



Secretaría
GOBIERNO

Alcaldía Local de Usaquén

INSPECCION PRIMERA "D" DISTRICTAL DE POLICIA

DESPACHO COMISORIO No. 098 JUZGADO VEINTISIETE (27) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. RAD: 8977 SIST: 14154 PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO # 11 888 DEMANDANTE: ASESORIAS LEGALES DE COLOMBIA LTDA DEMANDADO: MARIA LUISA DIAZ PINZON Y HELIODORO GAMEZ MENDEZ DILIGENCIA DE: SECUESTROS DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 50N-468006 DIRECCION: CALLE 165 # 7-39 INTERIOR 7 APTO 101 AGRUPACION MULTISERVITA P.H. HOY CALLE 165 # 7-39 INT. 7 APTO 101 (D. CATASTRAL) DE BOGOTA D.C.

Bogotá D.C., a los 22 días del mes de Septiembre del año dos mil Catorce (2014), siendo el día y hora señalado en auto anterior para llevar a cabo la diligencia de la referencia, el suscrito Inspector JACOBO JESUS SOLANO GUERRERO, da comienzo a la actuación designando y posesionando como Secretario AD-HOC para esta a la Señora MONICA PATRICIA CORREDOR VEGA, funcionaria de la Secretaría de Gobierno. Se hace presente la Doctora DORA DORA CECILIA DOTOR MAYORDOMO con C.C. 39.762.255 de Bogotá y T.P. 103178 del C.S. de la J., quien actúa como Apoderada en sustitución de la parte actora y a quien el Despacho le reconoce personería para actuar dentro de la presentes diligencias de acuerdo con el poder conferido por la Doctora CLAUDIA PATRICIA MONTERO GAZCA y el Señor EDGAR ANDRES SANCHEZ PORTES identificado(a) con la C.C. 2960856 de Cachipay (Cundinamarca) Residente en la Carrera 10 No. 19-45 Oficina 701 Teléfono: 3168973003, de la lista de Auxiliares de la Justicia quien acepta el cargo y previas las formalidades legales promete cumplir bien y fielmente con los deberes del mismo manifestando bajo la gravedad del juramento que no se encuentra sancionado(a) ni impedido(a) para desempeñar el cargo. Todos los anteriores nos disponemos a salir para el sitio y una vez allí el Despacho somos atendidos por el Doctor JOSE LEOPOLDO SANCHEZ NIÑO con C.C. # 19.291.670 de Bogotá y T.P. de Abogado No. 68177 del C.S. de la J. quien presenta poder otorgado por el Señor RAFAEL DONCEL BETANCOURT por tal razón se le reconoce personería para actuar dentro de las presentes diligencias conforme al poder antes mencionado y quien manifiesta: El Señor RAFAEL DONCEL BETANCOURT en calidad de comprador y poseedor de este inmueble me ha otorgado poder para atender la diligencia fijada por el Señor Inspector ED del Distrito de Policía de Bogotá, conforme al aviso dejados por debajo de la puerta del inmueble, diligencia que fue suspendida por el Despacho el día 26 de Mayo del presente año quedando pendiente las diligencias de testimonios del Señor DARIO RODRIGUEZ y el Señor JORGE ALEJANDRO FERRAZA pruebas que fueron decretadas por el Despacho y fijadas para el día 23 de Junio a las 9:30 estas diligencias testimoniales no se practicaron por cuanto ese día era festivo y por lo cual pues respetuosamente le solicito al Despacho si se estima conveniente y pertinente se evacuen antes de proceder con la diligencia. Consta en la copia del acta de la diligencia del 26 de Mayo que el tenedor y arrendatario de este Inmueble Señor JOSE HENRY PULIDO BAUTISTA se opuso al Secuestro del inmueble en representación del Señor RAFAEL DONCEL BETANCOURT por ser arrendatario y poseedor del inmueble. El Señor RAFAEL JOSE BETANCOURT no se encontraba en el inmueble el día 26 de Mayo por encontrarse fuera de la ciudad y él me dio una constancia de que estaba en la ciudad de Leticia donde consta un vuelo de Avianca donde consta su regreso a la Ciudad de Bogotá el día 12 de Julio de 2014, el cual hago entrega en este momento. El Señor RAFAEL DONCEL BETANCOURT me pidió que me oponga al secuestro de este inmueble y así lo hago ante su despacho presentando los siguientes documentos que me han sido entregados para probar la compra que hizo de este inmueble y la posesión del mismo, hago entrega de una promesa de compra venta en la cual la Señora LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO VENDE AL Señor RAFAEL DONCEL BETANCOURT el apartamento donde ahora nos encontramos localizado en la Calle 165 No. 7-39 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-468006 el documento tiene dos folios y aparece autenticado tanto como el Comprador como por el Vendedor y exhibo el original en dos folios. el despacho me dira si anexo el original o anexo una copia, las cuales las exhibo en su presencia las dos. También anexo copia del folio de matrícula inmobiliaria expedido el 2 de diciembre de 2011 en el cual aparece la anotación No. 20 donde aparece la Señora MORALES DE CORRALES MORALES DEL RIO LUZ DE ALBA como compradora del inmueble el registro es del día 2 de diciembre de 2011 y en el cual se registro la escritura 3087 del 28 de noviembre de 2011, otorgado en la Notaría 76 de Bogotá, la Señora MORALES DEL RIO LUZ DE ALBA registrada en esta anotación

BOGOTÁ
HUMANA

342

el inmueble ya que este es el unico acto procesal pertinente y pendiente a evacuar en el dia de hoy. Bien es cierto que la suscrita el dia 19 de Septiembre del año en curso envio un aviso para que estuvieran pendientes de la continuación de la presente diligencia. Razones por las cuales anates mencionadas debe ser rechazada de plano la oposicion planteada y le correspondie al Juez de conocimiento asumir cualquier debate en el respectivo Juzgado. El Despacho en cumplimiento a la orden judicial que nos ocupa se traslado al inmueble a fin de evacuar la comision el dia 26 del mes de Mayo del año en curso (2014) donde fuimos atendidos por el Doctor ORIBEL GARZON RAMIREZ quien se opusó a la practica de la diligencia como Apoderado del Señor FULIDO BAPTISTA JOSE HENRY argumentando que este era Tenedor a nombre del Poseedor RAFAEL DONCEL BETANCOURT solicitando algunas pruebas a lo cual este Despacho las otorgó mediante el correspondiente auto de pruebas, una vez alinderado e identificado el inmueble donde nos encontramos quedando el mencionado auto de pruebas ejecutoriado en aquella oportunidad, suspendiendo la presente se corrije la diligencia para ser continuada con el correspondiente auto de pruebas tendiente a esclarecer los hechos argumento de la oposicion. Por equivocacion la fecha señalada no correspondio a un dia laboral circunstancia que se corrigio y se notificó en legal forma. Llegada dicha fecha no se presentaron los testimonios que figuran en el mencionado auto de pruebas como tampoco apoderado opositor. Lo que motivó a este Despacho a esperar por el termino de ley, la excusa correspondiente sin que eso aconteciera. Por tal motivo se fijo nueva fecha y hora donde hemos sido atendidos por el Doctor JOSE LEOPOLDO SANCHEZ NIÑO quien se opone a la practica de la presente diligencia en nombre del Señor RAFAEL DONCEL BETANCOURT para lo cual allega pruebas documentales en 23 folios de las cuales se le corre traslado a la Apoderada sustituta de la parte actora quien argumenta que conforme a nuestro estatuto procesal vigente no es viable la oposicion y en consecuencia que la misma sea rechazada. En la primera diligencia efectuada por este Despacho se identificó plenamente el inmueble y se decretaron las pruebas allí solicitadas como quedó anotado anteriormente el articulo 686 del C.P.C., establece claramente que la oportunidad para la oposicion es el dia que se identifique el inmueble o los muebles objeto de la cautela. Conforme a dicha norma la oposicion que hoy se plantea seria ex temporanea. Ahora bien con respecto a la oposicion inicial este Despacho permitio el desarrollo de la misma a fin de tener claridad si la oposicion planteada por el Señor Opositor tenia algun asidero juridico dispuso la fecha y la hora para tal evento sin que se concurriera a dicha cita. Quiere decir que hacer valer una oposicion donde no se llevo a cabo la prueba en su oportunidad, igualmente estaria fuera de termino. En consecuencia a este funcionario no le queda otra alternativa sino la de cumplir con la orden judicial emitida por el Juzgado 2 se corrije por el Juez de conocimiento declarando el secuestro del inmueble plenamente identificado en diligencia anterior a fin de hacerle entrega en forma real y material al Señor Secuestre a quien se le ha convocado a esta audiencia. De la anterior decision se le corre traslado al Doctor JOSE LEOPOLDO SANCHEZ NIÑO quien manifiesta: Respetuosamente interpongo el recurso de reposicion y en subsidio el de apelacion se corrije apelacion a la decision tomada por el Señor Inspector para que la revoque y resulte se corrije y resulte no decretar el secuestro del bien sino admitir la oposicion del tercero poseedor RAFAEL DONCEL BETANCOURT por las siguientes razones: La oposicion en el primer momento que el Inspector se hizo presente el dia 26 de Mayo fue presentada por el Señor JOSE HENRY FULIDO BAPTISTA como Tenedor del bien en nombre del poseedor DONCEL BETANCOURT RAFAEL. Este poseedor aparece a defender su derecho el día de hoy. de manera que solamente pudo enterarse de la diligencia por el aviso llegado despues del 19 de septiembre de 2014, de manera que el no pudo ser notificado de la corrección de fecha de recibo de los testimonios que por error del Despacho fueron fijados para el dia 23 de Junio que fuera festivo del presente año. Los testigos que habian sido citados para el festivo 23 de Junio tampoco fueron notificados del cambio de fecha. De acuerdo al articulo 686 y en concordancia con los articulos 337 y 338 del C.P.C., estas diligencias

343

terminos a una decision ejecutoriada. Si el Opositor hubiese estado pendiente de la nueva fecha para evacuar las pruebas se hubiese presentado en la fecha señalada o si se hubiera percatado dentro de los tres (3) dias siguientes a ello, mediante una excusa o memorial lo mas factible este Despacho hubiera accedido a una nueva fecha para evacuar las pruebas correspondientes. Anotado lo relacionado con la notificacion que se hizo en legal forma es decir como lo ordena el articulo 33 del C.P.C., este Despacho igualmente no le encuentra ninguna prosperidad a la nulidad planteada por in-debida notificacion. Complementando lo anterior en estos procesos ejecutivos hipotecarios de acuerdo a lo normado en el articulo 2452 del Código Civil el acreedor hipotecario podra perseguir el bien hipotecado en manos de quien esté. Asi las cosas este Despacho mantiene la decision antes tomada concediendo el recurso de apelacion impetrado por el Apoderado del Señor RAFAEL DONCEL BIFANCOURT. Acto seguido el Señor Secuestre manifiesta: Recibo en forma real y material el inmueble legalmente secuestrado por el Despacho y del mismo procedo con su administracion y custodia, constituyendo contrato de arrendamiento con quienes lo habitan para lo cual despues pasare a realizar el mismo. El Despacho deja constancia que los honorarios asignados por el Juzgado al Señor secuestre son cancelados por la Apoderada en sustitucion de la parte actora en la suma de ciento cuarenta mil pesos. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y se firma por los que en ella intervinieron.

JACOBO JESUS BELTRAN GUERRERO
INSPECTOR DE POLICIA

Dora C. Dotornu

DORA CECILIA DOTORN MARCHENO
APODERADA EN SUSTITUCION PARTE
ACTORA

JOSE LEOPOLDO SANCHEZ NINO
APODERADO Opositor quien
ATENDIO LA DILIGENCIA

EDGAR ANDRES SANCHEZ PORTES
SECUESTRE

*Los testigos estuvieron presentes y
no fueron exigidos ...*

MONICA PATRICIA CORREDOR VEGA
SECRETARIO AD-HOC.

344

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D. C., 05 OCT. 2014

Rad. 2011-0888

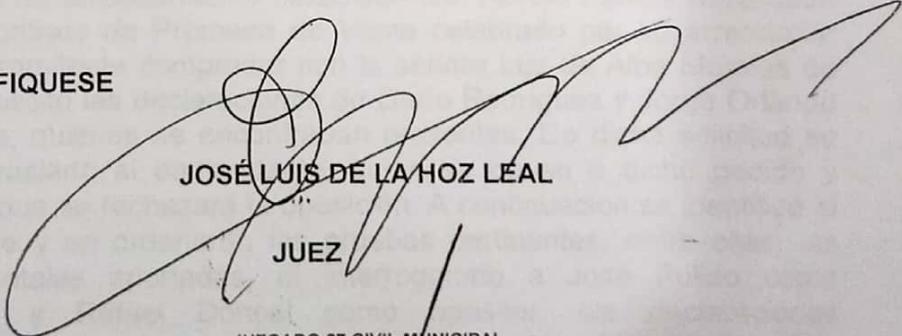
1. El anterior despacho comisorio debidamente diligenciado obre en autos, téngase en cuenta para los efectos legales a que haya lugar, y póngase en conocimiento a los interesados. Art. 34 del C.P.C.

El secuestre actuante preste Caución por la suma de \$ 600.000⁰⁰, y rinda cuentas de su administración en el término de diez (10) días. Por secretaría mediante telegrama comuníquesele. Adviértasele que en caso de incumplimiento se le impondrá las sanciones de ley. Comuníquesele.

2. Por otro lado, para que se surta el recurso de apelación en el efecto devolutivo ante el Superior contra el auto que decidió la oposición a la diligencia de secuestro de manera desfavorable al opositor, en el término de cinco días, so pena declarar desierto el recurso, la parte interesada suministre las expensas necesarias para la expedición de las siguientes piezas procesales; la demanda, auto de mandamiento de pago, auto que ordena la comisión, y la totalidad de todos los folios del despacho comisorio, incluido este proveído.

Cumplido lo anterior, remítanse las diligencias a la oficina judicial para que se verifique su reparto entre los Juzgado Civiles del Circuito de esta ciudad. OFÍCIESE.

NOTIFIQUESE



JOSÉ LUIS DE LA HOZ LEAL

JUEZ

JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL

BOGOTÁ D.C.

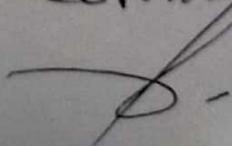
La providencia anterior se notificó por anotación en ESTADO N° 156
Hoy 09 OCT 2014

GUILLERMO TORRES GORDILLO

Secretario.

Idor

11 OCT 2014 EN LA FECHA SE SUMINISTRÓ EL VALOR DE LAS EXPENSAS PARA LA EXPEDICIÓN DE COPIAS DEL RECURSO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C. siete de abril de dos mil quince.

Se decide el recurso de apelación formulado por el apoderado del opositor contra la decisión de rechazo de la oposición proferida por el comisionado en la diligencia de secuestro realizada por el Inspector 1 D Distrital de Policía, sobre el inmueble hipotecado, proferida el día 22 de septiembre de 2014, cuyo proceso cursa en el Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá

I.- ANTECEDENTES

1.1.- Dentro del proceso de ejecución hipotecario de Asesorías Legales de Colombia Ltda., contra María Luisa Díaz Pinzón y Heliodoro Gámez Méndez, después de inscribir el embargo en la Oficina de Registro sobre el inmueble hipotecado ubicado en la Calle 165 No. 7-39 int. 7 bloque 20, se ordenó el secuestro del mismo, el cual adelantado por el Inspector 1 D Distrital de Policía, en virtud de comisión otorgada por el Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá.

La primera diligencia se intentó el día 20 de mayo de 2014, pero se suspendió por cuanto no se abrió la puerta. La segunda fue el 26 del mismo mes y año. En tal oportunidad el señor JOSE HENRY PULIDO BAUTISTA por medio de apoderado formuló oposición a la diligencia de secuestro, invocó su calidad de tenedor por ser arrendatario del poseedor, Rafael Doncel Betancourt.

Como prueba de sus afirmaciones aportó copia del contrato de arrendamiento celebrado con Rafael Doncel Betancourt y del contrato de Promesa de Venta celebrado por su arrendador como promitente comprador con la señora Luz de Alba Morales de Río y solicitó las declaraciones de Darío Rodríguez y Jorge Orlando Pedraza, quienes se encontraban presentes. De dicha solicitud se corrió traslado al demandante, quien se opuso a dicho pedido y solicitó que se rechazara la oposición. A continuación se identificó el inmueble y se ordenaron las pruebas pertinentes, entre ellas, las documentales aportadas, el interrogatorio a José Pulido como tenedor y Rafael Doncel como opositor, las declaraciones solicitadas, por el opositor y la de Luz de Alba Morales del Río, quienes debían asistir a la siguiente diligencia que se realizaría en las instalaciones de la Inspección. Allí se dispuso que los declarantes debían acudir por intermedio del apoderado opositor, sin que en tal oportunidad dicho vocero expresara desacuerdo o inconformidad alguna.

La siguiente diligencia no se pudo realizar porque era un día festivo. Sin embargo previo informe secretarial se fijó nueva fecha para el día 28 de julio de 2014 y la misma se cumplió en las instalaciones del comisionado, pero no asistieron los opositores, ni los declarantes, por lo que se dispuso continuar la diligencia en el inmueble el día 28 de agosto del mismo año, pero que tampoco se realizó y se dispuso su celebración para el día 22 de septiembre del mismo año, en la que efectivamente se llevó a cabo.

En aquella oportunidad ya no compareció el inicial opositor que había actuado en la diligencia anterior dada su calidad de tenedor sino que lo hizo el señor Rafael Doncel Betancourt, representado por nuevo apoderado, quien se opuso e invocó la calidad de comprador y poseedor del inmueble, además expresó que en el primera diligencia no había estado presente por encontrarse fuera de la ciudad, y allegó de nuevo los mismos documentos que ya obraban en el plenario, lo mismo que el certificado de tradición en el que aparecía como propietaria la señora Luz de Alba Morales del Río. Adujo igualmente que él vivía ahí y que las otras personas tenían en arrendamiento alcobas.

De dicha solicitud se corrió traslado a la parte demandante quien se opuso a la misma, y adujo que las declaraciones, así como los interrogatorios inicialmente decretados, correspondía recaudarlas en la diligencia anterior y que como estos no habían comparecido, ya había precluido la oportunidad para tal fin y por eso, el paso siguiente era el secuestro del inmueble, ya que estas no se recaudaron por descuido del opositor.

El comisionado a continuación, después de hacer un recuento de la actuación y llamar la atención sobre la falta de justificación de los citados a la audiencia anterior, en la que debían recepcionarse las pruebas, adujo que el inmueble ya se encontraba identificado y la oposición solo podía ser ese día, razón por lo que la oposición que se presentaba ese día por parte de Rafael Doncel Betancourt, era extemporánea, así como la solicitud de pruebas y por ello declaró legalmente, secuestrado el inmueble, con lo que tácitamente rechazó la oposición.

Ante ello el apoderado del opositor en calidad de poseedor formuló recurso de reposición y subsidiario de apelación. Sustento su inconformidad en que su representado solo se enteró después del 19 de septiembre de 2014, y que por ello no fue notificado del cambio de fecha para el recaudo de los testimonios. Adujo además que esa falta de notificación genera una nulidad, que también proponía en insistió en que se recibieran los testimonios.

Finalmente el comisionado denegó la solicitud de nulidad y tampoco accedió al recurso principal, adicionando como

fundamento a su decisión que conforme al artículo 2452 del Código Civil, el acreedor podrá perseguir el bien hipotecado en manos de quien esté. Así mismo concedió el recurso subsidiario en el efecto devolutivo, que corresponde en ésta oportunidad, resolver.

II.- EL RECURSO DE APELACION

En ésta instancia el apelante insistió en los alegatos presentados ante el comisionado y los adicionó en el sentido de que el inmueble se lo había adquirido a una persona que no es demandada en el proceso hipotecario, que el opositor ha hecho mejoras, que el Inspector no dio razones para no recibir las declaraciones en la primera diligencia y que por ello solicita que en ésta oportunidad se recauden conforme a lo previsto por el artículo 361 del C.P.C. Que el comisionado erradamente decretó de oficio la declaración de Luz de Alba Morales del Rio, quien no estaba presente y no se conoce que la haya notificado. Que no tuvo en cuenta el contrato de arrendamiento como tampoco el contrato de promesa de venta, debidamente autenticados. Que el 22 de septiembre de 2014, el Inspector se negó a recibir los testimonios, sumado a que el Inspector ha debido enviarles telegrama a la dirección del inmueble para que fueran a rendir la declaración, remató afirmando que hubo falta de motivación en la decisión, absoluto desconocimiento de las pruebas y la decisión tomada fue contraevidente.

III.- CONSIDERACIONES

3.1. Lo primero que debe decirse es que el inciso 5° del párrafo 2° del artículo 686 del C.P.C, prevé: *Cuando la diligencia se efectúe en varios días, solo se atenderán las oposiciones que se formulen el día que el juez identifique los bienes muebles, o el sector del inmueble e informe de la diligencia a las personas que en él se encuentren*". Se desprende de lo anterior que solo la oposición presentada el día 26 de mayo de 2014, era la permitida para solicitar y practicar pruebas y por tanto no era posible revivir la etapa probatoria, con una nueva oposición.

Así mismo debe memorarse que la oposición hecha el día que se identificó el inmueble cobijaba al tenedor (Henry Pulido Bautista) y al poseedor (Rafael Doncel Betancourt), pues el primero actúa en nombre del segundo y por eso debía presentar las pruebas de su tenencia, así como de la posesión de la persona en cuyo nombre actuaba, que fue lo que en efecto hizo. Obsérvese que por ello presentó copia del contrato de promesa de venta. Y esa oposición tenía unos trámites y unas oportunidades, a los cuales debían sujetarse los intervinientes en el trámite de la oposición al secuestro.

que fue desatendido por el apoderado del señor Henry Pulido, pues si bien es cierto, se aplazó la diligencia para un día festivo, dicho error también lo hizo a él incurso, pues no formuló recurso al respecto y por tanto debía estar atento a la fijación de nueva fecha, pues su representado ya estaba vinculado al trámite de la oposición, a la que debía comparecer su representado a absolver el interrogatorio que se había ordenado, pues no debe olvidarse el deber legal impuesto por el artículo 71 Numeral 8° del C.P.C. de "comunicar a su representado el día y la hora que el juez haya fijado para interrogatorio de parte..."

Con respecto a la convocatoria de los testigos, debe advertirse que en el mismo auto en el que se ordenaron las declaraciones se dispuso la citación de los testigos "por *intermedio del Apoderado Opositor*", sin que en aquella oportunidad dicho mandatario haya controvertido tal orden, para que la citación se hiciera por intermedio de telegrama o boleta, tal como lo prevé el artículo 224 del C.P.C. de donde se deriva que no era obligación del comisionado notificar a los deponentes sobre el cambio de fecha.

Así las cosas se concluye que la no asistencia del opositor a la diligencias del día 28 de julio de 2014, constituye indicio en su contra, de la misma forma que la oportunidad para recaudar los testimonios solicitados resultó infructuosa, pues de manera adicional estos no justificaron su inasistencia dentro del término de ley. Se deriva de lo anterior que la presentación que hizo el señor Rafael Doncel Betancourt el día 22 de septiembre de 2014, no retrotraía el trámite adelantado, pues el mismo ya estaba vinculado a la oposición en razón a la vinculación que del mismo, hizo el señor Henry Pulido, cuando a su nombre, formuló la oposición. Adviértase que la oposición de mero tenedor no es admisible. Entonces, se insiste, no había ninguna justificación para adelantar ningún trámite de oposición para dicha calenda.

II. Explicado lo anterior quedan por precisar dos aspectos sobre la mentada oposición, el primero se refiere a la evaluación de las pruebas, y radica en que los documentos presentados por el opositor (*contratos de arrendamiento y promesa de venta*), ningún alcance tienen para probar la posesión, pues ésta última al tenor de lo previsto por el artículo 762 del Código Civil, es la tenencia de un bien con ánimo de señor y dueño, y ello ocurre cuando quien se reputa como tal no reconoce dominio ajeno y en el caso presente el opositor, presunto poseedor, reconocía como dueño, a *LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO*, con quien había celebrado un precontrato que se encontraba vigente, y estaba a la espera de que se perfeccionara para que el promitente comprador adquiriera la condición de dueño, lo que no ocurriría, según lo conocían las partes, hasta que no se suscribiera la escritura de compraventa ante notario. Fluye de lo anterior que con los

documentos allegados por el opositor se descubre que éste reconocía dominio ajeno sobre el bien, lo que ineludiblemente le impide pregonar la condición de poseedor, con la que pretendió oponerse a la diligencia de secuestro.

El otro aspecto por evaluar quedó expresado en el acta de la diligencia y es el que éste es un proceso hipotecario, en el que según se desprende de lo previsto por el artículo 2452 del Código Civil "*La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya obtenido*".

Por lo demás téngase en cuenta que la medida cautelar que antecedió a la orden de secuestro, se formalizó aún después de la inscripción como copropietaria de la señora *LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO* (Ver anotación No. 23).

En lo relativo a la manifestación que hace del apelante a que su representado le compró el inmueble a una persona que no está demandada dentro de éste asunto debemos remitirnos a lo previsto en el párrafo del artículo 554 del C.P.C. que prevé: "*El registrador deberá inscribir el embargo, aunque el demandado haya dejado de ser el propietario del bien. Acreditado el embargo, si el bien ya no pertenece al demandado, el juez de oficio tendrá como sustituto al actual propietario a quien se le notificara el mandamiento de pago*".

En ese orden de ideas resulta forzoso concluir que el derecho derivado del contrato de promesa de venta que ostenta el opositor Rafael Doncel Betancourt, no le es oponible al acreedor hipotecario, pues de una parte no lo convierte en poseedor y de otra se deriva de persona contra quien recaen los efectos de la medida cautelar, circunstancia que conduce de manera inexorable a que se confirme la providencia mediante la cual se dispuso el secuestro del bien hipotecado.

III. Nohay efecto en costas pues de una parte no se estableció temeridad en el recurso y de otra en ésta instancia no hubo participación del actor, lo que impide condena a la luz de lo previsto por el numeral 9º del artículo 392 del C.P.C.

En mérito de lo expuesto el Juzgado RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar el auto de fecha 22 de septiembre de 2014, proferido por el comisionado en la diligencia de secuestro por las razones expuestas.

SEGUNDO: Sin costas por lo señalado en la parte motiva.

TERCERO: Remítase ésta actuación al Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá, para los fines a que haya lugar.

NOTIFIQUESE,

[Handwritten Signature]
CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO
Juez

2011-0888 cara.

El día anterior al día por el día 53
de hoy. 09 ABR. 2015
en (ta) secretario (a) *[Handwritten Signature]*

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTISIETE (27º) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ 2015

Bogotá D. C., _____
Ejecutivo: 2011 – 888

Obedézcase y cúmplase lo dispuesto por el superior (Juzgado 3 Civil del Circuito de esta ciudad) en segunda instancia.

JOSÉ LUÍS DE LA HOZ LEAL

Juez

JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La providencia anterior se notificó por estado

No. 064

De hoy

El Secretario,

13 MAYO 2015

GUILLERMO TORRES GORDILLO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., veintitrés (23) de junio de dos mil veintidós (2022)

Cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref. Divisorio No. 2019-00321

Solicitó la parte demandada se reponga el auto calendarado 23 de marzo del año en curso, mediante el cual se decretó la venta en pública subasta del inmueble objeto, o en su lugar se conceda subsidiariamente el recurso de apelación, tras considerar que: *i)* no se determinó el valor del inmueble por el cual se realizará la venta; *ii)* no se emitió pronunciamiento alguno respecto a la manera como se adquirió el inmueble por parte de los comuneros; *iii)* no se citó a la Cooperativa Multiactiva Hogarcoop, quien funge como a creadora hipotecaria del predio objeto del proceso, quien adelanta demanda para la efectividad de la garantía real ante el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Bogotá y; *iv)* deben liquidarse tanto los pagos de las cuotas de administración como de los impuestos prediales, efectuadas desde la adquisición del inmueble hasta que se produzca su venta.

En tiempo, la parte demandante afirmó que Carlos Hernando Gámez Méndez no está facultado para representar a Luz de Alba Morales del Río, que el señor Gámez Méndez y María Luisa Díaz Pinzón, han presentados procesos de pertenencia pretendiendo adquirir el inmueble materia de estudio.

Para resolver el recurso horizontal se **CONSIDERA:**

1.- Como es sabido, el recurso de reposición tiene como objetivo que el juez examine sus propios autos, ello con el fin de volver sobre el tema que aducen los impugnantes a fin de que se revoquen o reformen en la perspectiva de corregir los yerros en que pudo incurrir al proferirlos (art. 318 del C.G.P.).

2.- Expuso el recurrente que en la decisión censurada nada se dijo con relación a la manera cómo las partes adquirieron el derecho de dominio del inmueble materia de análisis; sin embargo, tal estudio poco importa a este asunto, si en cuenta se tiene que el artículo 406 del C.G.P., tan solo requiere que la demanda sea interpuesta por uno o varios propietarios-comuneros contra los demás que ostentan esa misma calidad.

En todo caso, en el auto atacado se aclaró que *"la presente acción fue instaurada por y en contra de los titulares reales del derecho de dominio del inmueble arriba relacionado, tal como obra en las anotaciones 21 y 22 del certificado de libertad y tradición obrante a folios 20 a 23 del plenario, circunstancias por las cuales, y en atención a que el bien objeto de división no es susceptible de partición material, se ordenará la división ad- valorem"*.

Entonces, carece de veracidad lo dicho por la recurrente, al punto que no hace falta profundizar en lo evidente, como que las anotaciones 20 y 21 del certificado de libertad y tradición aludido, y de las Escrituras Públicas Nos. 1529 del 7 de mayo de 2007 otorgada en la Notaría Veintiséis del Círculo de Bogotá, y 3087 del 28 de noviembre de 2011 protocolizada ante la Notaría Sesenta y Seis del Círculo de Bogotá, documentos debidamente incorporados al plenario, se aprecia con suficiencia que demandante y demandada son los únicos dueños-comuneros del predio, por lo que les asiste legitimación tanto por activa como por pasiva para comparecer a este litigio.

3.- La misma suerte corre el alegato cimentado en que no se citó a la Cooperativa Multiactiva Hogarcoop, quien funge como acreedora hipotecaria del predio objeto del proceso, ya que la normatividad vigente -artículos 406 y siguientes del C.G.P.-, no exige inexorablemente la vinculación de aquella al juicio divisorio. Además, viene al caso destacar que, *"para el acreedor hipotecario es indiferente quien sea el propietario de la cosa, es decir, no tiene interés en desconocer al propietario reconocido en la sentencia, puesto que la ley le ha otorgado el derecho de perseguir el bien, pertenezca a quien pertenezca"*.¹

4.- Por lo que refiere a que deben liquidarse tanto los pagos de las cuotas de administración como de los impuestos prediales, efectuadas desde la adquisición del inmueble hasta que se produzca su venta, cumple decir que en los numerales 4° y 5° de la parte considerativa y ordinal tercero de la resolutive de la providencia impugnada, el Juzgado accedió al reconocimiento de las erogaciones que por tales conceptos efectuó la demandada, y que logró demostrar aportando los documentos que dieron cuenta de su causación y cancelación; no obstante, allí se precisó, y aquí se reitera, que no hay lugar a acceder al reconocimiento y pago de otros emolumentos, comoquiera que la reclamante no cumplió con la carga de la prueba que le impone el artículo 167 ibídem,² es decir, no acreditó que hubiese cancelado otras sumas de dinero por esos conceptos desde que adquirió el inmueble y hasta que contestó la demanda distintas a las examinadas.

De todas maneras, ha de dejarse claro que, conforme el artículo 413 ejúsdem, ***"[L]os gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquel si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere. Si la división fuere material podrá dicho comunero compensar tal valor con lo que deba pagar por concepto de mejoras, si fuere el caso, o ejecutar a los deudores en la forma prevista en el artículo 306. La liquidación de los gastos se hará como la de costas"*** (resalta el Juzgado). Ello siempre y cuando, en adelante, se acredite el valor de esos gastos.

¹ LÓPEZ BLANCO Hernán Fabio, Código General del Proceso, Parte Especial, Dupre Editores, Bogotá, 2017, página 117.

² *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hechos de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (...)".*

5.- Finalmente, en lo que sí la asiste razón al censor, pero que no alcanza para revocar el proveído en mención, es que no se determinó el valor del inmueble por el cual se realizará la venta, de ahí que deba adicionarse la parte resolutive de aquél.

En ese sentido, el Despacho acogerá el dictamen pericial elaborado por el perito evaluador Javier Mauricio Fandiño Duarte en razón a que es consistente en sus apreciaciones. Ello por cuanto, a juicio del Despacho, dicho trabajo presenta mayores precisiones y detalles a diferencia del peritazgo elaborado por el ingeniero Pedro Jorge Londoño Lázaro, específicamente en lo atinente a la aplicación del método comparación de mercadeo, respecto de otros inmuebles ubicados en el mismo sector, valores de reposición, factores de depreciación, recomendaciones y reparaciones pertinentes, y metodología de valuación.

Adicionalmente, el punto que más llama la atención y que resulta de mayor relevancia, tiene que ver con el que ingeniero Londoño Lázaro avalúo el inmueble en \$135'000.000 para el año 2020, cuando el avalúo catastral de ese mismo año ascendió a \$109'572.000, es decir, que el avalúo comercial es ampliamente inferior al catastral aumentado en un 50% que arrojaría un valor de \$164'358.000. Y es que ni si quiera se brindaron razones por las cuales se depreciaba el valor del predio o cuáles eran las circunstancias que daban una diferencia cercana a los -\$30'000.000, lo que va en contravía de los derechos e intereses patrimoniales de los comuneros.

Por el contrario, para el año 2019 el perito Fandiño Duarte avalúo el bien en \$146'623.609, en tanto que su avalúo catastral se fijó en \$96'586.000, el que aumentado en un 50% arroja un total de \$144'879.000, lo que deja ver que el valor comercial aducido se aproxima o redondea el catastral y resulta más ajustado, creíble y razonable. Y si bien el avalúo catastral no es la única prueba para determinar el valor del inmueble, sí sirve como punto de partida y de referencia para elaborar el trabajo pericial requerido.

Sin embargo, como ese avalúo fue presentado en el año 2019, su desactualización es evidente, por lo que se requerirá a la parte demandante para que por su conducto el mentado auxiliar de la justicia, en el término de **diez días**, proceda a actualizar el avalúo comercial del inmueble materia de estudio, para lo cual las partes deberán prestar la colaboración necesaria. Los gastos adicionales por complementación del dictamen correrán por cuenta de ambas partes a prorrata de sus derechos.

6.- Basten las anteriores precisiones para adicionar el auto atacado, despachar desfavorablemente la reposición impetrada y conceder subsidiariamente el de apelación en el efecto devolutivo, tal como lo autoriza el inciso 3° del artículo 409 del Código General del Proceso.

Corolario de lo expuesto, el Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Bogotá, D. C., **RESUELVE:**

PRIMERO: ADICIONAR la parte resolutive del auto dictado el pasado 23 de marzo en los siguientes términos:

"Quinto: REQUERIR a la parte demandante para que por su conducto el mentado auxiliar de la justicia, en el término de **diez días**, proceda a actualizar el avalúo comercial del inmueble materia de estudio, para lo cual las partes deberán prestar la colaboración necesaria. Los gastos adicionales por complementación del dictamen correrán por cuenta de ambas partes a prorrata de sus derechos".

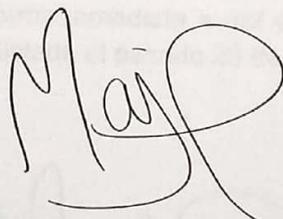
En lo demás, todo permanece igual.

SEGUNDO: NO REVOCAR la providencia de fecha preanotada, por lo considerado con precedencia.

TERCERO: CONCEDER en el efecto devolutivo la alzada propuesta en forma subsidiaria por la demandada contra la providencia recurrida,

Una vez ejecutoriada esta decisión, dese cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 326 del C.G.P., e inmediatamente después remítase el expediente digital a los Jueces Civiles del Circuito de esta ciudad para lo de su cargo, a través de la Oficina Judicial de Reparto. Librese oficio y déjense las constancias de rigor.

Notifíquese (2),



MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ
Juez

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 069
Hoy 24-06-2022
El Secretario.
JAZMIN QUIROZ SANCHEZ

ofsg



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., veintitrés (23) de junio de dos mil veintidós (2022)
Cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref. Divisorio No. 2019-00321

Por otra parte, se **NIEGA** la suspensión del proceso solicitada por el abogado Germán Hernando Casas Aranda (derivado 0005), por cuanto no actúa como sujeto procesal y no se cumple alguna de las causales contempladas en el artículo 161 del Código General del Proceso.

Secretaría proceda en forma inmediata a dar cumplimiento a lo dispuesto en el ordinal segundo del auto dictado el pasado 23 de marzo.

Notifíquese (2),

MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ
Juez

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por **ESTADO No. 069**
Hoy **24-06-2022**
El Secretario.
JAZMIN QUIROZ SANCHEZ

ofsg

Señor:

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

REF.: PROCESO DE PERTENENCIA DE CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ frente al inmueble descrito en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria No.50N-468006, derecho que le asiste dada su calidad de POSEEDOR, desde marzo 08 de 2005 cuando lo adquirió mediante Contrato de Compra Venta verbal que se hiciera entre EULEGEO BARRIOS ALDEMAR y CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ y posteriormente elevado a escritura pública No.1529 del 7 de mayo del 2007 (anotación 20 del referido certificado de tradición).

GERMAN HERNANDO CASAS ARANDA, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No.4'093.604 de Chiquinquirá, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 103865 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial del señor CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79155.750 con domicilio principal en la calle 165 No 7-39 Apto. 101, Bloque 20 Int. 7 de la Agrupación Multiservita, identificado con Matricula Inmobiliaria 50N-468006 conforme al poder que adjunto, en procura judicial y quien actúa como poseedor según prueba documental y prueba testimonial anexa a la presente, con todo respeto presento DEMANDA DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO de menor cuantía, conforme al artículo 407 del C. P. C. y demás normas concordantes, en contra de GAMEZ MENDEZ HELIODORO Y MORALES DEL RIO LUZ DE ALBA, y demás que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto de Usucapión que fue anteriormente señalado en posesión real y material de mi mandante, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: El bien inmueble objeto del litigio se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá D. C. en la calle 165 No. 7-39 Apto. 101, Bloque 20 Int. 7 de la Agrupación Multiservita. ÁREA PRIVADA DE 48.00M2, ALTURA LIBRE 2.10 M.L. COEFICIENTE 06116 LINDA: PARTIENDO DE LA ESQUINA SUR OCIDENTAL DEL APTO CON MUROS Y DUCTOS COMUNES AL MEDIO Y SIGUIENDO EN DIRECCIÓN OCCIDENTE ORIENTE EN DISTANCIA DE 3.30ML. HACIA EL SUR EN DISTANCIA DE 2.00ML. CON JARDÍN DEL MISMO APTO. HACIA EL ORIENTE EN DISTANCIA DE 2.97 ML. CON TERRENOS DEL COLEGIO SANTO ANGEL. HACIA EL NORTE EN DISTANCIA DE 2.00ML. HACIA EL ORIENTE EN DISTANCIA DE 1.74 ML. CON PATIO DEL MISMO APTO. HACIA EL NORTE EN DISTANCIA DE 4.41 ML. CON EL APTO, 104 DEL MISMO EDIFICIO. HACIA EL OCCIDENTE EN DISTANCIA SUCESIVAS DE 0.65 ML. 2.33ML. CON DUCTO Y CIRCULACIÓN COMUNES SIGUIENDO EN DISTANCIA DE 1.36 ML. HACIA EL NORTE CON CIRCULACIÓN COMÚN HACIA EL OCCIDENTE EN DISTANCIA DE 2.38ML. CON EL APTO DEL MISMO EDIFICIO HACIA EL SUR EN DISTANCIA DE 1.36 ML. HACIA EL OCCIDENTE EN DISTANCIA DE 2.87ML CON JARDIN DEL APTO 102 DEL MISMO EDIFICIO. HACIA EL SUR EN DISTANCIA DE 4.86ML. CON EL APTO. 101 DE LA CALLE 165 # 14-39 INTERIOR 9. CENIT CON PLACA QUE LO SEPARA DEL APTO. 201 DEL MISMO EDIFICIO NADIR CON PLACA SOBRE EL TERRENO EN EL CUAL SE LEVANTA EL LEDIFICIO.-PATIO Y JARDÍN INTERIORES.- PATIO AREA DE 3.16M2 CON MUROS COMUNES DEL MEDIO Y LINDA: NORTE EN 1.68ML. NORTE EN 1.68 ML.CON COCINA DEL MISMO APTO. SUR: EN 1.68ML. CON TERRENOS DEL COLEGIO SANTO ANGEL. ORIENTE EN 1.88ML. CON JARDÍN DEL APTO. 104 DEL MISMO EDIFICIO. OCCIDENTE EN 1.88 ML. CON SALÓN COMEDOR DEL MISMO APTO. NADIR CON EL TERRENO COMÚN DE LA UNIDAD CENIT CON AIRE A PARTIR DE UNA ALTURA DE 2.10ml... JARDIN. AREA DE 6.09 M2 MUROS COMUNES AL MEDIO LINDA: NORTE EN 3.24ML. CON ALCOBA DEL MISMO APTO SUR EN 3.24ML. CON TERRENOS DEL COLEGIO SANTO ANGEL. ORIENTE EN 1.88 ml Con salón comedor del mismo apt. OCCIDENTE EN 1.88 ML CON JARDIN DEL APTO101 DE LA CALLE 165 No 14-39 INTERIOR 9 CENIT CON LAIRE A PARTIR DE UNA ALTURA DE 2.10 MLNADIRCON TERRNO COMUN DE LA UNIDAD.AREA TOTAL PRIVADA DE 47.25 M2 EL PATIO Y JARDIN QUEDAN GRAVADOS CON SEVIDUMBRE DE VISTA DE LOS APTOS QUE ABREN VENTANAS SOBRE EL A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDE LA MATRICULA INMOBILIARIA 50N-468006.

SEGUNDO: Mi poderdante Señor CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ, me ha conferido poder especial para solicitar en su nombre declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio efectuado en su favor sobre un predio urbano ubicado en la calle 165 No. 7-39 Apto. 101, Bloque 20 Int. 7 de la Agrupación Multiservita, jurisdicción de este circuito.

TERCERO: El inmueble en cuestión fue adquirido por mí mandante mediante Contrato de Promesa de compraventa con EULEGELO BARRIOS ALDEMAR el 08 de marzo del 2005 la cual fue elevada a Escritura Pública el 7 de mayo de 2007, hecha a los señores DIAZ PINZON MARIA LUISA y GAMEZ MENDEZ HELIODORO, conforme aparece en la Escritura Pública No. 1529 de fecha 7/5/2007 Notaria 26 de Bogotá D.C.

CUARTO: El bien en referencia su Descripción: Cabida Y Linderos: APARTAMENTO 101 DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA, AREA PRIVADA DE 48.00m2 altura libre 2.10 M-L. COEFICIENTE 06116 linda. PARTIENDO DE LA ESQUINA SUR OCCIDENTAL DEL APTO CON MUROS Y DUCTOS COMUNES AL MEDIO Y SIGUIENDO EN DIRECCIÓN OCCIDENTE ORIENTE EN DISTANCIA DE 3.30ML. HACIA EL SUR EN DISTANCIA DE 2.00ML. CON JARDÍN DEL MISMO APTO. HACIA EL ORIENTE EN DISTANCIA DE 2.97 ML. CON TERRENOS DEL COLEGIO SANTO ANGEL. HACIA EL NORTE EN DISTANCIA DE 2.00ML. HACIA EL ORIENTE EN DISTANCIA DE 1.74 ML. CON PATIO DEL MISMO APTO. HACIA EL NORTE EN DISTANCIA DE 4.41 ML. CON EL APTO. 104 DEL MISMO EDIFICIO. HACIA EL OCCIDENTE EN DISTANCIA SUCESIVAS DE 0.65 ML. 2.33ML. CON DUCTO Y CIRCULACIÓN COMUNES SIGUIENDO EN DISTANCIA DE 1.36 ML. HACIA EL NORTE CON CIRCULACIÓN COMÚN HACIA EL OCCIDENTE EN DISTANCIA DE 2.38ML. CON EL APTO DEL MISMO EDIFICIO HACIA EL SUR EN DISTANCIA DE 1.36 ML. HACIA EL OCCIDENTE EN DISTANCIA DE 2.87ML CON JARDIN DEL APTO 102 DEL MISMO EDIFICIO. HACIA EL SUR EN DISTANCIA DE 4.86ML. CON EL APTO. 101 DE LA CALLE 165 # 14-39 INTERIOR 9. CENIT CON PLACA QUE LO SEPARA DEL APTO. 201 DEL MISMO EDIFICIO. NADIR CON PLACA SOBRE EL TERRENO EN EL CUAL SE LEVANTA EL EDIFICIO-PATIO Y JARDÍN INTERIORES.- PATIO AREA DE 3.16M2 CON MUROS COMUNES DEL MEDIO Y LINDA: NORTE EN 1.68ML. NORTE EN 1.68 ML.CON COCINA DEL MISMO APTO. SUR: EN 1.68ML. CON TERRENOS DEL COLEGIO SANTO ANGEL. ORIENTE EN 1.88ML. CON JARDÍN DEL APTO. 104 DEL MISMO EDIFICIO. OCCIDENTE EN 1.88 ML. CON SALÓN COMEDOR DEL MISMO APTO. NADIR CON EL TERRENO COMÚN DEL LA UNIDAD CENIT CON AIRE A PARTIR DE UNA LATURA DE 2.10ml.. JARDIN. AREA DE 6.09 M2 MUROS COMUNES AL MEDIO LINDA: NORTE EN 3.24ML. CON ALCOBA DEL MISMO APTO SUR EN 3.24ML. CON TERRENOS DEL COLEGIO SANTO ANGEL. ORIENTE EN 1.88 ML. CON SALÓN COMEDOR DEL MISMO APTO. OCCIDENTE EN 1.88 ML. CON JARDIN DEL APTO 101 DE LA CALLE 165 #14-39 INTERIOR 9, CENIT CON AIRE A PARTIR DE UNA ALTURA DE 2.10ML. NADIR CON TERRENO COMÚN DE LA UNIDAD. AREA TOTAL PRIVADA DE 47.25 M2 EL PATIO Y JARDIN QUEDAN GRAVADOS CON SERVIDUMBRE DE VISTA DE LOS APTOS. QUE ABREN VENTANAS SOBRE EL A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDIÓ LA MATRICULA INMOBILIARIA 50N-468006.

QUINTO : Mi representado CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ se encuentra poseyendo continuamente el bien inmueble mencionado en el hecho número Uno en calidad de dueño desde el mes de marzo, día 08 del año 2005, es decir, desde hace más de DIEZ ANOS, hasta la presentación de esta demanda y desde esa fecha ha ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble ubicado en la calle 165 No. 7-39, apartamento 101, bloque 20 Int.7 de la Agrupación de vivienda Multiservita, Matricula Inmobiliaria 50N-468006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá D. C., Cédula Catastral UQ164B141189 de la Ciudad de Bogotá, CHIP AAA0108PZ11H.

SEXTO: Dicho terreno fue adquirido por el promitente vendedor señor EULEGELO BARRIOS ALDEMAR en, compra hecha a señora SANCHEZ ARJONA NUBIA AMPARO, según consta en anotación 18, del certificado de tradición de la matricula inmobiliaria número 501N-468006 y escritura número 2679 del 29 de septiembre 2005.

SEPTIMO : Mi poderdante lleva más de DIEZ (10) AÑOS en el inmueble referido, ubicado en la calle 165 No. 7-39 Apto 101, bloque 20 int.7 de la Agrupación Multiservita,, identificado con matricula inmobiliaria 50N-468006, CÉDULA Catastral No. UQ 164B141189de. La ciudad-de Bogotá D.C y CHIP : AAA0108PZUH de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá D. C.. No ha sido interrumpido ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercido de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad por mi poderdante señor CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ, identificado con cédula de ciudadanía No.79.155.750, desde la fecha que el señor EULEGELO BARRIOS ALDEMAR le realizó la venta y entrega material, esto es desde el 08 de marzo de 2005, a través de contrato verbal, perfeccionado con la escritura de compraventa número 1529 del 7 mayo 2007, que ha ejercido sus actos de señorío mediante una continua adecuada y permanente estadía en dicho lugar para soportar lo manifestado anteriormente adjunto los correspondientes recibos de pago desde el año 2005 al 2015 impuesto predial acueducto, codensa y gas natural en el capítulo de prueba.

OCTAVO: Luego de que mi poderdante adquiriera el inmueble de la referencia, decidió hacer mejoras y adecuaciones para asegurar el éxito de su vivienda, y proteger el patrimonio económico del inmueble, de tal manera que en el año 2013. Suscribieron un contrato de obra civil con el señor DARIO RODRIGUEZ BENAVIDEZ (señor padre de dicho contrato)

NOVENO : En razón de que mi poderdante señor CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ ha ejercido su posesión sobre el Inmueble descrito en el folio de Matricula Inmobiliaria 50N-468006 no han sido interrumpida ni civil, ni naturalmente, y ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad; que ha ejercido su señorío mediante una permanente estadía en el mismo, de manera libre, NO clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietario por más de DIEZ AÑOS continuos e ininterrumpidos establecidos por la Ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por, el modo de la prescripción Adquisitiva, así se solicitara.

Teniendo en cuenta los anteriores hechos, le solicito muy respetuosamente a su despacho las siguientes:

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se declare por vía de PRESCRIPCIÓN ORDINARIA que el señor CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ, identificado con cédula de ciudadanía 79.155.750 es propietario con justo título del bien inmueble ubicado en la calle 165 No. 7-39 Apto. 101, Bloque 20 Int. 7 (DIRECCIÓN CATASTRAL) de la Agrupación Multiservita, identificado con matricula inmobiliaria 50N-468006, Cedula Catastral No. UQ 164B141189 de la Ciudad de Bogotá D. C., determinado y alinderado en el HECHO NUMERO UNO, con ocasión de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ejercida por más de diez años por parte del Demandante.

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, solicito que se ordene la cancelación del registro de propiedad de los señores GAMEZ MENDEZ HELIODORO Y MORALES DEL RIO LUZ DE ALBA , anteriores titulares de Derecho Real Principal del bien inmueble objeto del litigio ante la oficina de registro de instrumentos públicos zona Norte de Bogotá D.C. Matricula Inmobiliaria 50N-468006.

TERCERA: De la misma forma se ordene la inscripción de la sentencia en el libro 1° de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados del circuito de Bogotá D.C zona norte para los fines legales pertinentes (Decreto 1250 de 1950 Art. 2° del Demandante CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ identificado con cedula de ciudadanía No. 79.155.750 de Usaquén, como el nuevo titular del bien inmueble referido.

CUARTA: Que se condene en costas a la parte demandada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En derecho me fundamento en los artículos 673, 762 y SS., 2512 , 2513, 2518 del código Civil, art 407 y ss. Del C. de P.C ley 791 del 2002.

PRUEBAS:

DOCUMENTALES:

1. Poder legalmente otorgado por CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ
2. Original del Certificado de Tradición del predio matricula inmobiliaria 50N-468006.
3. Certificado Catastral UQ 164B 141 189. CHIP: AAA0108PZUH.
4. Copia escritura pública número 2679 de fecha 29 septiembre 2005, de la notaria 26 del circulo de Bogotá (Anotación 18 certificado de tradición).
5. Copia escritura pública número 1529 de fecha 7 mayo 2007, de la notaria 26 del círculo de Bogotá (Anotación 20 ibidem).
6. Copia escritura pública número 3087 de fecha 28 noviembre 2011, de la notaria 76 del circulo de Bogotá (Anotación 21 ibidem).
7. Copia de contrato de OBRA CIVIL suscrito entre CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ y DARIO RODRIGUEZ BENAVIDEZ, para la impermeabilización y canalización de la humedad del muro colindante con el predio correspondiente al colegio Santo Ángel, por un valor de ocho millones de pesos (\$8.000.000).
8. Copia de servicios públicos, agua, luz, gas natural, del predio materia de la pertenencia.
9. Copia de pago de impuesto predial del año 2005 al año 2015 pago hecho por el señor CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ.

Certificado Especial para Pertenencia No. 2015-231745 del 30-04 - 2015.

TESTIMONIALES

Se decreten y se recepcionen los testimonios de las siguientes personas para que declaren sobre los hechos de la demanda.

- 1- EDUARDO EULEGELO BARRIOS residencia en la calle 164 No 14 A 16 de Bogotá
- 2- YEGNY ANGELINA PELAYO CARVAJAL residencia en la calle 164 No 14 A 16 de Bogotá
- 3- RAFAEL DONCEL BETANCOURT, mayor de edad con domicilio y residencia en la calle 192 A - #6-D-05, Barrio BUENAVISTA, Primer Sector.
- 4- LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO (titular)
- 5- HELIODORO GAMEZ MENDEZ (titular). Av. 7 # 192-A-10) Buena vista Primer Sector
- 6- JORGE ORLANDO PEDRAZA GUZMAN.
- 7- DARIO RODRIGUEZ BENAVIDEZ
- 8- RENE REYES, Calle 165 #7-39, Agrupación Multiservita.
- 9- LUZ MARINA GUZMAN ALARCON. Diagonal 163 #2-B-41, Barrio Santa Cecilia, Intermedia.
JOSE HERRERA. Calle 165 #7-39 APTO.203, Bloque 20, Int. 7.
- 10- MAXIMO HERNANDO MORENO VARGAS.

Las anteriores personas pueden ser citadas por intermedio de mi poderdante.

INSPECCION JUDICIAL

Solicito a su despacho se sirva decretar la inspección judicial de que trata el numeral 10 del Art. 407 del C. de P.C Inspección judicial de peritos, para determinar la identidad del predio, su extensión, linderos, estado de conservación, manifestaciones ostensibles de su explotación económica adecuada, mejoras antigüedades de ellas, etc.

PROCESO COMPETENCIA Y CUANTIA

Es usted competente señor juez para conocer el presente proceso, teniendo en cuenta la ubicación del bien inmueble de acuerdo con el Art. 23 numeral 10 C de P. C, por la naturaleza del asunto según el Art. 407 ibidem y vecindad del demandante.

ANEXOS

Me permito anexar poder, copia de la demanda para archivo del juzgado, los documentos aducidos como pruebas y copia de la demanda para el traslado.

A la presente demanda debe dársele el tramite del proceso Ordinario de menor cuantía previsto en el libro tercero titulo XXI capitulo III del código de procedimiento civil.

NOTIFICACIONES:

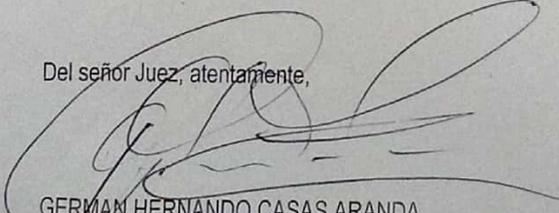
Mi poderdante CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ en la calle 165 No. 7- 39 apto 101, bloque 20 interior 7 de la Agrupación Multiservita.

Los demandados HELIODORO GAMEZ MENDEZ (titular) Av.7 # 192-A-10) Barrio buena vista primer sector.
LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO (titular)

ALDEMAR EULEGELO BARRIOS

Al suscrito apoderado en la carrera 6 No. 6-c -58 Int. 1 apto. 401, TEL:8135826 y 3194090784, Nueva Santafé de Bogotá.

Del señor Juez, atentamente,


GERMAN HERNANDO CASAS ARANDA
C.C.No 4.093.604 DE CHIQUINQUIRA
T.D. 102865 del C.S.J



JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., veintitrés (23) de marzo de dos mil veintidós (2022)

cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Divisorio

Radicación: 11001-4003-026-2019-00321-00.
Demandante: Heliodoro Gámez Méndez.
Demandado: Luz de Alba Morales del Rio.

En cumplimiento de lo ordenado en el Código General el Proceso, para el proceso divisorio, corresponde a esta instancia judicial proferir el siguiente auto, toda vez que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

Antecedentes

1. El señor **Heliodoro Gámez Méndez**, por conducto de gestor judicial, demandó por el proceso divisorio a **Luz de Alba Morales del Rio** para que, a través del presente proceso se ordene (i) la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la Calle 165 No. 7 – 39, Apartamento 101, Edificio 20, Interior 7, Agrupación de Vivienda Multiservita de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-468006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; (ii) la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto del proceso divisorio; (iii) el embargo y secuestro del inmueble objeto de las pretensiones, y (iv) se condene en cotas a la parte demandada.

2. Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

2.1. Los señores Heliodoro Gámez Méndez y María Luisa Díaz Pinzón adquirieron del señor Eulegelo Barrios Aldemar, el bien inmueble ubicado en la Calle 165 No. 7 – 39, Apartamento 101, Edificio 20, Interior 7, Agrupación de Vivienda Multiservita de esta ciudad, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-468006, mediante escritura pública No. 1529 de 7 de mayo de 2007 otorgada en la Notaria 26 del Círculo de Bogotá.

2.2. Afirmó que, desde la fecha en que realizó la entrega del bien, la demandada ha sido quien lo ha usufructuado, sin que a la data hubiere obtenido beneficio alguno frente al uso o goce del mismo.

2.3. La señora María Luisa Díaz Pinzón, mediante escritura pública No. 3087 de 28 de noviembre de 2011, otorgada en la Notaria 76 del Círculo de Bogotá, efectuó en favor de Luz de Alba Morales del Rio la venta del 50% del inmueble objeto de las pretensiones, persona ésta última que continúa usufructuando el bien.

2.4. El demandante no está obligado a mantenerse en la indivisión, pues no ha pactado esto con la demandada, quien ha sido renuente a transar de manera extraprocesal, para ponerle fin a la comunidad.

3. Mediante auto de fecha 7 de mayo de 2019 se admitió a trámite la demanda divisoria, ordenando la notificación al demandado y la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la venta (fl 68).

3.1. La demandada se notificó personalmente, el 19 de febrero de 2020 (fl 106), y dentro del término legal del traslado contestó los hechos de la demanda, oponiéndose a las pretensiones incoadas, y solicitando el reconocimiento de mejoras, empero sin alegar pacto de indivisión.

Consideraciones

1. Sabido que la finalidad del proceso divisorio consiste en obtener la división material del bien común o su venta para la distribución del producto entre los comuneros, siendo procedente la primera únicamente cuando *“se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento”* pues en los demás casos *“procederá la venta”* (arts. 406 a 418 del C.G.P.).

Al tenor de lo señalado en el inciso 2° del artículo 406 *ibídem* *“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños.”*

2. Ahora bien, descendiendo al caso *sub judice*, de entrada se advierte que si bien es cierto, durante el término de traslado la parte demandada reclamó las mejoras implantadas, resalta que, en estrictez, no se opuso a las pretensiones ni formuló ningún medio exceptivo en contra de lo solicitado con la presente demanda, esto es, la división mediante pública subasta, por lo cual, de conformidad con lo establecido en el artículo 409 del General del Proceso, se procederá a conceder las pretensiones formuladas y en consecuencia ordenara la venta *ad-valorem*, del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-468006, ya que tal como establece el artículo 1374 del Código Civil *“ninguno de os consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión”* y según lo dispone el artículo 2340 *ídem*, toda comunidad termina por la división de la cosa común, bien sea acordada entre las partes o acudiendo a un juez.

Por lo anterior y como quiera que escudriñados los hechos de la demanda los mismos se encuentran ajustados a la realidad y no fueron objeto de censura por ninguna de las partes en litigio; así mismo no se vislumbra que con el presente proceso se pretenda un fin ilegal, doloso o fraudulento, pues la presente acción fue instaurada por y en contra de los titulares reales del derecho de dominio del inmueble arriba relacionados, tal como obra en las anotaciones 21 y 22 del certificado de tradición y libertad obrante a folios 20 a 23 del plenario, circunstancias por las cuales y en atención a que el bien objeto de división no es susceptible de partición material, se ordenará la división *ad-valorem*.

3. No obstante lo anterior, como quiera que la parte demandada alegó el reconocimiento de mejoras y de conformidad con lo establecido en el artículo 412 del Código General del Proceso, cuando se reclamen mejoras las mismas deberán ser alegadas en la demanda o en la contestación, estimándolas bajo juramento del artículo 206 de la procedimental y acompañando dictamen pericial que así lo demuestre, sin mayores disquisiciones advierte el despacho que las mismas serán reconocidas en la suma establecida en el dictamen pericial aportado con la contestación, esto es, por el

valor de \$9.400.000 (fl. 143), habida cuenta que frente a su reconocimiento la parte demandante se limitó a precisar que las mismas fueron efectuadas como consecuencia del desgaste natural del predio de más de 10 años y no por la necesidad del mantenimiento del mismo, sin que nada hubiere alegado respecto a las sumas reclamadas (fl. 397).

Al respecto, no se puede perder de vista que las mejoras hacen referencia a aquella gestión patrimonial que el poseedor o condenado a restituir un bien hace en el mismo, materializadas en los gastos que aquél realizó y con los cuales pretendió mejorar el bien, obtener de éste una mayor utilidad o un adecuado servicio o mejor presentación; así, la codificación civil clasificó dichos actos como necesarios, útiles y voluptuarios, que corresponde a la misma clasificación que se le asignó a las mejoras que se realicen en el respectivo bien, y se encuentran previstas en los artículos 965, 966 y 967 del C.C.

Sobre el particular, la H. Corte Suprema de Justicia, ha señalado:

*“La doctrina científica y la jurisprudencia, con apoyo desde luego en los textos legales que acaban de citarse, han dividido esas expensas en **necesarias** y no necesarias, correspondiendo la primera categoría a aquellas sin cuya ejecución la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios; en este entendido, siguiendo el mismo principio que propugna por evitar aprovechamientos patrimoniales indebidos para el reivindicante a costa del poseedor vencido, a éste deben abonársele las mejoras necesarias de carácter material y permanentes, para lo cual, a más de demostrar que dichas expensas realmente tomaron cuerpo en obras duraderas visibles en la cosa cuando va a ser restituida, el poseedor debe probar que se requerían, no para el simple mantenimiento del bien o la producción de frutos, sino para evitar la pérdida o menoscabo ya señalados, pues sólo si tienen esta característica, participarán de la condición legal de necesarias, y considerando que deben ser reconocidas en el estado en que se encuentran cuando ingresan al patrimonio del dueño del bien en el que fueron introducidas, deberá cubrir las el reivindicante. Tratándose de expensas necesarias pero que no tienen expresión material permanente y resultan en consecuencia de actividades inmateriales, como la defensa en procesos judiciales, éstas serán abonadas al poseedor en cuanto se traduzcan en provecho para el reivindicador y se hayan ejecutado con mediana inteligencia y economía.*

*Y por contraposición a las anteriores, se regulan también las expensas o **mejoras no necesarias** llamadas así por cuanto su realización no es indispensable para la integridad de la cosa, mejoras estas **que la ley las ha dividido en útiles y suntuarias**. Las primeras, a diferencia de estas últimas, aumentan sustancialmente el valor venal del bien mejorado, su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar, desde luego sin premiar la mala fe, el fraude o el abuso, por lo que el artículo 966 del Código Civil dispone que sólo el poseedor de buena fe, es decir aquél que se cree dueño y procede como tal, con la conciencia de encontrarse en una situación normal que no contraría el derecho de otro, puede exigir que se le abonen las mejoras que de esta clase haya efectuado antes de la contestación de la demanda, por cuanto con posterioridad a ella, ya ese poseedor restituyente tendrá conocimiento de la existencia de quien le está disputando la cosa y resultaría cuando menos imprudente mejorar un predio que, eventualmente, puede estar obligado a entregar a otra persona”. (CSJ, Cas. Civil, Sent. ago. 28/96. Exp. 4410. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss) (resaltado ajeno al texto).*

De acuerdo con la clasificación que hace la jurisprudencia citada y lo dispuesto en el artículo 966 del C.C., encuentra el juzgado que las obras realizadas por la señora Luz de Alba Morales del Río, se pueden catalogar como “*mejoras necesarias y útiles*”, pues, en tratándose de los arreglos locativos tales como la instalación de baldosa tráfico pesado, impermeabilización y canalización de la humedad del muro colindante con el predio correspondiente al Colegio Santo Ángel, adecuación de tubería de las cajas

negras de los sanitarios y lavadero, reforma al techo de la cocina, instalaciones eléctricas, guarda escoba de la sala comedor, estuco, pintura, cambio de puertas de madera de las habitaciones, closets, sanitarios y arreglo de cometida principal respecto de instalaciones internas, se tiene que las mismas se efectuaron con el objetivo de evitar la pérdida o menoscabo del bien.

En suma, la demandada solicitó, describió y aportó las pruebas que consideró pertinentes para demostrar las mejoras que afirmó haber costeado con su patrimonio, hecho que no controvertió el demandante en ningún momento.

4. Ahora bien, y en relación con la solicitud de reconocimiento de mejoras, fundadas en el pago de impuestos correspondientes a los años gravables 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2017, 2018 y 2019 y 2020 (folios 244 a 252), desde ya se anticipada su procedencia, y en virtud de ello, habrá lugar a su reconocimiento, por valor de \$2.511.000 que, de acuerdo a la proporción de dominio, el actor debe asumir en la suma de \$1.255.000.

5. Finalmente, en lo que respecta al reconocimiento por concepto de pagos de cuotas de administración, los mismos serán reconocidos en la suma de \$752.000., atendiendo para ello la documental obrante en el proceso y que obra a folios 160 a 163, tenga en cuenta que no se allegó documento adicional que permita advertir la existencia de la misma en la suma reclamada por la demandada, de allí que la suma que deberá ser asumida por el actor en la proporción de dominio asciende a \$376.000.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISÉIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero. DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la Calle 165 No. 7 – 39, Apartamento 101, Edificio 20, Interior 7, Agrupación de Vivienda Multiservita de esta ciudad, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-468006, cuyos linderos se describen en la demanda, de conformidad con lo expuesto en esta providencia.

Segundo. Acreditado como se encuentra que el inmueble identificado con FMI No. 50N-468006 se encuentra embargado (anotación 025 del certificado de tradición visto a folios 254 a 257, decrete su secuestro.

Para tal fin se comisiona con amplias facultades al Inspector de Policía de la zona respectiva con amplias facultades, incluso para designar el secuestro y fijarle los gastos que considere pertinentes. Lo anterior, de conformidad con los parámetros establecidos por la Corte Suprema de Justicia¹ y a los Profesionales Universitarios de las Alcaldías Locales creados por intermedio de la Secretaría de Gobierno, de acuerdo a los preceptos del párrafo 2°, del artículo 11, del Acuerdo Distrital 735 del 9 de enero de 2019, a quienes se les librá despacho comisorio con los insertos de ley. Secretaría proceda de conformidad y deje las constancias a que hubiere lugar.

¹ Exp. STC10670-2018, Radicación No. 41001-22-14-000-2018-00090-01, de fecha 21 de agosto de 2018, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, Corte Suprema de Justicia –Sala de Casación Civil.

² CSJ, STC 22050 de 14 de diciembre de 2017, Exp. 2017-00310.

Tercero. RECONOCER a la demandada el pago efectuado por concepto de mejoras, impuestos y cuotas de administración, en cuantía de \$11.031.500 m/cte, suma que se le ordena a la parte demandante **REEMBOLSAR** a la parte demandada.

Cuarto. Sin costas.

Notifíquese,



MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ

Juez

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No. 034**

Hoy **24-03-2022**

La Secretaria.

JASMÍN QUIROZ SÁNCHEZ

Señores.

JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.

E.S.D.

Proceso: **110014003-023-2021-01034-00.**

Demandante: **MARIA LUISA DIAZ PINZON.**

Demandado: **HELIODORO GAMEZ MENDEZ.**

Asunto: **CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES.**

RONALD FERNANDO MORALES SIERRA, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía No 80.151.660 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No 300.640 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial del señor **HELIODORO GAMEZ MENDEZ**, en calidad de demandando dentro del proceso de la referencia, me permito dar contestación a la demanda y propuestas de excepciones, de la misma manera la presentación de demanda reivindicatoria por enriquecimiento sin justa causa, por parte de la señora **MARIA LUISA DIAZ PINZON**, con base en los siguientes:

En cuanto a los hechos:

1. En cuanto a la subsanación, se acepta como cierto.
2. No es cierto, ya que la posesión del inmueble por parte del señora **MARIA LUISA DIAZ PINZON**, no es clara, ya que sobre el mismo inmueble el señor **CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ**, dio inicio a demanda declarativa de prescripción extraordinaria de dominio la cual conoció en primera instancia el **JUZGADO (37) TREINTA Y SIETE CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ**, cuyo radicado es 2015-0779, bajo los mismo hechos y pretensiones.
3. No es cierto, ya en cuanto a que demandante haya ejercido posesión desde el año 2007, puesto que con base en el proceso anteriormente descrito y el proceso instaurado en el **JUZGADO (26) VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, por el señor **HELIODORO GAMEZ MENDEZ bajo el radicado 2019-321**, proceso verbal divisorio, el cual se decretó en fecha 24/03/2022, la venta del inmueble en subasta pública, ya que los mismos y presuntas actuación de posesión no fueron acreditados.

4. Es parcialmente cierto, mediante este hecho la demandante demuestra la intención clara de limitar el derecho que ha tenido mi poderdante sobre el inmueble ya dicha venta la realizaron bajo la condición de que el señor **CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ**, en su calidad de compañero permanente de la señora **MARIA LUISA DIAZ PINZON**, iniciara proceso de pertenencia, con el fin de excluir el derecho del señor **HELIODORO GAMEZ MENDEZ**, y que en el proceso del **JUZGADO (26) VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, bajo el radicado 2019-321, el señor **CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ**, se hace presente mediante un poder general otorgado por la señora **LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO**, la cual demando en pertenencia en el proceso del **JUZGADO (37) TREINTA Y SIETE CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ**, cuyo radicado es 2015-0779, siendo el demandante y demando,

Por lo anterior es claro que entre la señora **LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO** y la señora **MARIA LUISA DIAZ PINZON**, existió una simulación de contrato de compraventa, con el fin de limitar el derecho de mi poderdante, y el reconocimiento de que el mismo sería utilizado para realizar un engaño ante una entidad financiera.

5. En cuanto a la subsanación, se acepta como cierto.
6. No es cierto ya que la demandante no ha demostrado su calidad de poseedora ya que la misma se ha visto interrumpida, y que la venta que la venta que realizo en el año 2011, el proceso que se inició en el **JUZGADO (37) TREINTA Y SIETE CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ**, cuyo radicado es 2015-0779, en el año 2015, de la misma manera existe el despacho comisorio No 098, ante la Inspección 1ª D del distrito de policía, se formuló objeción a la diligencia por parte del señor **RAFAEL DONCEL BETANCOURT**, diligencia de secuestro en la cual se presentó como poseedor y arrendatario del inmueble objeto del presente proceso, y quien figura en el presente como testigo de la misma, despacho correspondiente al proceso del **JUZGADO (27) VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, bajo el radicado 2011-888, de la misma manera proceso Verbal divisorio, **JUZGADO (26) VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, bajo el radicado 2019-321.

Frente a las pretensiones:

Mi mandante se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda por carecer la demandante de fundamento factico y jurídico para demandar la usucapición respecto del inmueble objeto del proceso.

EXCEPCIONES DE MÉRITO.

FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA USURCAPIR POR PARTE DEL DEMANDANTE.

Se fundamenta en el hecho de que ni por tiempo, ni por continuidad, ni por falta de ánimo de señor y dueño la demandante cumple con los requisitos legales para usucapir, los documentos allegados con la demanda como prueba son documentos públicos que demuestran aseveración. En efecto existió contrato de compraventa con el que hoy es titular del derecho, de la misma manera aclarar que sobre el 50% del inmueble la titular es la señora **LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO**, mayor de edad domiciliada, identificada con la cédula de ciudadanía, 36, 558.885, quien debería ser citada dentro del proceso, para que de la misma manera ejerza su derecho a la defensa.

Tampoco es cierto la supuesta continuidad de la demandante en el inmueble pues como se probara, en el proceso hipotecario en el cual se ejecuta la hipoteca con el que fue vendido el inmueble, como poseedor del inmueble un tercero desde el 28 de Mayo de 2014.

Así como la supuesta posesión cuyas pretensiones no prosperaron, y que fue en el proceso que se llevó en el juzgado 37 civil de circuito bajo el radicado, 2015-779, por parte del señor **CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ**, en su calidad de compañero permanente de la demandante

Por otro lado, en cuanto al proceso del juzgado 26 civil municipal de la ciudad de Bogotá, bajo el radicado 2019-321, el cual emitió sentencia 23 de marzo de 2022, proceso divisorio, partes del proceso **Demandante: HELIODORO GAMEZ MENDEZ, Demandada: LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO.**

De la misma manera, el auto de por el cual se niega la suspensión del proceso anteriormente descrito de fecha 06/24/2022, y el cual concede recurso de apelación en efecto suspensivo, y por el cual ordena aportar el avalúo del bien sujeto de la Litis.

EXCEPCION GENERICA.

Solicito se reconozcan como excepciones a favor del demandado los hechos que puedan legalmente constituirse en extintivos de los derechos pretendidos por la demandante.

La demanda y sus anexos.

Documentales.

Allego al expediente:

1. Copia del original de la promesa de venta del inmueble objeto de la Litis, suscrita el día 2 de mayo de 2007, por los señores EULEGEO BARRIOS ALDEMAR, como prominente vendedor, y los señores MARIA LUISA DIAZ PINZON, y HELIODORO GAMEZ MENDEZ, como prominentes compradores.
2. Copias informales de la diligencia de secuestro del inmueble objeto del proceso por parte del comisionado Inspección 1ª D Distrital de Policía en cumplimiento del despacho comisorio No 098 emanado del proceso HIPOTECARIO (2011-888) de ASESORIAS LEGALES DE COLOMBIA LTDA, contra MARIA LUISA DIAZ PINZON, y HELIODORO GAMEZ MENDEZ, que cursa en el juzgado 27 civil municipal de Bogotá D.C.
3. Copias de la sentencia emitida dentro del proceso (2019-321), demandante HELIODORO GAMEZ MENDEZ, contra LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO, como propietarios del inmueble en un porcentaje de 50%. Según certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la Litis.
4. Copia del escrito de la demanda de proceso, del proceso declarativo extraordinaria de pertenencia, demandante CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ, demandados HELIODORO GAMEZ MENDEZ y LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO.

OFICIO: sírvase oficiar al juzgado 27 civil municipal de Bogotá D.C., para que envíe a su despacho copia autentica del cuaderno 2 o de medidas cautelares del proceso HIPOTECARIO (2011-888) de ASESORIAS LEGALES DE COLOMBIA LTDA, contra MARIA LUISA DIAZ PINZON, y HELIODORO GAMEZ MENDEZ, y para que informe del desarrollo del mismo.

Sírvase oficiar, al juzgado 26 civil municipal de Bogotá D.C., para que envíe a su despacho copia autentica de la sentencia del proceso VERBAL – DIVISORIO, de HELIODORO GAMEZ MENDEZ, contra LUZ DE ALBA MORALES DEL RIO, como propietarios del inmueble en un porcentaje de

50%. Según certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la Litis, de la misma manera auto de fecha 24/06/2022.

Sírvase oficiar al juzgado 37 civil de circuito de Bogotá D.C., para que envíe a su despacho sentencia del proceso 2015-779, de fecha 16/11/2016, por el cual el señor **CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ** en calidad de compañero permanente de la demandante pretendía el inmueble objeto de la Litis.

De la misma manera el traslado del proceso del Juzgado 40 civil de circuito, para que envíe a su despacho copias del proceso 2021-501, cuyas partes son como demandante el compañero permanente de la demandante: **CARLOS HERNANDO GAMEZ MENDEZ**, contra **SOLEDAD PEÑA**, proceso declarativo de pertenecía extraordinaria de dominio.

NOTIFICACIONES.

La demandante las aportadas en la demanda principal.

El demandado las aportadas en la demanda principal.

El suscrito: en la calle 18 No 6-47 de la ciudad de Bogotá D.C., oficina 1001, celular 3103415624, correo electrónico abogadomoralessierra@gmail.com



RONALD FERNANDO MORALES SIERRA.

C.C. No 80.151.660 de Bogotá.

T.P No 300.640 del C.S de la J.

Proceso: 110014003-023-2021-01034-00. Demandante: MARIA LUISA DIAZ PINZON. Demandado: HELIODORO GAMEZ MENDEZ. Asunto: CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES.

fernando morales sierra <abogadomoralessierra@gmail.com>

Mié 29/06/2022 4:14 PM

Para:

- Juzgado 23 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
- german.hcasas@gmail.com <german.hcasas@gmail.com>



Libre de virus. www.avast.com