su favor, de hecho obra como propietario, desconociendo totalmente dominio ajeno, respetándosele tal calidad hasta tanto no se demuestre un mejor derecho, exigiéndose al tenor del artículo 2532 del C.C. con la modificación introducida por el artículo 6° de la ley 791 de 2002, para la prosperidad de la pretensión declarativa formulada, que dicha posesión haya sido ejercida por un lapso mínimo de 10 años, el que debe ser contabilizado a partir de la vigencia de dicha ley, al tenor del artículo 41 de la ley 153 de 1887.

¹¹ *La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.*

¹² *El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10°, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9° del precepto 375 ejúsdem. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.*

¹³ *Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.*

La pretendida declaración de pertenencia, tratándose de dominio en cabeza de diferentes titulares, puede ser pedida por uno de ellos -comunero-, quien de acuerdo con el numeral 3 del artículo 375 del C.G.P., tiene la carga de probar haber poseído materialmente el bien común o parte de él, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria y siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

5.2.- No ofrece discusión el hecho de ostentar las partes litigantes, derechos de dominio sobre el inmueble pretendido en pertenencia por la entidad demandante, conforme se acredita con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.200-121057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos¹⁴, registrando en las anotaciones No. 2 y 3, respectivamente, los derechos de cuotas adquiridos a título de compraventa en un 16.5%, cada uno de los demandados, a través de la escritura 3219 se 28 de diciembre de 2012 de la Notaría Segunda de Neiva¹⁵, a PROHUILA LTDA., sociedad que igualmente vendió a la demandante JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL ANDALUCÍA CUARTA ETAPA LOS CAOPOS, el derecho de cuota equivalente al 67% por escritura No.510 de 25 de marzo de 2015 de la indicada Notaría, por tanto tienen la calidad de copropietarios en relación a dicho inmueble, circunstancia respecto de la cual ha tenido oportunidad de puntualizar la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil:

“En ese evento, para que todo o parte del derecho de dominio de la cosa se radique en cabeza de uno de los copropietarios, la detentación material de la misma con ánimo de señorío, debe ejercerla con exclusión de los otros condueños, desde luego, por el término de la prescripción extraordinaria, contado a partir de la época en que empezó a comportarse como poseedor exclusivo (efectos ex nunc).

Por supuesto, en la posesión de un copropietario en forma excluyente de los otros, la explotación económica del bien no debe provenir de un consenso con los otros condóminos o de disposición de la autoridad judicial o del administrador de la comunidad (artículos 407-3 del Código de Procedimiento Civil y 375-3 del Código General del Proceso), porque en el sustrato se revela el afianzamiento de la posesión de la cuota de dominio de los demás.

¹⁴ Carpeta primera instancia, archivo PDF B, folios 20-21

¹⁵ Carpeta primera instancia, archivo PDF B, folios 27 – 34.

Claro está, en tal hipótesis, quien en la copropiedad posee para sí, en orden a demostrar la posesión exclusiva y excluyente, debe quebrar patentemente la presunción legal de posesión en nombre de la comunidad.”

5.2.1.- El apoyo fáctico de la pretensión de pertenencia formulada, en el punto de debate, se centra en una posesión ejercida por más de 17 años, ubicándola a partir de 1998, ilustrando la prueba documental no tachada, que la misma entidad demandante certificó el 24 de abril de 2015¹⁶ lo establecido en la Asamblea General de Asociados estableció para el mantenimiento de las diferentes áreas, el pago de personal requerido, impuestos tasas, servicios públicos y demás gastos, una cuota de sostenimiento mensual, su incremento anual de conformidad con el IPC, encontrándose la piscina dentro de la urbanización, acorde con el certificado de libertad No.200-121057, reconociendo claramente el dominio de los copropietarios hoy demandados, ajeno por completo a la requerida posesión exclusiva por el desconocimiento total de los restantes copropietarios, independientemente de remitirse al referido folio, pues lo trascendente es el no desconoce dicho dominio.

Igual circunstancia se predica de la solicitud elevada ante la Curaduría Urbana Segunda de Neiva, que por Resolución de Archivo No.016-023 de enero 28 de 2016¹⁷, ordenó el archivo del expediente radicado bajo el No.41001-2-15-0101 de abril 7 de 2015, con ocasión de la presentación de la JUNTA demandante y el demandado LUIS ALFREDO QUIMBAYA ALMARIO, de los documentos exigidos para obtener LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN para el inmueble ubicado en la Calle 15 SUR N.º 8 A- 12 LOTE AREA PISCINA, de la urbanización ANDALUCÍA IV – CAOPOS de esta ciudad, de la que por oficio CU-15-0425 de 27 de mayo de 2015, se les había informado que la documentación estaba incompleta y que debía presentarse dentro de los 30 días hábiles siguientes, so pena de entenderse desistida la solicitud, hecho este, de presentación conjunta de esta solicitud, de la parte actora y uno de los demandados, según se anuncia en la Resolución, excluye el ánimo de dominio exclusivo y total desconocimiento de los restantes copropietarios, por el contrario, significa su

¹⁶ Carpeta primera instancia, archivo PDF A, folio 190.

¹⁷ Carpeta primera instancia, archivo PDF A, folio 194.

reconocimiento, por ende no se presenta la requerida posesión con exclusión de los otros condueños, conforme lo regula el citado artículo 375 numeral 3 del C.G.P.

5.3.- En cuanto a la adquisición de la cuota parte del inmueble en debate, efectuada por la parte demandante a PROHUILA, es circunstancia que en efecto conforme lo argumenta la parte recurrente no modifica la alegada posesión sobre el inmueble, reflejada en la amplia prueba documental¹⁸ remitida a recibos de pago de impuesto predial, de insumos para el mantenimiento de la piscina, fechados desde antes de la compra de los derechos de cuota del inmueble por escritura número 510 de 25 de marzo de 2015, no expedidos en su totalidad a nombre de la JUNTA demandante, sino de "Andalucía IV Etapa", circunstancia igual respecto de los recibos de pago de cuotas de "piscina y salón comunal", expedidos por la sociedad vendedora, permitiendo estos últimos inferir la razón para la ejecución de tales actos con anterioridad a la escritura de compraventa, pero no que lo fueron en forma exclusiva, con total desconocimiento de los restantes copropietarios o con su exclusión, porque se itera, la documental reseñada en párrafos precedentes, son claramente demostrativos del reconocimiento del dominio de aquellos.

5.4.- Con relación al argumento de la parte recurrente, de demostrar el trámite de la solicitud de licencia elevada ante la Curaduría Segunda de Neiva, por la hoy parte actora, el desinterés de la parte pasiva frente al inmueble base de debate, se tiene que esta no prueba la requerida posesión exclusiva para solicitar la declaración de pertenencia, pues se itera, significa el reconocimiento del dominio de los restantes copropietarios, no presentándose el requisito del citado numeral 3 del artículo 375 del C.G.P. para la prosperidad de las pretensiones planteadas, de con "*...exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él,*", sin desconocer que sobre el inmueble la parte actora ha venido ejerciendo claros actos de propietario poseedor, destacados por su apoderado en la sustentación del presente recurso, pero no de haberlos efectuado con exclusión de los restantes copropietarios, para permita acceder a la implorada

¹⁸ Carpeta primera instancia, archivo PDF A folios 1 - 70; archivo PDF B, folios 22 - 26; 36 - 100.

declaración de pertenencia, frente a la documental de su propia autoría, reconociendo el dominio del que igualmente son titulares los comuneros demandados.

5.5.- Fluye de lo discurrido que está llamada a ser confirmada la sentencia objeto de apelación y consecuentemente se condenará en costas de segunda instancia a la parte recurrente, en acatamiento a los mandatos del artículo 365 numeral 1 del C.G.P.

En armonía con lo expuesto, la Sala Cuarta de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

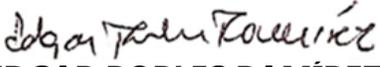
RESUELVE:

1.- **CONFIRMAR** la sentencia objeto de apelación proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva.

2.- **CONDENAR** en costas de segunda instancia a la demandante JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL ANDALUCÍA CUARTA ETAPA LOS CAOPOS, a favor de los demandados, LUIS ALFREDO QUIMBAYA ALMARIO y TERRAZAS DE ANDALUCÍA.

Notifíquese y Cúmplase,


ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ
Magistrada.


EDGAR ROBLES RAMÍREZ
Magistrado


CLARA LETICIA NIÑO MARTÍNEZ
Magistrada

Firmado Por:

Enasheilla Polania Gomez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Edgar Robles Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 005 Decision Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Clara Leticia Niño Martinez
Magistrada
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **592d95419d7df420fd67f5be46930c5f7d6d3653c9a0f932c12380c62675b8c9**

Documento generado en 29/09/2023 04:36:52 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>