

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinticinco de mayo de dos mil veintiuno

Proceso: Pertenencia
Demandante: Alberto Beleño Roncancio
Demandado: Fundación Niños de los Andes y Personas Indeterminadas.
Radicación: 28-2017-00264-00

Se dicta sentencia en el proceso de declaración de pertenencia de Alberto Beleño Roncancio en contra de Fundación Niños de Los Andes y personas indeterminadas.

Antecedentes

1. La parte demandante solicita que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria la cuota parte del 50% del inmueble ubicado en la calle 24 No. 7 -14 Oficina 701 del Edificio Vergas Rocha de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-311097.

Como sustento de sus pretensiones manifestó, que el 10 de diciembre de 1990 entró en posesión real y material, con ánimo de señor y dueño de la totalidad de inmueble pedido en pertenencia, fecha desde la cual adujó, desplegar actos de señor y dueño, tales como la explotación económica, reparaciones locativas, pago de impuestos, de administración, servicios públicos entre otros.

Agregó, que la Fundación demandada, recibió a título de donación el 50% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de la litis, acto que se protocolizó en escritura pública No. 6163 del 17 de diciembre de 2003 de la Notaría Dieciocho de Bogotá D.C., habiendo fingido como donante el comunero para la época Arturo

Beleño Roncancio, agregó que el donante y la entidad donada no ejercieron actos de señores y dueño a pesar de la donación.

Complementó, que por haber transcurrido más de diez años en calidad de poseedor, adquirió la prerrogativa para que se le repunte como dueño.

2. La Fundación Niños de los Andes presentó demanda de reconvenición, la cual fue rechazada en auto de 27 de marzo de 2019, determinación recurrida y a la vez confirmada por el H. Tribunal Superior de Distrito Judicial mediante proveído de 21 de junio de 2019.

3. La Fundación Niños de los Andes, en replica a la demanda, se opuso a todas las pretensiones, esgrimiendo que el demandante no es poseedor exclusivo del inmueble, a lo suyo, la propiedad la comparte en común y proindiviso, manifestó que el simple hecho de que de haber recibido la totalidad de la renta, con anuencia y liberalidad de la demandada determinada, no le da derecho a adquirir por prescripción extraordinaria el derecho de dominio de la cuota parte propiedad de la fundación.

Formuló ocho (8) excepciones de mérito, denominadas en su orden *“imposibilidad de determinar el objeto a usucapir como requisito sustancial de la demanda”*, *“inexistencia del derecho pretendido”*, *“reconocimiento de dominio ajeno”*, *“falta de demostración de ánimo de señorío”*, *“falta de término para pretender la prescripción adquisitiva de dominio”*, *“carencia de legitimación por activa del demandante al no ser poseedor exclusivo del inmueble sino de copropietario inscrito”*, *“temeridad y mala fe de la parte actora”*, *“excepción generica”*, mecanismos de defensa que estribó en las premisas que se indicaran una de la siguiente manera:

“Imposibilidad de determinar el objeto a usucapir como requisito sustancial de la demanda”, considera el demandado, que no se puede determinar cuál es el 50% del inmueble que se pretende, pues los condóminos no saben que fracción del predio les corresponde; agregó, que el inmueble estuvo fuera del comercio debido a un embargo registrado que perduró entre el 1 de noviembre de 2007 y el 14 de febrero de 2017.

“Inexistencia del derecho pretendido”, estima que el demandante no reúne los requisitos para denominarse poseedor exclusivo de la totalidad del inmueble, pues

es un copropietario y bajo la gravedad de juramento reconoció a la demandada como comunera, además la Fundación ha ejercido el derecho de dominio mediante su participación en la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Vargas Rocha celebrada el 30 de marzo de 2017.

“Reconocimiento de dominio ajeno”, soportada en que el demandante – por intermedio de apoderado – reconoció el dominio de la demandada determinada, ya que ambos participaron como copropietarios en la asamblea general de la copropiedad realizada el 30 de marzo de 2017.

“Falta de demostración de ánimo de señorío”, fincada en que el demandante no es más que un copropietario del inmueble, que lo usufructúa por la “mera liberalidad” de la demandada, quien la requirió para que le rindiera cuentas de los frutos percibidos, recalcando que en los hechos 4º y 10º se reconoció la propiedad del 50% de la fundación.

“Falta de tiempo para pretender la prescripción adquisitiva de dominio”, cimentada en que la demandada adquirió fue reconocida como propietaria en asamblea ordinaria de copropietarios de 30 de marzo de 2017, por consiguiente para la época de presentación de la demanda – 24 de mayo de 2017 – no habían transcurrido siquiera dos meses del término prescriptivo.

“Carencia de legitimación por activa del demandante al no ser poseedor exclusivo del inmueble si no de su copropietario inscrito”, estructurada en que la demandante no podía poseer exclusivamente el inmueble desde la fecha en que adquirió el 50% de la copropiedad, ni tampoco puede desconocer que la demandada adquirió su derecho de cuota mediante donación realizada por el hermano del accionante, señor Arturo Beleño Roncancio. El demandante desconoce que la fundación remitió una carta el 9 de febrero de 2004, para concretar el manejo de la oficina.

Además, el inmueble fue arrendado por Sandra Isabel Castilla Pájaro a la Asociación de Pensionados de la Universidad Distrital – AJUBILUD el 28 de marzo de 2012, sin que en el texto del convenio se mencione que la arrendadora actúa como mandataria o diputada para recibir la renta, puntualizado que el demandante deberá *“responder por los cánones recibidos y no entregados a la Fundación, correspondientes al 50%”*.

“Temeridad y mala fe de la actora”, excepción respaldada en la consideración que el demandante pretende apoderarse ilegalmente del derecho de cuota de su copropietaria, a sabiendas que expresamente le reconocido dominio en la asamblea de copropietarios celebrada el 30 de marzo de 2017.

4. El curador ad litem de las personas indeterminadas solicitó practicar inspección judicial para verificar el cumplimiento de los presupuestos para adquirir el derecho de cuota, pero no propuso excepciones de mérito.

5. Surtidas las etapas procesales respectivas, le corresponde al juzgado dictar la sentencia que en derecho corresponda.

Resumen del acervo probatorio

Interrogatorio del demandante: Manifestó que detenta el inmueble desde 1990, cuando él y su hermano Arturo Beleño Roncancio lo compraron al Banco Cafetero, resaltando que arrendó a Colpatria y después a Ajubilud; su hermano no ejerció actos de posesión desde que compró el inmueble hasta que lo donó, y tampoco le participó a aquel las utilidades derivadas del arrendamiento. Nunca recibió comunicación de la demandada determinadas, de la cual vino a tener noticia hasta el año 2016, cuando el representante legal de la fundación le ofreció en venta el 50% del inmueble, oferta a la que no accedió.

Instaló puerta, ventanas y pisos, también ha pagado cuotas de administración, servicios públicos e impuestos prediales, resaltando que el embargo fue levantado cuando se puso al día en la deuda que tenía con la propiedad horizontal. Por intermedio de su pareja sentimental – Sandra Isabel Castilla Pajaro – suscribió el contrato de arrendamiento con Ajubilud desde el 2014, recalando que su esposa tiene poder para celebrar el contrato y recibir los cánones.

El señor Antonio José Caicedo Abadía, como representante de Ajubilud se comprometió a entregarle la oficina el 30 de junio de 2017, pero luego defraudó su compromiso y no le ha entregado formalmente el bien, ante esta situación decidieron suscribir un documento donde se dejaba en suspenso la entrega hasta que se decidiera este proceso de declaración de pertenencia.

Y, recabó que en ningún momento le ha entregado la tenencia de la oficina a la demandada determinada, ignorando si aquella ha cancelado impuestos de la oficina.

Interrogatorio de Diana Janneth Zamudio Garzón – Representante legal de la demandada determinada: Manifestó, que para la época de la donación, el entonces representante legal remitió comunicación de 9 de febrero de 2004, pero no pudieron tener comunicación con el aquí demandante hasta el año 2016, cuando aquel no aceptó la oferta de venta del derecho de cuota que le hiciera la directiva Sol María Celis.

Con anticipación, no recibieron dinero del demandante por concepto de arrendamiento, quien tampoco los llamó para referirse al inmueble, por el contrario aquel no permitió que lo visitaran.

Sin embargo, detentan materialmente desde el 30 de junio de 2017, cuando concertaron con el representante legal de Ajubilud – Antonio José Caicedo Abadia – que, a partir del 30 de junio de 2017, se celebraría un nuevo contrato de arrendamiento y se le dejará de cancelar cánones al demandante. Desde ahí cancela los impuestos prediales y concurre a las asambleas de propiedad horizontal, pues con anticipación no realizaron mejoras, ni pagaron servicios públicos.

Luego, apuntó que la oficina está desocupada, porque la arrendataria y la demandante acordaron que nadie ingresaría hasta que se resolviera este proceso, razón por la cual no han percibido cánones de arrendamiento de ninguna estirpe.

Finalmente, resaltó que no iniciaron acciones legales para reclamar sus derechos, y tampoco cancelaron deudas para levantar los embargos registrados en el folio de matrícula inmobiliaria.

Testimonio de José Bernardo Giraldo: El testigo manifestó que el demandante les dejó guardar mercancía en la oficina desde el 2000 hasta el 2010, pues concertaron que no se pagaría arriendo, pero si deberían cuidar del inmueble, resaltando que se retiró de la oficina porque el demandante iba a adelantar reparaciones. Durante ese tiempo no conoció a Arturo Beleño Roncancio, y tampoco recibió requerimientos de la Fundación Niños de los Andes para que le pagaran renta o le permitieran acceder al inmueble. .

Antonio José Caicedo Abadia: El testigo ostentó la calidad de representante legal de Ajubilud, que opera en el edificio desde hace doce años, aunque resaltó que inicialmente estuvieron en otra oficina ubicada en el tercer piso. La asociación ingresó al inmueble objeto del pleito, mediante contrato de arrendamiento celebrado con Sandra Isabel Castilla Pajaro, el cual fue gestionado por el administrador del edificio y en el cual no intervino la parte demandante.

Recibió comunicación de la Fundación Niños de Andes en el año 2017, donde le informaron que era propietaria del 50% del inmueble.

El 30 de junio de 2017, iba a entregarle el inmueble a la arrendataria – Sandra Isabel Castilla Pajaro, pero el inmueble fue entregado al aquí demandante, por haber sido autorizado para recibir, lo cual quedo consignado en el acta respectiva.

Una vez se firmó el acta, le comunicó al demandante que, había celebrado contrato de arrendamiento sobre el 50% del inmueble con la Fundación Niños de los Andes, y le solicitó que le arrendara el 50% restante. El contrato en comento fue ajustado con la demandada en horas de la mañana de ese mismo día.

El demandante reaccionó con amenazas, manifestando que era el dueño de la totalidad del inmueble y que debía entregárselo en su totalidad, pero hizo caso omiso de esa petición porque había celebrado el contrato de arrendamiento con la Fundación Niños de los Andes.

Se suscitó una disputa. Infructuosamente acudieron a la Inspección de Policía para intentar zanjarla, pero fracasaron en ese intento. Por lo anterior, celebraron un acuerdo, en donde se comprometieron a no utilizar la oficina hasta que la autoridad competente dirimiera el conflicto.

Testimonio de Edgar Beleño Roncancio: El testigo afirmó que es abogado de profesión y hermano de Alberto y Arturo Beleño Roncancio.

Sus hermanos inicialmente se reconocieron como propietarios, pero posteriormente su hermano Arturo se desentendió del bien y donó su derecho de cuota a la Fundación Niños de los Andes, pero jamás realizó la entrega material, y aquella tampoco la solicitó.

El demandante se encargó del predio desde su adquisición, pues este lo ha alquilado, prestado y reparado para darle la destinación requerida. También ha cancelado los servicios públicos, impuestos prediales y cuotas de administración. En ocasiones, le ha solicitado que lo represente o acompañe a la asamblea general de la propiedad horizontal, donde los propietarios de unidades privados lo reconocen como dueño de la oficina 701.

Por último, manifestó que conoce la diferencia entre el demandante y Ajubilud con ocasión de la tenencia del bien aquí disputado.

Testigo de Miguel Ángel Chávez García: Declaró que concurrió con la demandada determinada a una asamblea de propietarios surtida en marzo de 2017, en la que no se discutió sobre ningún tópico relacionado con el inmueble objeto de la litis. En una oportunidad llamó por teléfono al apoderado que para la época tenía el demandante, con

el fin de ofrecerle en venta el derecho de cuota de la demandada determinada. Y conoció el contrato de arrendamiento que aquella celebró con Antonio José Caicedo Abadía.

Testimonio de Cesar Augusto Moreno: Dijo ser dueño de dos unidades inmobiliarias del Edificio Varga Rocha, resaltando que distingue al demandante desde hace treinta años, pues coincidieron para la época de comprar los inmuebles, pues para ese momento el edificio no tenía ascensor, y solo reconoce a aquél como dueño de la oficina 701 de esa propiedad horizontal.

Relató, que, el demandante asiste a las reuniones de la asamblea, en donde propuso y participó en el arreglo de las cubiertas y realizar mantenimiento al edificio,

Para finalizar, manifestó que le consta que el inmueble está remodelado.

Testimonio de Sol María Celis: Su ocupación es Directora Administrativa de la demandada determinada. Contactó al demandante en el año 2016, para ofrecerle en venta el 50% de propiedad de la fundación, aquel le manifestó que estaba interesado y pasaría una propuesta, lo cual nunca ha ocurrido.

Testimonio de Sandra Castilla Pájaro: Manifestó ser la compañera sentimental del demandante desde el 2004.

Agregó que, el propietario del inmueble es su compañero, a quien conoce desde 1998, resaltando que por cuenta y en nombre de él ha concurrido a reuniones de asamblea de propiedad horizontal, cancelado impuestos, celebrado contratos de arrendamiento y realizado reparaciones, tales como pintura, reparación de humedades, cambio de puertas y baños.

Respecto de los contratos de arrendamiento, manifestó que el apartamento estuvo arrendado a Fredy Moreno, a una persona de nombre Juanita y Ajubilud representada por Antonio José Caicedo Abadía, resaltando que la Fundación no ha poseído el inmueble, ni pagado impuestos, servicios públicos y administración.

Comento que, el arrendatario le propuso reducir el término del contrato en el 2016, por ende se reunió con el arrendatario para firmar la no prórroga del contrato, manifestándole que no concurrirá a recibirlo personalmente por encontrarse en la ciudad de Cartagena, y que el recibo lo surtiría su esposo Alberto Beleño Roncancio. Sin embargo, el arrendatario se negó entregar, aduciendo que había celebrado contrato arrendamiento con la Fundación.

Testimonio de José Joaquín Vera: Conoce al demandante porque lo asesoró jurídicamente, enfatizando que aquel es propietario de la oficina, a la que ha venido explotando mediante la celebración de contratos de arrendamiento, amén de desplegar actos de señorío como la realización de reparaciones locativas, y pago de servicios públicos, impuestos prediales y cuotas de administración.

Aseveró, que en se desempeñó como juez de paz desde 2009 y hasta 2014, y que le dirimió un conflicto del demandante con sus entonces arrendatarios Fredy Moreno y Alexander Moreno Beltrán, ocasionado a raíz del pago de la renta de la oficina que era destinada a Call Center. Aquí, resaltó que el inmueble fue entregado, y posteriormente sometido a reparaciones para volverlo a alquilar, tales como cambio de piso, resarcimiento humedades, reemplazo de baños y pintura.

Expuso, que se presentó un problema con el último arrendatario – Ajubilud-, en el cual los contendientes convinieron que ninguno utilizaría el inmueble hasta que se dirimiera el conflicto por vía judicial.

Testimonio de Julio Roberto Sánchez: Manifestó que funge como apoderado de la demandada en un proceso divisorio adelantado contra el aquí demandante.

Relato, que la representante legal de la fundación la contactó para comentarle del conflicto que suscitó con el demandante, comentándole que aquel ha obstruido el ejercicio de la posesión desde el momento en que realizó la donación, pues nunca los dejaba entrar y tampoco le atendía las llamadas telefónicas.

Refirió, que la demandada le realizó una oferta de venta al demandante, aunque desconoce si este la respondió.

Destacó, que el representante legal de Ajubilud – Antonio José Caicedo Abadía - celebró contrato de arrendamiento con la Fundación el 30 de junio de 2017; pero a raíz de una controversia con el demandante, se convino en que nadie podría entrar en el inmueble hasta que se resolviera el proceso de pertenencia.

- **Recibos de pago de impuesto predial:** Demuestran que el demandante pago dicho tributo continua e ininterrumpidamente desde 1996 hasta el 2016.

- **Escritura pública 4668 de 10 de diciembre de 1990:** Compra del inmueble por parte de los hermanos Arturo y Alberto Beleño Roncancio, este último demandante en el presente asunto.

- **Contrato de arrendamiento celebrado el 1º de enero de 2017:** sobre la totalidad del inmueble materia de la litis, celebrado por Sandra Isabel Castilla Pajaro, en nombre y representación de Alberto Beleño Roncancio, y Antonio José Caicedo Abadia, como representante legal de Ajubilud.

- **Carta de 9 de diciembre de 2016:** Remitida por la representante legal de la Fundación Niños de los Andes a Alberto Beleño Roncancio, expresando que no ha autorizado ni otorgado poder para arrendar el inmueble del cual es titular.

- **Contrato de arrendamiento del 30 de junio de 2017:** Sobre el 50% del inmueble, obrando como arrendador la demandada determinada y como arrendatario Antonio José Caicedo Abadia.

- **Acta de entrega del contrato de arrendamiento comercial firmado entre la Fundación Niños de los Andes y Antonio José Caicedo suscrita el 30 de junio de 2017.**

- **Otro si adiado al contrato de arrendamiento celebrado el 30 de junio de 2017:** La demandada Antonio José Caicedo Abadia manifiestan que el demandante se opuso a reconocer el contrato de arrendamiento e impidió la ocupación del inmueble, lo cual suscito la firma de un acuerdo para que nadie ocupe la oficina hasta que la disputa se resuelva por vía judicial.

En el numeral segundo se consignó que, *“ante la imposibilidad por parte del arrendador de garantizar el uso y goce del inmueble bajo arriendo, opera la cláusula mencionada que exonera del pago del canon de arrendamiento”*.

El documento en mención fue firmado el 3 de julio de 2017.

- **Otros si al contrato de arrendamiento suscrito el 28 de marzo de 2013 entre Jorge Humberto González Peñarete como arrendatario y la señora Sandra Isabel Castilla Pájaro como arrendadora respecto de la oficina 701 (...):** contenedor de constancia entre Ajubilud y la arrendadora, acordando fijar canon de arrendamiento a partir del 1 de enero de 2015 por valor de \$1.820.000.

- **Acta de terminación por mutuo acuerdo del contrato de arrendamiento comercial firmado el 28 de marzo de 2013, entre Ajubilud y Sandra Isabel Castilla Pajaro:** consigna que el contrato se terminaría el 31 de diciembre de 2016.

- **Acuerdo temporal sobre la oficina 701 de la Calle 24 No. 7-14 de Bogotá suscrito el 20 de junio de 2017 a las 5:15 p.m:** Consigna acuerdo celebrado entre el demandante

y Antonio José Caicedo Abadía – representante legal de Ajubilud, suscitado con ocasión de la presentación del arrendamiento celebrado entre la asociación y la Fundación Niños de los Andes.

En el documento se indica que: El demandante se opone a la negociación entre Fundación Niños de los Andes y Ajubilud, y se niega a arrendarle a esta última la totalidad del predio.

Y, se acuerda que: a) El inmueble queda totalmente desocupado de personas y cosas; b) El acuerdo rige, hasta cuando la justicia civil resuelva el asunto en litigio, o el proceso de pertenencia que se adelanta en el juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá; c) Cualquier acto de ocupación, por cualquiera de las partes sobre el inmueble, sin el consentimiento expreso de la otra, acarreará responsabilidad civil y penal; d) Se contara con un candado con dos llaves que portara Alberto Beleño Roncancio y Antonio José Caicedo Abadía.

- Inspección judicial y dictamen pericial.

Consideraciones

1. Le corresponde a este estrado judicial, resolver el problema jurídico, consistente en establecer si el demandante Alberto Beleño Roncancio adquirió el derecho de cuota de propiedad de la demandada Fundación Niños de los Andes, sobre el inmueble ubicado en la calle 24 No. 7 -14 Oficina 701 del Edificio Vergas Rocha de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-311097.

2. El artículo 2512 del C.C., consagra la prescripción como “el 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 de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”.

3. La acción contemplada en el ordenamiento jurídico para solicitar la materialización de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la declaración de pertenencia. Su buen suceso requiere demostrar que: la cosa pretendida es susceptible de adquirirse por prescripción; el demandante es poseedor del inmueble; y, la posesión se extienda por el lapso de tiempo establecido para que opere el tipo de prescripción alegada.

4. No hay debate sobre el primer requisito, pues la simple lectura del folio de matrícula inmobiliaria arrimada demuestra que el derecho de cuota que se pretende usucapir le pertenece a un particular y no hace parte del dominio del Estado.

5. Respecto del segundo requisito, el artículo 762 del Código Civil define a la posesión como “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”. De esta noción se deducen los dos presupuestos que la integran, la detentación material o “corpus” y el ánimo de señor y dueño o “animus”, cuya articulación permite distinguir el fenómeno posesorio de otras relaciones entre el hombre y las cosas.

6. Respecto del tercer requisito, el artículo 764 del Código Civil distingue entre posesión regular e irregular, la primera es aquella que se ejerce precedida de un justo título y de buena fe, mientras la segunda es la que se despliega sin el amparo del justo título y/o de la buena fe. Dicha distinción es importante, porque condiciona el tipo de prescripción adquisitiva que puede ser alegada, en este caso el poseedor regular puede deprecar la ordinaria y el poseedor irregular la extraordinaria.

7. El término de prescripción adquisitiva de dominio está regulado en el artículo 2532 del Código Civil y originalmente era de treinta años, que corren en contra de cualquier persona y no se suspende en favor de las personas referidas en el artículo 2530 de dicho estatuto. Empero, la duración de dicho intervalo ha sido modificado en dos oportunidades, la primera por el artículo 1º de la ley 50 de 1936 que lo redujo a veinte años y, la segunda por el artículo 6 de la ley 791 de 2002 que lo limitó a diez años.

No obstante lo anterior, el poseedor tiene la carga de acreditar que ha poseído íntegramente bajo el imperio de una misma ley, pues no puede utilizar tiempos transcurridos antes de que la legislación elegida hubiere entrado en vigencia.

En este punto, el artículo 41 de la ley 153 de 1887 establece : *“La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción*

no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”.

8. El numeral 3º del artículo 375 del Código General del Proceso, determina que el propietario en común y pro indiviso cuenta con legitimación en la causa por pasiva para solicitar la declaración de pertenencia de las demás alicutas que integran el dominio del inmueble, aunque precisa que solamente para ese propósito únicamente puede valerse de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Para tal efecto debe comprobar la posesión material del bien, condicionada a 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.

9. Respecto de la posesión en la comunidad la Corte Suprema de Justicia¹ considera que:

“La comunidad también puede tener manifestación cabal en el hecho de la posesión, dando lugar al fenómeno de la coposesión, caso en el cual lo natural es que la posesión se ejerza bien por todos los comuneros, o por un administrador en nombre de todos, pero en todo caso, de modo compartido y no exclusivo, por estar frente a una `posesión de comunero`. Desde luego, como con claridad lo ha advertido la jurisprudencia, que tratándose de la `posesión de comunero` su utilidad es `pro indiviso`, es decir, para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una `posesión de comunero` por la de `poseedor exclusivo`, es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad”

10. Importa precisar que la mera vigencia de una medida cautelar, - bien sea de inscripción de la demanda o de un embargo -, no comporta un impedimento para solicitar la declaración de pertenencia, pues comportan apenas un impedimento para que el titular de derecho de dominio pueda enajenarlos en el comercio, pero de manera alguna significa que los bienes afectados pierdan la calidad de bienes prescriptibles.

Frente a esta situación, la Corte Suprema de Justicia estima que:

¹ Casación Civil de, 29 de octubre de 2001 -exp.5800-, reiterada en el fallo de 15 de abril de 2009 -exp.1997 02885 01, entre otros.

“(…) El embargo no interrumpe ni la posesión ni la prescripción, porque la ley no ha reconocido esto como causa de interrupción natural o civil, como puede verse en los artículos 2523 y 2524 del Código Civil, y no habiéndose tratado en las ejecuciones mencionadas de recurso judicial intentado por el que ahora se pretende verdadero dueño de la cosa contra el poseedor, mal puede llamarse eso interrupción civil (...)”.

11. Aterrizando al expediente, en el presente asunto se comprobó que: el derecho de cuota es susceptible de adquirirse por prescripción, pues el mismo está radicado en cabeza de una persona jurídica de derecho privado, - como es la Fundación Niños de los Andes -, por ende no integra el conjunto de bienes de uso público o fiscales pertenecientes a la nación, entidades territoriales y conjunto de habitantes del territorio nacional.

12. La demandante ha ejercido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida sobre la alícuota que pretende usucapir, la cual es refrendada por el conjunto de testimonios rendidos por César Augusto Moreno, José Bernardo Giraldo, Edgar Beleño Roncancio y Sandra Isabel Castilla Pajaro.

Dichas atestaciones convergen en señalar que el demandante se comporta como señor y dueño de la totalidad de la oficina, mediante el despliegue de actos como el pago de servicios públicos e impuestos prediales; la cancelación de cuotas de administración; la realización de adecuaciones y mejoras, como la instalación de sanitarios, el reemplazo del piso y la restauración de humedades, cuestión corroborada documentalmente con la adjunción de los recibos de pago de impuesto predial en el intervalo comprendido entre 1996 y 2016. Y, también ha dispuesto del bien mediante la celebración de negocios jurídicos de administración, tales como contratos de comodato y arrendamiento.

También destacan que el demandante ha exteriorizado el ánimo de propietario ha sido exteriorizado el ánimo de propietario durante el tiempo que ha interactuado con cada testigo, resaltándose que celebró contrato de comodato – préstamo de uso con José Bernardo Giraldo que perduró entre el 2000 y 2010; ha sido reconocido como propietario por propietarios de otras unidades residenciales de la propiedad horizontal, como César Augusto Moreno, quien lo distingue desde la fecha en que compraron su respectiva unidad en 1990; y, explotó el bien mediante la celebración de contratos de arrendamiento, como el celebrado con Fredy y Alexander Moreno Beltrán en 2014, para la explotación de Call Center, que fuere sumariamente referenciado por el testigo José Joaquín Vera.

Y, también revelan que ha arrendado el bien – valiéndose de un tercero como su compañera sentimental - Sandra Isabel Castilla Pajaro –, quien reconoce la suscripción de contratos de arrendamientos por cuenta del aquí demandante, entre los cuales se halla el contraído con Ajubilud el 28 de marzo de 2013, que fuere finiquitado el 20 de junio de 2017.

13. La demandante desplegó los actos de señorío por un lapso de tiempo superior a los diez años para que se produzca la prescripción, lo cual es corroborado con el conjunto de atestaciones referidas con anticipación, con la declaración de parte de Diana Janneth Zamudio Garzón, representante legal de la demandada, y con las atestaciones de Sol María Gómez, Miguel Angel Chávez y Julio Roberto Sánchez.

En efecto, la representante legal de la Fundación Niños de los Andes, al absolver el interrogatorio, reconoció que el demandante no le ha permitido ejercer actos de posesión sobre su derecho de cuota, pues no ha contestado las llamadas telefónicas realizadas con ese propósito, ni le ha permitido ingresar físicamente a la oficina.

Tampoco le respondió la misiva que supuestamente le dirigió – el 10 de febrero de 2004 – con el objetivo de concertar la manera que el bien sería administrado, ni la carta adiada 9 de diciembre de 2016, donde lo descalificaba por haber celebrado contratos de arrendamiento sin su autorización.

Y, aunque manifestó que concertó un contrato de arrendamiento con Ajubilud el 20 de junio de 2017, reconoció que no le realizó entrega de tenencia, porque no ha ostentado la posesión del bien.

La situación comentada es refrendada por los testigos referidos en este numeral. Sol María Gómez – como representante legal suplente de la fundación – ofreció en venta la alícuota en el año 2016, sin recibir respuesta del demandante a la propuesta que realizó, lo mismo que le aconteció al abogado Miguel Angel Chávez. Similar panorama sobreviene con la atestación de Julio Roberto Sánchez, quien, a pesar de ser de oídas, refirió que la demandada determinada lo consultó porque el aquí demandante no le permitía acceso a la oficina desde la época en que se realizó la donación.

Con sujeción a esas declaraciones, tiense que el demandante ejerce la posesión del inmueble cuando menos desde el 26 de diciembre de 2013, data

correspondiente al registro de la donación realizada por Arturo Beleño Roncancio a la Fundación Niños de los Andes, pues desde ahí ha impedido la posesión de la comunera – donataria negándole el acceso a la dependencia, y disponiendo de esta sin el concurso de aquella, merced a la celebración de los contratos de comodato y arrendamiento referidos con anticipación.

Aquí se resalta – que para la víspera de la donación aludida, – el bien ya era manejado por Alberto Beleño Roncancio, quien desarrollaba los actos ordinarios de administración como el pago de servicios públicos e impuestos prediales, y disponía materialmente de la unidad privada mediante el préstamo de uso realizado a José Bernardo Galindo para guardar mercancía, el cual venía ejecutándose desde el año 2000.

En este orden de ideas, tiénese que desde la interversión del título surtida el 26 de diciembre de 2003, hasta la presentación de la demanda ocurrida el 18 de abril de 2017, transcurrieron 13 años, 2 meses y 22 días, los cuales son superiores a los diez años requeridos para que se materialice la prescripción adquisitiva extraordinaria.

14. Decantada la prosperidad de las súplicas, deben absolverse las excepciones de mérito.

15. Respecto de la denominadas “Imposibilidad de determinar el objeto a usucapir como requisito sustancial de la demanda”, “*carencia de legitimación por activa del demandante al no ser poseedor exclusivo de inmueble si no de copropietario inscrito*” y “*temeridad y mala fe de la parte actora*”, carecen de asidero porque desde la demanda se ha especificado que la pretensión estriba en adquirir el 50% del derecho de cuota en cabeza de la copropietaria demandada, en consonancia con la posibilidad de reclamar la declaración de pertenencia de cuotas de otros copropietarios, reconocida expresamente por la legislación sustantiva y procedimental, y cuyo ejercicio no puede ser calificado sin más de temerario o malicioso.

16. Idéntica suerte ocurre con la meritoria denominada “inexistencia del derecho pretendido”, pues basta recordar que en esta contienda un comunero pretende adquirir el derecho de cuota perteneciente al otro copropietario, y que este último tiene la condición de litis consorte necesario en el proceso de

declaración de pertenencia, sin que pueda predicar que el demandante le reconoció dominio por el simple hecho de haberlo demandado.

17. También fracasa la excepción de mérito intitulada “Reconocimiento de dominio ajeno”, por cuanto la asistencia tanto de la demandante como de la demandada a la asamblea general de copropietarios realizada el 30 de marzo de 2017 no puede identificarse como una interrupción natural de la posesión ejercida por el actor.

En efecto, en este tipo de certámenes, los titulares de derecho de dominio de unidades privadas concurren a discutir el orden del día presentado por el administrador de la propiedad horizontal convocante, sin que pueda desconocerse la posibilidad de participar salvo eventos fijados en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, de ahí que no pueda conminarse al demandante al inoficioso rol de solicitar la expulsión de la demandada determinada de la diligencia, ni tampoco al de abandonar el recinto y exponerse a las sanciones derivadas de la inasistencia a ese tipo de reuniones.

Así mismo, la asamblea general de copropietarios, y demás órganos de propiedad horizontal, no son competentes para dirimir disputas de dominio, posesión y tenencia surgidos entre los copropietarios.

Y, es diáfano que el representante del demandante en esa asamblea no reconoció dominio de la fundación sobre la cuota discutida, además, no contaba con facultades para hacer ese tipo de manifestación, las cuales no pueden ser inferidas porque el orden del día de la reunión no enlistaba ningún asunto vinculado con el dominio de la oficina 701.

18. No prospera la meritoria de “falta de demostración de ánimo de señor y dueño”, pues el usufructo del inmueble realizado por el demandante no ha sido consecuencia de la mera liberalidad de la fundación, sino de la posesión exclusiva que desplegó por el término para adquirir por prescripción adquisitiva.

Contradictorio resulta reclamar una mera liberalidad, cuando la representante legal de la demandada ratifica que nunca han detentado materialmente el inmueble cuya usucapión se depreca, proclamando que el actor no respondió la carta dirigida para las calendas de la donación, no concertó la manera de administrar el inmueble, no

permitió el acceso al inmueble, no participó de los frutos percibidos, y tampoco le contestó la oferta de venta que realizaron.

Súmese a que hubo una falta total de comunicación desde la donación hasta el año 2016, durante los cuales el demandante ejerció la posesión del inmueble, y la demandada determinada se abstuvo de intentar acciones judiciales para deprecar la restitución de la posesión de su derecho de cuota.

19. Naufraga la defensa titulada “falta de tiempo para pretender la prescripción adquisitiva de dominio”, pues el demandante comprobó que desde antes de la donación realizada el 23 de diciembre de 2003 venía comportándose como señor y dueño de la oficina, y en el acápite correspondiente se discernió que la posesión se extendió por el lapso de tiempo requerido para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

20. Para finiquitar, debe precisarse que no le asiste razón a la demandada determinada cuando en los alegatos de conclusión manifestó que su adversario perdió la posesión a raíz de incidente suscitado con el representante legal de Ajubilud – Antonio José Caicedo Abadía - el 20 de junio de 2017.

Al respecto, no se acompasa con los dictados de la buena fe que la demandada determinada – **a sabiendas de que no detentaba materialmente el inmueble desde la data en que se lo donaron** - le hubiere arrendado el derecho de cuota a Antonio José Caicedo Abadía, a sabiendas de que esta ya ejercía la tenencia de la oficina en virtud del negocio que tres años antes había concertado con Sandra Isabel Castilla Pajaro, por cuanta del aquí demandante.

Justamente, **la representante legal de la demandante manifestó que no hicieron desplazamiento de tenencia a su “arrendatario”, pues este ya ocupaba el inmueble con antelación.** Proceder inadecuado porque antes de celebrar ese tipo de negocios, lo jurídicamente adecuado era que recuperara la posesión de su derecho de cuota, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, y no comprometerse a entregar una tenencia que no ostentaba.

Y, también se aprecia que ese negocio no fue aceptado por el demandante, quien por el contrario conminó a Antonio José Caicedo Abadía a celebrar el documento denominado “Acuerdo temporal sobre la oficina 701 de la Calle 24 No. 7-14 de Bogotá suscrito el 20 de junio de 2017”, donde se supeditó la utilización del

inmueble a la definición del proceso de declaración de pertenencia que aquí nos ocupa, y cada uno de signatarios conserve un juego de llaves del inmueble.

Convenio cuyos lineamientos fue acatado por la demandada determinada, quien celebró con Caicedo Abadia el “otro si al contrato de arrendamiento celebrado el 30 de junio de 2017, entre la Fundación Niños de los Andes en calidad de arrendador y Antonio José Caicedo Abadia en calidad de arrendatario”, en cuyo contenido se estipuló que *“las partes ratificamos, que, ante la imposibilidad por parte del arrendador de garantizar el uso y goce del inmueble bajo arriendo, opera la cláusula mencionada que exonera del pago del canon de arrendamiento al Arrendatario”*.

Y, no puede pretermitirse que los requisitos para usucapir ya estaban consolidados para la presentación de la demanda, 18 de abril de 2017, en todo caso anterior a disputa suscitada el 20 de junio de 2017.

21. Corolario de lo anterior despunta que las excepciones de mérito están llamadas a fracasar, por cuanto el demandante – para la víspera de presentación de la demanda - ya había ejercido la posesión por un lapso de tiempo superior al término de prescripción adquisitiva extraordinaria. Entonces, deberá declararse que el actor es adquirió el dominio por haberse cumplido los lineamientos de la usucapición alegada.

Se condenará en costas a la demandada por haber sido derrotada en juicio, lo anterior de conformidad con el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

Decisión

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

Resuelve

Primero: Declarar infundadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

Declaración de pertenencia – accede a las pretensiones.

Segundo: Declarar que el demandante Alberto Beleño Roncancio adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del 50% del inmueble: Oficina 701, ubicada en la Calle 24 No. 7-14 de la ciudad de Bogotá, cuya ubicación y linderos están referidos en la escritura pública No. 4868 de 10 de diciembre de 1990, y que se encuentra identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-311097.

Tercero: Comuníquese la determinación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá para que inscriba la providencia en la referida matrícula inmobiliaria.

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandada. Para su cuantificación, se fija la suma de \$5.000.000 como agencias en derecho. Liquidense.

COPIESE Y NOTIFIQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ

Juez



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

El anterior auto se Notificó por Estado

No. 043 Fecha 26 MAY 2021

El Secretario(a),