

Señor  
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. (REPARTO)  
E.S.D.

REF.	DEMANDA	
	DEMANDANTE	: JULIAN FERNANDO REYES VICENTES
	DEMANDADO	: RAMON ENRIQUE CALDERON RODRIGUEZ Y CIA LTDA
	ASUNTO	: DEMANDA DE PERTENENCIA

**JAIME HUMBERTO RINCON TAPIAS**, mayor y domiciliado en esta ciudad, abogado inscrito y en ejercicio bajo la tarjeta profesional No. 112.577 del C.S.J., y la cédula de ciudadanía N° 74.337.115 Expedida en Mongua (Boy.), en ejercicio del poder especial que me ha conferido el señor **JULIAN FERNANDO REYES VICENTES**, mayor y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.187.235 Expedida en Engativa, quien actúa en nombre propio, mediante este escrito promuevo proceso verbal de pertenencia de mayor cuantía en contra de la sociedad comercial denominada **RAMON ENRIQUE CALDERON RODRIGUEZ Y CIA LTDA**, con Nit.: 860.531.814.-7, correo electrónico [augustoforerosalaadosalagado@hotmail.com](mailto:augustoforerosalaadosalagado@hotmail.com), representada legalmente por la señora **LUZ GLORIA CALDERON RODRIGUEZ**, mayor de edad con domicilio y residencia en esta ciudad e identificada con la cedula de ciudadanía No. 41.670.005 expedida en Bogotá y/o quien haga sus veces en el momento de la notificación del auto que admite la demanda, y demás personas indeterminadas, que se crean con algún derecho sobre el bien a usucapir, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se accede a las siguientes.

#### PRETENSIONES

**Primera.-** Que se declare que el señor **JULIAN FERNANDO REYES VICENTES**, adquirió por el modo de prescripción extraordinaria de dominio absoluto, perpetuo y exclusivo sobre el inmueble oficina Junto con el lote de terreno donde se encuentra construida, mejoras y anexidades libre de todo gravamen, de la oficina ubicada en la **CALLE 12 B No. 9 - 20 oficina 318** en la ciudad de Bogotá D.C., Departamento **CUNDINAMARCA**, Con matrícula inmobiliaria Número **50 C - 467213**, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la zona Centro de Bogotá, determinando dentro de los linderos generales y especiales que aparecen en la Escritura Pública No. 5524 de fecha 2 de septiembre de 1988 de la Notaría Segunda Del Círculo de Bogotá D.C.

**Segunda.-** Ordenar la inscripción de la sentencia en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, en el folio de matrícula No. **50 C - 467213**.

**Tercera.-** Condenar en costas del proceso a los demandados, en caso de oposición.

#### FUNDAMENTOS DE HECHOS

1. Mi representado ha tenido posesión real y materia del inmueble de que se trata el presente asunto por más de 10 años.
2. Durante todo este tiempo mi representado ha ejercido derechos positivos de aquellos a que solo da derecho de dominio, como hacer mejoras al inmueble, darlo en arrendamiento pagar servicios públicos domiciliarios; Etc.
3. La posesión de mi representado ha sido publica, ha sido quieta, pacífica e ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno sobre el inmueble desde hace más de 10 años, ya que desde el año 2005, entro en la oficina objeto de litigio

mediante contrato de arrendamiento por el señor **MILLER GAITAN**, y pago su arrendamiento hasta el mes de mayo de 2009, fecha en la que el señor **MILLER GAITAN**, nunca volvió a cobrar el arrendamiento.

4. A partir de esa fecha mi poderdante dio inicio a los actos de posesión material sin interrupción alguna con el ánimo de señor y dueño por espacio de más de diez (10) años, hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio de dominio tales como la posesión material, en razón de ser la persona que dispone del mismo ante terceros y extraños quien lo ha explotado, arrendado y mantenido, y en general ha velado por su buen funcionamiento y construido mejoras las cuales describiré más adelante en este mismo escrito.
5. Asimismo ha dispuesto de la posesión de manera quieta, pacífica e ininterrumpida y como se dijo, sin reconocer dominio ni posesión ajena a la vista pública de la vecindad del sector, es decir, hasta la fecha de presentación de esta demanda ni ha existido interrupción natural o civil como tampoco suspensión de la misma.
6. El demandante **JULIAN FERNANDO REYES VICENTES**, ha explotado el predio objeto de este proceso, habiendo pagado durante todo el tiempo que lo tiene en posesión, servicios públicos, ha realizado mejoras y demás actos que solo da el portarse con el ánimo de señor y dueño, pruebas estas que se aportaran al momento de practicarse la Inspección Judicial sobre dicho inmueble.
7. Ha transcurrido el tiempo, para que amparada en la ley, mediante sentencia se le reconozca que ha adquirido por prescripción el inmueble, como en forma muy respetuosa le solicito a su Despacho se sirva declararlo en su momento procesal.
8. Mi poderdante señala que desde que el señor **MILLER GAITAN**, le hizo la entrega del inmueble oficina, desconoce su domicilio y residencia.
9. Tengo poder especial, amplio y suficiente para adelantar este proceso.

#### DERECHOS

Cito como tales la Ley 791 de 2002; los artículos 762, 764, 768, 769, 782, y ss., 2512, 2518, 2522, 2527, 2528, 2531 del C.C.; 82, 83, 84, 88, 89 y ss., 369, 375 del C.G.P., y demás normas vigentes al respecto.

#### PRUEBAS

##### 1º. Documentales aportadas

1. Certificado de tradición reciente del inmueble a usucapir, con la constancia de haber sido expedido para adelantar proceso de pertenencia.
2. Recibos de mejoras y pagos de servicios públicos en siete (7) folios.

##### 2º. Inspección Judicial

Con intervención del perito, al predio materia de usucapición, para establecer:

1. Su ubicación,
2. Área,
3. Sus linderos,

4. Construcciones existentes,
5. Explotación,
6. Mejoras,
7. Vefustez,
8. Vecindario,
9. Quién ejerce la posesión material y desde cuánto tiempo atrás.
10. Y demás al respecto y/o que su despacho ordene oficiosamente.

**3º- INTERROGATORIO DE PARTE:** Solicito al señor Juez, de manera respetuosa se sirva fijar día, fecha hora para que el señora **LUZ GLORIA CALDERON RODRIGUEZ**, en su calidad de representante legal de la sociedad comercial denominada **RAMON ENRIQUE CALDRON RODRIGUEZ Y CIA LTDA**, y/o quien haga sus veces en el momento de notificación, y en su calidad de demandado, para que absuelva interrogatorio de parte que personalmente les formulare o en sobre cerrado, con el objeto de verificar los hechos, pretensiones que se persiguen en el presente proceso.

**III.- TESTIMONIOS CON RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS:** Ruego al señor Juez, se sirva citar y hacer comparecer a las siguientes personas, mayores de edad con domicilio y residencia en esta ciudad, para que respondan el cuestionario que le haré ya sea personalmente o mediante sobre cerrado que aportare en su oportunidad sobre los hechos de la demanda y las excepciones y para que reconozcan los documentos que aquí se les pondrán de presentes, a efectos que depongan sobre la usucapión que se solicita.

1. **WILSON GOMEZ**, mayor de edad quien podrá ser notificado en la **CALLE 12 B No. 9 - 20, oficina 318** en la ciudad de Bogotá.
2. **CLAUDIA INES MORALES**, mayor de edad quien podrá ser notificada **CALLE 141 No. 112 B - 65** en la ciudad de Bogotá.
3. **AURORA GELVES**, mayor de edad quien podrá ser notificada **CALLE 148 No. 94 A - 27** en la ciudad de Bogotá.
4. **DIEGO ARMANDO SANCHEZ ORDOÑEZ**, mayor de edad quien podrá ser notificada **CALLE 12 B No. 7 - 65** en la ciudad de Bogotá.

#### **CUANTÍA**

La cuantía la estimo en la suma de \$170.000.000.00 que es el avalúo comercial del inmueble a usucapir. (Artículo 26 CGP).

#### **COMPETENCIA**

Es suya, por la clase del proceso, ubicación del inmueble y demás factores que lo integran.

#### **CLASE DE PROCESO**

Es verbal de Mayor Cuantía previsto el artículo 375 del C.G.P., y la ley 791 de 2002.

#### **INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA**

De conformidad con el artículo 375, numeral 6, de C.G.P., ordenar la inscripción de la demanda en la matrícula inmobiliaria No. 50C - 467213, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. zona Centro, oficiando lo pertinente.

## ANEXOS

1. Los documentos relacionados en pruebas.
2. Copia de la demanda y sus anexos para el traslado al demandado.
3. Copia de la demanda y sus anexos para traslado a las personas indeterminadas.
4. Copia de la demanda para su archivo.
5. Adjunto a la demanda como mensaje de datos para el archivo del juzgado.
6. Adjunto la demanda como mensaje de datos para el traslado al demandado.
7. Poder especial para actuar.

## NOTIFICACIONES

El demandado, recibe notificaciones en la CALLE 13 No. 8 – 39 oficina 420 de la ciudad de Bogotá y correo electrónico [augustoforerosalgado@hotmail.com](mailto:augustoforerosalgado@hotmail.com)

La demandante recibe notificaciones en la CALLE 12 B No. 9 – 20 oficina 318 en la ciudad de Bogotá D.C. El Correo electrónico [sdserverderecholtda@yahoo.es](mailto:sdserverderecholtda@yahoo.es).

El suscrito apoderado, en la CARRERA 10 No. 15 - 39 oficina 202, de la ciudad de Bogotá correo electrónico: [abogadojaime.rincon@gmail.com](mailto:abogadojaime.rincon@gmail.com)

Señor Juez, atentamente,



JAIME HUMBERTO RINCON TAPIAS  
C.C. No. 74.337.115 de Mongua (Boy.)  
T.P. No. 112.577 del C.S. de la J.

JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá, D.C., dos de agosto de dos mil diecinueve

142  
190-5-19  
613

Radicación: 110013103020 2019 00360 00

Subsanada en debida manera, y toda vez que reúne las exigencias de los artículos 82, s.s., y 375 del Código General del Proceso, el Despacho, resuelve:

1. Admitir la demanda verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, instaurada por Julián Fernando Reyes Vicentes, contra Ramón Enrique Calderón Rodríguez y Cía. Ltda. y las demás personas indeterminadas.
2. De la demanda y sus anexos, córrasele traslado a la parte demandada por el término legal de veinte (20) días. Notifíquese en la forma establecida por los artículos 291 y 292 *Ibidem*.
3. Oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a fin de que inscriba la demanda.
4. Ordenar a la parte demandante que proceda a emplazar a las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble que se pretende usucapir, conforme lo reglado en el artículo 108 del C. G.P., el cual deberá realizar por una sola vez, en un medio escrito de amplia circulación nacional, como puede ser, el Tiempo o el Espectador o, en su defecto, en radiodifusora con cubrimiento nacional [*Caracol o RCN, cualquier día de la semana entre las 6 a.m. y las 11 p.m.*].
5. Ordenar a la parte demandante, instalar una valla no inferior a un metro cuadrado, en un lugar visible de la entrada del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tengan frente o límite, y que contenga los datos señalados en el numeral 7° del artículo 375 *Ibidem*, en letra de tamaño no inferior a siete centímetros de alto, por cinco centímetros de ancho, y proceder en los términos de la norma en cita.

6. Informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y a la Unidad Administrativa Especial de Catastro, para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones [ordinal 6º, art. 375 CGP]. Por secretaría oficiese como corresponda.

7. Reconocer personería a Jaime Humberto Rincón Tapias, como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Notifíquese y cúmplase,

*Adriana Ayala Pulgarín*  
ADRIANA AYALA PULGARÍN

Juez

Juzgado Veinte Civil Del Circuito  
Bogotá, D. C.

La providencia anterior es notificada por  
anotación en ESTADO No. 128 de  
fecha 5 - AGO. 2016

Humberto Almonacid Pinto  
Secretario

Señor  
**JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BGOTÀ D.C.**  
**E. S. D.**

<b>REF.</b>	<b>PROCESO DE RESTITUCIÓN No. 110014003004-2019-00511-00.</b>	
	<b>DEMANDANTE</b>	<b>: RAMON ENRIQUE CALDERON RODRIGUEZ y CIA LTDA</b>
	<b>DEMANDADO</b>	<b>: JULIAN FERNANDO REYES y OTROS</b>
	<b>ASUNTO</b>	<b>: RECURSO DE REPOSICIÓN – APELACION Y EN SUBSIDIO QUEJA</b>

**JAIME HUMBERTO RINCON TAPIAS**, de las condiciones conocidas por su Despacho, en mi calidad de apoderado judicial del demandado **JULIAN FERNANDO REYES VICENTES**, por medio de la presente me permito interponer recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra del auto de fecha 14 de junio de 2022 y que de igual forma dejo planteado en el evento de ser negados los mismos, se de aplicación a lo normado en el artículo 352 y siguientes del Código General del Proceso, es decir recurso de queja y que sustento de la siguiente forma:

**PRIMERO:** Consideramos que se nos esta vulnerado el derecho debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, por cuanto como se ha acreditado mi poderdante desconoce como arrendatario al aquí demandante **RAMON ENRIQUE CALDERON RODRIGUEZ y CIA LTDA**, hecho que se prueba fehacientemente con la documental adjunta al plenario. Por lo anterior el Juzgado nos está colocando una carga de la prueba de demostrar el pago de los cánones señalados como adeudados en la demanda, como requisito para ser oído en el proceso, pese a que en el recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio de la demanda se controvertió la existencia del contrato de arrendamiento ya que los demandantes no tienen la calidad de arrendadores. Tal situación desconoció el precedente fijado en la sentencia T-118 de 2012, que plantea la posibilidad de excepcionar la exigencia de pago de los cánones que se dicen adeudados como presupuesto para ser oído en el juicio, precisamente, cuando se cuestiona el contrato que fundamenta la pretensión. Por otro lado, al no ser oído se nos impide el derecho de defensa en la fase inicial del proceso y, con ello, se vulnera el debido proceso y el derecho de acceso a la administración de justicia. *"El juez, en el ejercicio de su facultad de valoración, deja de apreciar una prueba fundamental para la solución del proceso, ignora sin razones suficientes elementos probatorios cruciales o, simplemente, efectúa un análisis ostensiblemente deficiente e inexacto respecto del contenido fáctico del elemento probatorio"*

**SEGUNDO:** Desde el 2004, la Corte Constitucional ha precisado "una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble. Dicha regla<sup>1</sup> se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma,

<sup>1</sup> La sentencia fundadora de esta línea es la T-838 de 2004. Posteriormente ha sido desarrollada y concretada en las sentencias T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015.

esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.” La anterior posición fue claramente precisada en la **sentencia T-118 de 2012**, “al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento<sup>2</sup>. Además, controvirtió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.” La Corte nos informa que se debe aplicar de los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del entonces vigente Código de Procedimiento Civil<sup>3</sup>, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico. Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, referentes al pago de los cánones de arrendamiento que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el proceso, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento. “La **sentencia T-107 de 2014** la Sala Novena de Revisión reiteró el anterior precedente. En esa ocasión le correspondió determinar si el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ibagué desconoció derechos fundamentales del accionante, al negarse a oírlo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado afirmando que este no demostró haber pagado al demandante los cánones supuestamente adeudados, a pesar de que probó que el inmueble objeto de la restitución había sido secuestrado en otro proceso judicial y que su administración la estaba ejerciendo un auxiliar de la justicia (secuestre), con quien celebró un nuevo contrato de arrendamiento y a quien le pagaba los cánones mensuales, encontrándose al día. Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado este tribunal, decidió conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia y, en consecuencia, le ordenó a la autoridad judicial dejar sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar al tutelante.” La misma regla jurisprudencial fue reiterada en las sentencias T-427 de 2014<sup>4</sup> y T-340 de 2015<sup>5</sup>. Con todo, en dichas

---

<sup>2</sup> Se indica en la providencia que con la demanda de restitución de inmueble arrendado se adjuntaron como pruebas: (i) tres declaraciones sumarias rendidas ante la Notaría Cuarta del Circulo de Cartagena, y (ii) un acta de conciliación adelantada ante el Centro de Conciliación de la Universidad Rafael Núñez en la que la presunta arrendataria aceptó deber varios cánones de arrendamiento a la demandante.

<sup>3</sup> El artículo 424 del CPC señalaba: “PARÁGRAFO 2º. Contestación, derecho de retención y consignación. || [...] || 2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel. || 3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo” (negrillas fuera de texto). En las sentencias C-070 de 1993 y C-056 de 1996, en su orden, este tribunal declaró exequibles los numerales 2 y 3 del parágrafo segundo del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, modificados por el artículo 1, numeral 227, del Decreto 2282 de 1989.

<sup>4</sup> Correspondió a la Sala Sexta de Revisión determinar si los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia del accionante fueron vulnerados por el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, al no haberlo oído en juicio dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, pese a haber controvertido la legitimación en la causa de la demandante.

<sup>5</sup> Correspondió a la Sala Sexta de Revisión determinar si el Juzgado Primero Civil Municipal de Girardot vulneró los derechos al debido proceso, a la defensa, al acceso a la administración de justicia y la igualdad procesal del arrendatario demandado por mora en el pago de los cánones, al no escucharlo en el proceso hasta que demostrara el pago del valor discutido, a pesar de que este cuestionó la existencia del contrato de arrendamiento en la fase inicial del trámite.

decisiones no fue concedido el amparo solicitado debido a que las alegaciones probatorias de los demandados en los procesos de restitución de inmueble no puso en serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (*supra* 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, **cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de ARRENDAMIENTO.**

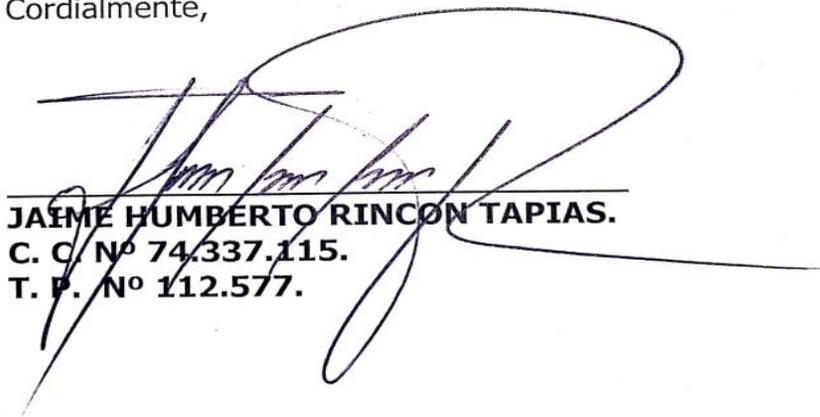
**TERCERO:** Adicional a lo antes señalado reitero que se adelanta proceso, proceso de pertenencia, ENTRE LAS MISMAS PARTES, ante el Juzgado 20 Civil Del Circuito de Bogotá, bajo el radicado 2019 – 360, proceso del cual la parte demandada ya se notificó y contesto la demanda, tal como se acredito al despacho y sería inconducente realizar un pago de canon de arrendamiento cuando ya se estableció que la demandante en este asunto no funge como arrendataria.

Por lo antes expuesto reitero mi solicitud de revocar el auto de fecha 14 de junio de 2022 y en su defecto se sirva desatar las excepciones previas propuestas en termino.

### NOTIFICACIONES

Las notificaciones a que diere lugar con gusto las recibiré en mi correo electrónico. [abogadojaime.rincon@gmail.com](mailto:abogadojaime.rincon@gmail.com) - móvil 312 384 18 16

Cordialmente,



JAIME HUMBERTO RINCON TAPIAS.  
C. C. N° 74.337.115.  
T. P. N° 112.577.

CONSTANCIA DEL TRASLADO conforme a lo dispuesto a los acuerdos emitidos por el Consejo Superior de la Judicatura y demás entes Gubernamentales. -

FIJADO: 24 de junio de 2022

EMPIEZA: 28 de junio de 2022 a las 8 A.M.

VENCE: 30 de junio de 2022 a las 5 P.M.



EL SRIO,

LUIS JOSE COLLANTE P.