

Rad: 2119/18  
Adm: 23/10/18 (24/10/18)

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
CARRERA 10ª. No. 14-33 PISO 12º

CLASE DE PROCESO:

ESPECIAL DE PERTENENCIA

DEMANDANTE

GUILLERMO DIAZ AGUIRRE C.C. No. 2934698

DEMANDADO

GUILLERMO DIAZ REINOSO C.C. No. 19479697

CUADERNO No. UNO(1)

RADICADO DEL PROCESO  
110013103025201800547 00

18-00547

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA CURADOR AD LITEM - GUILLERMO DÍAZ AGUIRRE VS GUILLERMO DÍAZ REINOSO (RAD: 2018-00547)**

Notificaciones Wolf &lt;notificaciones@wolfmendez.com&gt;

Mar 24/05/2022 4:27 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. &lt;ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: barjavi27@gmail.com &lt;barjavi27@gmail.com&gt;; Juan Felipe Cornejo A

&lt;litigios@wolfmendez.com&gt;;jesusmendez@wolfmendez.com &lt;jesusmendez@wolfmendez.com&gt;;Daniela Misse Colmenares &lt;judicial@wolfmendez.com&gt;;diazguillermo@hotmail.com &lt;diazguillermo@hotmail.com&gt;;ivanzuga23abogado@hotmail.com &lt;ivanzuga23abogado@hotmail.com&gt;

 3 archivos adjuntos (3 MB)

4.1.1.- Certificado de Libertad y Tradición.pdf; 4.1.2.- Escritura Pública\_compressed.pdf; ContestaciónCuradorAdLitemPertenenencia-SS. (1).pdf;

**Señor****Juez Veinticinco (25) Civil del Circuito de Bogotá D.C.****Ciudad.**

**Referencia:** Proceso Verbal

**Demandante:** Guillermo Díaz Aguirre

**Demandado:** Guillermo Díaz Reinoso

**Radicado:** 2018-00547

**Asunto:** Contestación de la demanda.

Respetados Señores:

De manera atenta, estando en la oportunidad procesal pertinente, respetuosamente me permito radicar el escrito de contestación de la demanda en mi calidad de curador ad litem dentro del proceso de la referencia.

Ruego acusar recibo del presente correo electrónico.

Atentamente,

**Jesús María Méndez Bermúdez.**

Señor  
Juez Veinticinco (25) Civil del Circuito de Bogotá D.C.  
Ciudad.

**Referencia:** Proceso Verbal

**Demandante:** Guillermo Díaz Aguirre

**Demandado:** Guillermo Díaz Reinoso

**Radicado:** 2018-00547

**Asunto:** Contestación de la demanda.

**JESÚS MARÍA MÉNDEZ BERMÚDEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 13.491.525 de Cúcuta, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 99.678 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de Curador Ad-Litem del acreedor hipotecario **ELISEO DEL CARMEN LEÓN MORENO** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 2.935.100 en el proceso de la referencia, estando en la oportunidad procesal pertinente, respetuosamente por medio del presente escrito me permito presentar la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**, en los siguientes términos:

#### **I.-A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.**

**Frente al hecho primero:** Si es cierto, de ello da cuenta el certificado de libertad y tradición del inmueble, así como los linderos expuestos en el escrito de la demanda. Sin embargo, por ser un hecho que no es susceptible de confesión, me atengo al mérito demostrativo que el Despacho otorgue a los documentos que son prueba idónea de este hecho y, en ningún caso, a las afirmaciones de la parte demandante.

**Frente al hecho segundo:** No me consta que el señor Guillermo Díaz Aguirre tenga la posesión real y material con ánimo de señor y dueño sobre el inmueble de la referencia, durante dos (2) décadas, motivo por el cual será carga de la parte demandante acreditar su dicho. Lo único cierto es que mi representado adquirió el derecho real de hipoteca que grava el inmueble ubicado en la Carrera 77 L No. 57D -79, por una obligación que contrajo el señor Guillermo Díaz Reinoso en calidad de deudor en el año 2001. Lo anterior, tal y como consta en la Escritura Pública No. 536 de fecha 2 de abril de 2001 y en el Certificado de Libertad y Tradición de Matrícula No. 50S-1189721.

El hecho de que quien figura como real propietario del bien, según el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble, sea el señor Guillermo Díaz Reinoso, y este haya procedido a hipotecar el bien en comento, desdibuja lo expresado en el hecho, pues la constitución de la hipoteca es una muestra ineludible de disposición respecto del bien objeto de este litigio y, por ende, diluye el supuesto señorío que el demandante dice haber tenido sobre el inmueble objeto de prescripción.

En consecuencia, no resulta ser cierto que el demandante haya asumido el señorío sobre el bien inmueble y mucho menos cierto es que los “actos de señor y dueño” hayan sido ininterrumpidos, pues llama poderosamente la atención que se afirme que se ejercieron actos de señor y dueño, por supuestamente “más de dos décadas”, pero en el escrito de la demanda se haya omitido el hecho de que sobre el inmueble se configuró la hipoteca que legitima a mi representado para ser parte del proceso y, además, que entre los años 2001 a 2013 el bien haya sufrido gravámenes adicionales.

**Frente al hecho tercero:** No me consta y, además, no se trata de un hecho, habida cuenta que lo allí contenido es una afirmación subjetiva del demandante sin ningún tipo de sustento. Sin embargo, lo único cierto es que en el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble objeto de prescripción claramente se señala como propietario al Señor Guillermo Díaz Reinoso quien, además, como también consta en el documento en referencia, fue quien constituyó la hipoteca de la cual es acreedor mi representado.

A lo anterior se suma que en los documentos allegados al expediente se encuentra un documento suscrito por el señor Guillermo Díaz Reinoso en el que afirma haber entregado el inmueble objeto de prescripción al demandante a título de comodato, lo cual quiere significar que el demandante, recibió y habitó el inmueble a sabiendas de su verdadero propietario.

**Frente al hecho cuarto:** Por tratarse de un hecho que contiene múltiples afirmaciones de la parte demandante, procedo a contestarlas separadamente, así:

- No es cierto que el demandante sea el propietario del bien objeto de prescripción, toda vez que solamente puede ser llamado propietario, a la luz de nuestro ordenamiento jurídico, quien aparezca como tal en el registro del inmueble, registro del que da cuenta el Certificado de Libertad y Tradición, documento en donde consta que el propietario del inmueble es el señor Guillermo Díaz Reinoso.
- No es cierto que la supuesta propiedad que se adjudica el demandante pueda ser considerada como un hecho notorio, toda vez que, como lo indica la ley, será carga de la parte actora acreditar tal situación.
- No me consta que el demandante sea reconocido como supuesto propietario del bien inmueble objeto de este proceso, motivo por el cual deberá ser la parte actora quien acredite su dicho.

**Frente al hecho quinto:** No me consta que el señor Guillermo Díaz Aguirre haya ejercido una posesión pacífica, quieta e ininterrumpida sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 77 L No. 57D -79, motivo por el cual, será la parte actora quien deberá acreditar su dicho. Lo único cierto es que de las pruebas documentales que se acompañan al proceso es claro que existió disposición del bien objeto del litigio por parte del señor Guillermo Díaz Reinoso, pues entre los años 2001 a 2013, el bien sufrió varios gravámenes y limitaciones a la propiedad producto de la voluntad del señor Díaz Reinoso, lo cual desdibuja lo afirmado por la parte demandante en este hecho.

**Frente al hecho sexto:** Por tratarse de un hecho que contiene múltiples afirmaciones de la parte demandante, procedo a contestarlas separadamente, así:

- No me consta que el demandante haya hecho presencia continua e ininterrumpida en el inmueble objeto de prescripción, motivo por el cual deberá ser la parte actora quien acredite su dicho.
- No me consta que las mejoras, reparaciones locativas, instalación de servicios públicos y demás, se hayan efectuado y, mucho menos, que dichas labores hayan provenido del peculio del demandante, motivo por el cual deberá ser la parte actora quien acredite su dicho.
- No me consta que el demandante haya pagado impuestos prediales o valorización del inmueble y, mucho menos, que dichos pagos hayan sido producto de su propio peculio, motivo por el cual deberá ser la parte actora quien acredite su dicho.
- Lo único cierto es que revisadas las pruebas documentales acompañadas con el escrito de la demanda, en la Resolución No. DD1052447 de fecha 28 de diciembre de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de Bogotá D.C., se lee lo siguiente:

*“(…) que en las declaraciones presentadas, fue registrado en el campo contribuyente, **una persona diferente a la solicitante.** (...) en todos los eventos el pago se entiende realizado por la persona que se diligencia en la declaración como contribuyente **en consecuencia es a ella a quien se le puede devolver, es a quien le asiste el derecho a formular la solicitud de devolución** y/o compensación por lo que se concluye que no existe saldo a favor de GUILLERMO DÍAZ AGUIRRE con C.C. 2.934.6989 que sea susceptible de compensación y/o devolución por lo que se procede a negar la solicitud por esta vigencia.*

*“es así que independientemente de la voluntad del deudor y quien efectúa el pago, y por ende, una vez efectuado el pago por parte del tercero a favor del deudor, no queda ningún tipo de relación vigente entre el acreedor (en nuestro caso la*

*Secretaría de Hacienda Distrital) y quien paga la obligación a nombre de otro” ”*  
(negritas y subrayas fuera del texto)

Lo contenido en dicha providencia da cuenta que, contrario a lo expresado en el escrito de la demanda, para la autoridad distrital el demandante no figura como propietario y, por ende, no ostenta derecho alguno.

**Frente al hecho séptimo:** Por tratarse de un hecho que contiene múltiples afirmaciones de la parte demandante, procedo a contestarlas separadamente, así:

- No me consta que el demandante haya poseído con ánimo de señor y dueño el bien objeto del litigio, pues es un hecho que en nada vincula a mi representado, motivo por el cual, deberá ser la parte demandante quien acredite su dicho.
- No me consta que el demandante haya ejercido actos de disposición válidos a la luz del ordenamiento jurídico, pues es un hecho que en nada vincula a mi representado, motivo por el cual, deberá ser la parte demandante quien acredite su dicho.

Con todo, si la afirmación efectuada en este hecho tiene como fundamento los contratos de arrendamiento aportados como prueba documental, no puede pasarse por alto que dichos negocios jurídicos no tienen ningún tipo de validez, habida cuenta que no es posible el arrendamiento de la cosa ajena, salvo expreso mandato del propietario.

En consecuencia, si la parte demandante quiere hacer valer los contratos de arrendamiento como válidos, deberá reconocer que los celebró por expresa autorización de quien aparece como propietario, reconociendo así, una vez más, que el demandante ocupó el bien reconociendo la existencia de un propietario. De lo contrario, dichos negocios jurídicos no pueden tener ningún tipo de validez.

**Frente al hecho octavo:** Es cierto; Sin embargo, por tratarse de un hecho que no es susceptible de ser confesado y que se acredita con un documento que se acompañó como prueba al proceso, me atengo al mérito demostrativo que ese Despacho le otorgue y, en ningún caso, a lo manifestado por la parte actora.

## II.-A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

**Frente a la pretensión primera:** Respetuosamente me opongo a la prosperidad de esta pretensión, toda vez que en el proceso no se encuentran acreditados los elementos que el derecho sustancial exige para que pueda adquirirse el bien objeto del litigio por la vía de la usucapión (prescripción adquisitiva extraordinaria).

Sustenta la parte actora esta pretensión en el hecho de que supuestamente el aquí demandante a poseído el bien objeto del litigio por más de dos (2) décadas, pacífica e ininterrumpidamente. A su turno, también señala la parte actora que el señor Díaz Aguirre ha materializado actos de señor y dueño por el hecho de supuestamente pagar servicios públicos, pago de impuestos, mejoras al bien etc.

Lo que sustenta el dicho del demandante no se ve respaldado por los medios de convicción que obran en el expediente, pues en el transcurso de esas dos (2) décadas, el señor Díaz Reinoso, quien figura como propietario del bien objeto del litigio, ejerció actos de disposición respecto de dicho bien, como por ejemplo, haber constituido la hipoteca a favor de mi representado.

Además, entre los años 2001 a 2013, todo lo cual consta en el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble, el señor Díaz Reinoso salvaguardo su derecho real de dominio sobre el inmueble objeto del proceso, pagando y levantando algunas garantías que se habían constituido sobre dicho inmueble en el periodo de tiempo ya indicado.

Lo anterior quiere significar que no es cierto que el real propietario del inmueble, esto es, el señor Díaz Reinoso, no haya ejercido actos de señor y dueño sobre su inmueble y, mucho menos, que se haya descuidado o abandonado dicho bien.

Ahora bien, tampoco le sirve de argumento a la parte actora haber supuestamente costado los gastos de impuestos o servicios públicos, toda vez que, en la misma Resolución No. DD1052447 de fecha 28 de diciembre de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de Bogotá D.C., la autoridad reconoce la ausencia de derecho del señor Díaz Aguirre para ejercer actos de disposición sobre el bien en comento.

Tampoco puede pretender la parte demandante que es un argumento a favor para probar la pretensión objeto de oposición el hecho de haber suscrito contratos de arrendamiento, habida cuenta que en el ordenamiento jurídico colombiano no está permitido arrendar la cosa ajena, salvo que medie expreso mandato del legítimo propietario, hecho que brilla por su ausencia.

Así las cosas, los contratos de arrendamiento que obran como prueba en el expediente en ningún caso son muestra de un acto de disposición, a lo sumo podrán ser evaluados como un negocio jurídico inválido a la luz del derecho.

Atendiendo a lo anterior, en virtud de que no existe prueba suficiente para acreditar los elementos de la prescripción adquisitiva extraordinaria, mucho menos habrá lugar a levantar la hipoteca a favor de mi representada, pues dicho gravamen hipotecario correspondió al libre ejercicio de la voluntad de quien es propietario del inmueble, esto es el señor Guillermo Díaz Reinoso.

A la imposibilidad de prosperidad de esta pretensión se suma el hecho de que en los documentos que obran en el expediente consta una comunicación del señor Diaz Reinoso en la que afirma que al señor Diaz Aguirre se le permitió ocupar el bien de forma gratuita, es decir a título de préstamo de uso.

De probarse este hecho, jurídicamente ello significa que el señor Diaz Aguirre recibió del señor Diaz Reinoso el bien objeto del litigio a título de comodato, mediando entre ellos un título de mera tenencia. Sabido es en nuestro ordenamiento jurídico, conforme lo señala el artículo 775 del Código Civil, que quien ejerce la mera tenencia de un bien inmueble reconoce la propiedad de un tercero y, por ende, no está llamado a usucapir el bien que ocupa.

Lo dicho tiene sustento en el artículo 2531 del Código Civil, que claramente señala que la existencia de un título de mera tenencia hace presumir la mala fe de quien pretende prescribir el bien que ha ocupado a sabiendas de que es un mero tenedor, volviendo improcedente la declaratoria de prescripción.

Es por todo lo anterior que la pretensión objeto de oposición no está llamada a prosperar y, por ende, no quedará otro camino al despacho que negar la pretensión de prescripción y consecuentemente dejar incólume la hipoteca constituida a favor de mi representado.

**Frente a la pretensión Segunda:** Nuevamente me opongo a la prosperidad de esta pretensión, toda vez que, atendiendo a las razones expuestas en la oposición a la pretensión primera, en virtud de que no podrá declararse prospera la pretensión de prescripción, tampoco habrá lugar a oficiar a la Oficina de Instrumentos Públicos para lo solicitado en esta pretensión.

**Frente a la pretensión tercera:** Me opongo a la prosperidad de esta pretensión habida cuenta que, tal como lo preceptúa el artículo 365 del Código General del Proceso, quien deberá asumir el pago de las costas es la parte vencida en juicio, es decir, la parte demandante.

### III.- EXCEPCIONES DE MÉRITO

#### 3.1.-NO SE CONFIGURAN LOS PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN.

El proceso de pertenencia que nos ocupa gira entorno a la demanda presentada por el señor Guillermo Diaz Aguirre en donde al interior del escrito de la demanda afirma supuestamente haber poseído el bien inmueble objeto del litigio, “durante más de dos (2) décadas” con ánimo de señor y dueño, de forma ininterrumpida y presuntamente desconociendo desde el inicio de la posesión a cualquier otro dueño.

Ahora bien, respecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria establece el Código Civil en el artículo 2531 que el tiempo necesario para adquirir el bien inmueble por la vía de la prescripción extraordinaria es de diez (10) años sin necesidad de justo título y, además, deben demostrarse los denominados actos de señor y dueño por parte de quien pretende prescribir el inmueble.

No obstante lo anterior, quien pretende beneficiarse de la prescripción adquisitiva no le basta con simplemente afirmar que se han configurado tales requisitos, por supuesto, está en la obligación de acreditarlos enteramente, para así lograr hacerse propietario del bien que se pretende prescribir.

En el caso que nos ocupa, refulge la ausencia de acreditación de los presupuestos que exige la ley para que se configure la prescripción adquisitiva extraordinaria tal y como pasa a explicarse:

En primer término, respecto de la supuesta posesión del bien inmueble por más de dos (2) décadas debe decirse que el hecho de que posiblemente el señor Diaz Aguirre habitase el bien objeto de prescripción, ello no significa que lo haya hecho a título de posesión, pues el poseedor es aquel que detenta un bien con ánimo de señor y dueño y lo cierto es que el señor Diaz Aguirre a lo sumo podría llamarse mero tenedor.

Se dice lo anterior en virtud de que probado está en el expediente que el señor Diaz Reinoso, aun cuando no detentaba materialmente el bien que es de su propiedad (nudo propietario) sí ejerció actos de señorío de dicho inmueble. De ello dan cuenta las múltiples anotaciones que reposan en el Certificado de Libertad y Tradición, tal y como se describen a continuación:

- Anotación No. 007 de fecha 18/04/2001 mediante la cual se constituyó la hipoteca del bien inmueble a favor de Eliseo Del Carmen Leon Moreno.
- Anotación No.008 de fecha 7/02/2003 mediante la cual se constituyó un embargo producto de un proceso ejecutivo a favor de Organización Servimos S.A
- Anotación No.009 de fecha 13/05/2004 mediante la cual se canceló el embargo que constituyó en la anotación No. 008.
- Anotación No. 010 de fecha 13/05/2004 mediante la cual se constituyó un embargo ejecutivo con acción real a favor de Eliseo Del Carmen Leon Moreno.
- Anotación No. 011 de fecha 23/05/2013 mediante la cual se canceló el embargo que se constituyó en la anotación No. 010.

Ciertamente, ejercer actos de dominio respecto de un inmueble no puede entenderse simplemente como la facultad de habitarlo, como lo pretende hacer ver la parte demandante, ejercer actos de señor y dueño es tener la facultad de disponer de dicho bien como por ejemplo dándolo en garantía de una obligación, tal y como lo hizo el señor Diaz Reinoso.

En consecuencia, el hecho de que durante el año 2001 al 2013 hayan existido diferentes gravámenes y constitución de derechos reales sobre el bien inmueble, desdibuja por completo que la supuesta

posesión que ejerció el señor Diaz Aguirre haya sido pacífica e ininterrumpida como se afirma en la demanda.

Lo anterior se refuerza con lo que en la Resolución No. DD1052447 de fecha 28 de diciembre de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de Bogotá D.C. quedó plasmado. En dicha comunicación la entidad afirmó lo siguiente:

*“(…) que en las declaraciones presentadas, fue registrado en el campo contribuyente, **una persona diferente a la solicitante.** (...) en todos los eventos el pago se entiende realizado por la persona que se diligencia en la declaración como contribuyente **en consecuencia es a ella a quien se le puede devolver, es a quien le asiste el derecho a formular la solicitud de devolución** y/o compensación por lo que se concluye que no existe saldo a favor de GUILLERMO DÍAZ AGUIRRE con C.C. 2.934.6989 que sea susceptible de compensación y/o devolución por lo que se procede a negar la solicitud por esta vigencia.*

*“es así que independientemente de la voluntad del deudor y quien efectúa el pago, y por ende, una vez efectuado el pago por parte del tercero a favor del deudor, no queda ningún tipo de relación vigente entre el acreedor (en nuestro caso la Secretaría de Hacienda Distrital) **y quien paga la obligación a nombre de otro**” (negrillas y subrayas fuera del texto)*

De lo dicho por la secretaria de Hacienda en la comunicación en cita se desprende que el pago de impuestos en ningún caso correspondió a un acto de señorío sino como lo que se conoce como el pago en favor de otro. De hecho, tan no le asiste derecho alguno al señor Diaz Aguirre que en dicha oportunidad la Secretaría de Hacienda resolvió restituirle la suma de 795.000 COP a título de PAGO DE LO NO DEBIDO.

El hecho de que la secretaria de Hacienda de Bogotá haya restituido al señor Diaz Aguirre lo pagado por impuestos a título de PAGO DE LO NO DEBIDO, significa que la ausencia de derecho sobre el bien inmueble es notoria, pues en caso de que la Secretaría de Hacienda hubiese encontrado derecho alguno sobre el inmueble, la vía jurídica para pedir la restitución de los recursos hubiese sido la devolución y/o la compensación, solicitud que fue totalmente NEGADA.

En consecuencia de lo dicho anteriormente saltan a la vista dos conclusiones: (i) Que al señor Diaz Aguirre no le asiste derecho alguno como titular del bien inmueble, todo lo cual quedó dicho y explicado en la comunicación citada; y, (ii) Que no es cierto que durante las dos (2) décadas que dice

haber habitado el inmueble ha pagado los impuestos, pues lo cierto es que de los años 2015 y 2017 obtuvo la restitución de los recursos pagados a título de impuestos.

A lo anterior se suma que dentro de los documentos que fueron aportados al expediente se encuentra una comunicación remitida por el señor Diaz Reinoso al Juez de esta causa en donde se afirma que el señor Diaz Aguirre detenta el bien inmueble producto de un préstamo de uso.

De las afirmaciones vertidas en dicho memorial, es dable concluir que: (i) El señor Diaz Aguirre sabe y conoce quien es el propietario del bien inmueble que pretende prescribir; (ii) Que el señor Diaz Aguirre recibió del señor Diaz Reinoso el bien inmueble objeto de prescripción a título de mera tenencia, materializado en un contrato de comodato.

En caso de lograrse acreditar dicha situación dentro del proceso, indefectiblemente lleva a presumir la mala fe de quien pretende hacerse dueño por la vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria y, por ende, la improcedencia de la prescripción solicitada, según lo previsto en el artículo 2531 del Código Civil Colombiano.

Por todo lo aquí expuesto es evidente que no se configuran los presupuestos para entender acreditada la prescripción adquisitiva solicitada por el demandante.

### **3.2.- LA GARANTÍA HIPOTECARIA COMO MUESTRA DE DISPOSICIÓN DEL DERECHO REAL DE DOMINIO Y LA BUENA FE DEL ACREEDOR HIPOTECARIO.**

La garantía real de hipoteca es un acto de gravamen que refleja la plena disposición sobre un bien inmueble por parte de aquel que tiene la libre disposición de sus bienes. Es así como el Código Civil en virtud del artículo 2439<sup>1</sup> es claro al establecer que los únicos capaces de constituir la hipoteca son aquellos que gozan de la capacidad de enajenarlos cumpliendo con los requisitos para ello.

De la anterior afirmación se desprende que el hecho de haberse constituido una hipoteca a favor de mi representado demuestra un acto de disposición y ejercicio del derecho real de dominio por parte del señor Diaz Reinoso. A su vez la constitución de la hipoteca tiene especial relevancia dentro del proceso, pues fue constituida en el año 2001, esto es, en el lapso en el que supuestamente el demandante dice haber tenido la posesión ininterrumpida del bien objeto del litigio.

Entonces, es claro que el señor Guillermo Diaz Reinoso efectuó una indudable manifestación de disposición, toda vez que al hipotecar el bien inmueble objeto del litigio reafirmó su derecho real y,

---

<sup>1</sup> ARTICULO 2439. <CAPACIDAD PARA HIPOTECAR>. No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para su enajenación.

*Pueden obligarse hipotecariamente los bienes propios para la seguridad de una obligación ajena; pero no habrá acción personal contra el dueño, si éste no se ha sometido expresamente a ella.*

por ende, su legítima propiedad sobre el bien inmueble, pues es él el único capaz ante el ordenamiento jurídico de efectuar dicho acto de gravamen.

Otra cuestión importante que debe señalarse es que la garantía hipotecaria fue constituida, además de con el lleno de los requisitos legales, de buena fe, motivo por el cual es tarea del ordenamiento jurídico defender y proteger aquellos actos que se ciñen a tal postulado. Es decir que mal podría el ordenamiento jurídico socavar un derecho adquirido de buena fe so pretexto de atender la pretensión de prescripción extraordinaria, cuando dicho pedimento no está debidamente acreditado.

Debe ponerse de presente que la buena fe es una garantía constitucional prevista en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, que en todo caso debe ser defendida y protegida, motivo por el cual, es obligación del ordenamiento jurídico proteger y preservar las actuaciones de buena fe y, por el contrario, censurar aquellas que se efectúen de mala fe.

Se dice lo anterior pues en el proceso hay un indicio de que la solicitud de prescripción extintiva se efectuó de mala fe, en virtud de que el demandante recibió el bien inmueble de su propietario a título de mera tenencia.

En consecuencia, no hay lugar a dar paso a las pretensiones de la demanda y por el contrario si deberá el juez de esta causa preservar el derecho del acreedor hipotecario y dejar incólume el derecho real de dominio que le asiste al señor Díaz Reinoso.

### **3.3.- FALTA DE FUNDAMENTOS PARA EL LEVANTAMIENTO DE LA GARANTÍA REAL DE HIPOTECA.**

Con base en el marco fáctico del presente caso y en relación a los argumentos anteriormente expuestos, es claro que en el caso que nos concierne no es procedente la declaración de la prescripción adquisitiva extraordinaria, toda vez que no se cumplen con los fundamentos y presupuestos que exige el ordenamiento jurídico para su procedencia.

En consecuencia de lo anterior, tampoco es procedente la cancelación o el levantamiento de la garantía real de hipoteca que se suscribió entre mi representado y el señor Guillermo Díaz Reinoso, toda vez que la extinción de la hipoteca solo se resuelve en virtud de la hipótesis previstas en artículo 2457 del Código Civil, las cuales se describen a continuación: (i) la extinción de la obligación principal; (ii) **por la resolución del derecho del que la constituyó** o por el evento de la condición resolutoria; (iii) por la llegada del día hasta el cual fue constituida; y, (vi) por la cancelación que el acreedor acordará por escritura pública<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> ARTICULO 2457. <EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA>. *La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.*

*Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.*

De las hipótesis descritas en el párrafo inmediatamente anterior, la que facultaría al Juez de esta causa para proceder con la cancelación del gravamen hipotecario sería la contenida en el numeral segundo; empero, en virtud de que el derecho real de dominio basado en el cual el señor Diaz Reinoso constituyó la hipoteca no podrá declararse resuelto, por sustracción de materia, tampoco será posible levantar el gravamen hipotecario.

Teniendo en cuenta que ninguna de las causales que dispone el ordenamiento jurídico para la extinción de la hipoteca aplican al presente caso, y mucho menos la resolución del derecho de quien la constituyó, no es procedente el levantamiento de la hipoteca que está a favor de mi representada, pues como se ha reiterado a lo largo de la presente contestación de la demanda, el señor Guillermo Diaz Aguirre, quien reclama la prescripción, no cumple con los presupuestos que dispone el ordenamiento jurídico para la prescripción, toda vez que lo que se materializa en el presente caso fue una entrega del inmueble a título de comodato y, asimismo, no es posible probar ni afirmar un posesión ininterrumpida por parte del aquí demandante sobre el bien inmueble objeto del litigio, ni mucho menos afirmar que el señor Guillermo Diaz Aguirre ha desconocido como dueño al señor Guillermo Diaz Reinoso.

#### **IV.- PRUEBAS.**

##### **4.1 Documentales.**

**4.1.1** Certificado de Libertad y Tradición de Matrícula Inmobiliario No. 50S-1189721.

**4.1.2** Escritura Pública No. 536 de fecha 2 de abril de 2001.

##### **4.2 Interrogatorios de parte**

**4.2.1** Con apoyo en lo previsto en el artículo 198 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito se señale fecha y hora para que el señor **Guillermo Diaz Aguirre**, parte demandante dentro del proceso de la referencia, absuelva el interrogatorio de parte que sobre los hechos materia de este litigio le formularé. Según lo previsto en el artículo 202 del mismo Estatuto Procesal, me reservo el derecho de formular el interrogatorio mediante pliego escrito o hacerlo verbal en el momento de la audiencia.

**4.2.2** Con apoyo en lo previsto en el artículo 198 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito se señale fecha y hora para que el señor **Guillermo Diaz Reinoso**, parte demandada en el proceso de la referencia, absuelva el interrogatorio de parte que sobre los hechos materia de este

---

*Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva.*

litigio le formularé. Según lo previsto en el artículo 202 del mismo Estatuto Procesal, me reservo el derecho de formular el interrogatorio mediante pliego escrito o hacerlo verbal en el momento de la audiencia.

#### **4.3.- Testimonios:**

En atención a lo previsto en el artículo 212 y siguientes del Código General del Proceso, solicito se fije fecha y hora para la recepción de los siguientes testimonios:

- El señor Edgar Enrique Afanador T., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.402.968 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento de fecha 1 de abril de 1999 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
  
- El señor Jesus Arturo Mendoza de Cédula de Ciudadanía No. 79.467.299 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 15 de agosto del 2000 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
  
- El señor César Puentes de Cédula de Ciudadanía No. 79.041.602 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 1 de mayo del 2001 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
  
- La señora María Edilma Cepeda Correa de Cédula de Ciudadanía No. 51.916.666 de Sogamoso quien suscribió contrato de arrendamiento el día 1 de octubre del 2004 en calidad de arrendataria y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.

- El señor Jorge Ismael Bohórquez de Cédula de Ciudadanía No. 3.084.531 de Nocaima quien suscribió contrato de arrendamiento el día 1 de octubre del 2005 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
- El señor Carlos Mario Becerra de Cédula de Ciudadanía No. 15. 533.205 de Andes Antioquia , quien suscribió contrato de arrendamiento el día 29 de septiembre del 2007 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
- El señor Julio Cesar Mejia Gonzales de Cédula de Ciudadanía No. 80.244.591 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 30 de mayo del 2009 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
- El señor Jose Alexander Gallego Moreno de Cédula de Ciudadanía No. 80.148.595 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 11 de abril del 2011 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
- El señor Carlos Nolberto Correa Peraza de Cédula de Ciudadanía No. 1.136.879.426 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 16 de agosto del 2012 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
- El señor Oscar Cruz Gaona de Cédula de Ciudadanía No. 6.034.496 de Villarrica Tolima, quien suscribió contrato de arrendamiento el día 31 de enero del 2014 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio

respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.

- La señora Johana Andrea Rodriguez de Cédula de Ciudadanía No. 1.030.527.8020 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 25 de marzo del 2014 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
  
- El señor Jefersson Alberto Rocha Vera de Cédula de Ciudadanía No. 1.022.336.962 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 5 de septiembre del 2014 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
  
- El señor Humberto Bermúdez Muñoz de Cédula de Ciudadanía No. 11.250.882 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 3 de diciembre del 2014 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
  
- El señor Jonathan Laiton Gutierrez de Cédula de Ciudadanía No. 1.030.525.618 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 7 de febrero del 2015 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
  
- El señor Erik Alexander Gonzales Ibarra de Cédula de Ciudadanía No. 1.003.505.040 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 29 de mayo del 2015 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el

inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.

- La señora Angie Liliana Zúñiga Rojas de Cédula de Ciudadanía No. 1.024.520.916 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 28 de mayo del 2016 en calidad de arrendataria y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
- El señor Carlos Hernando Mantilla Rodriguez de Cédula de Ciudadanía No. 1.098.738956 de Bucaramanga, quien suscribió contrato de arrendamiento el día 9 de septiembre del 2016 en calidad de arrendatario y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
- La señora Sonia Rocio Alarcon Riascos de Cédula de Ciudadanía No. 1.033.698.890 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 29 de octubre del 2016 en calidad de arrendataria y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
- La señora Marian Judith Garcia Roa de Cédula de Ciudadanía No. 1.013.654.765 de Bogotá D.C., quien suscribió contrato de arrendamiento el día 1 de febrero del 2017 en calidad de arrendataria y el señor Guillermo Diaz Aguirre en calidad de Arrendador. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.
- La señora Rosa Margarita Villalba de Cédula de Ciudadanía No. 41.579.032 de Bogotá D.C., quien fungió como testigo de la suscripción de los contratos de arrendamiento allegados al expediente. El testigo rendirá testimonio respecto de la vinculación y relación del señor Diaz Aguirre con el inmueble objeto de la prescripción. El testigo podrá ser notificado en la Carrera 77 L No. 57D-79 SUR Barrio Roma la Unidad.

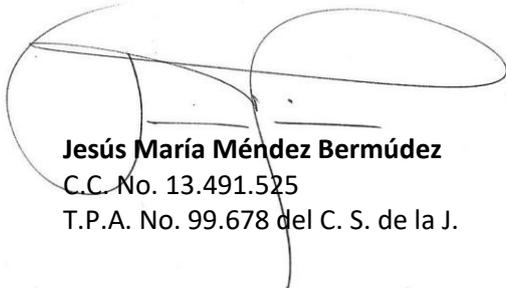
#### 4.4.- INSPECCIÓN JUDICIAL:

Con apoyo en lo previsto en el artículo 236 y 375 numeral 9º del Código General del proceso, respetuosamente solicito se decrete y practique la inspección judicial sobre el inmueble objeto del litigio ubicado en la Carrera 77L No. 57D-79 Sur de la ciudad de Bogotá, a efectos de que el señor Juez pueda verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la prescripción alegada, así como de la instalación de la valla o del aviso, tal como lo ordena la ley procesal. Este medio de convicción se solicita en virtud de que es una prueba de obligatoria práctica en este proceso.

#### IV.- NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la calle 83A # 23-90 de la ciudad de Bogotá D.C. o en el correo electrónico [notificaciones@wolfmendez.com](mailto:notificaciones@wolfmendez.com); [jesusmendez@wolfmendez.com](mailto:jesusmendez@wolfmendez.com); [litigios@wolfmendez.com](mailto:litigios@wolfmendez.com); [judicial@wolfmendez.com](mailto:judicial@wolfmendez.com)

Del Señor Juez,



**Jesús María Méndez Bermúdez**  
C.C. No. 13.491.525  
T.P.A. No. 99.678 del C. S. de la J.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220509818658801244**

**Nro Matrícula: 50S-1189721**

Pagina 1 TURNO: 2022-195084

Impreso el 9 de Mayo de 2022 a las 03:07:29 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 10-10-1988 RADICACIÓN: 88-125421 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 17-08-1988

CODIGO CATASTRAL: **AAA0047WPUZ** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE # 31 MANZANA 50. CON UN AREA DE 60.00 MTS 2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 846 DEL 26-04-85. NOTARIA 11 DE BOGOTA. SEGUN DECRETO # 1711 DEL 06-07-84.....

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION FUNDACION DE UNIDAD DE SERVICIOS SOCIALES ADQUIRIO PARTE POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A RAMIREZ PORTILLA ANA GRACIELA SEGUN ESCRITURA 2207 DEL 16-06-88 NOTARIA 11 DE BOGOTA; OTRA PARTE ADQUIRIO FUNDACION DE UNIDAD DE SERVICIOS SOCIALES POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A RAMIREZ PORTILLA RAFAEL, RAMIREZ DE CORDOBA AMMA. RAMIREZ PORTILLA JOSE GABRIEL, DIAZ PARDO JAIME ARTURO SEGUN ESCRITURA 2034 DEL 11-12-81 NOTARIA 11 DE BOGOTA. ESTA FUE ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA 209 DEL 03-02-84 NOTARIA 11 DE BOGOTA; DIAZ PARDO JAIME ARTURO HUBO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A RAMIREZ PORTILLA NESTOR GONZALO SEGUN ESCRITURA 4420 DEL 27-10-79 NOTARIA 14 DE BOGOTA; RAMIREZ PORTILLA RAFAEL. RAMIREZ PORTILLA MARIA EMMA. RAMIREZ PORTILLA NESTOR O HECTOR GONZALO (SIC) RAMIREZ PORTILLA JOSE GABRIEL. RAMIREZ PORTILLA ANA GRACIELA. ADQUIRION POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE RAMIREZ BARRAGAN ANTONIO JOSE SEGUN SENTENCIA DEL 20-08-59 JUEZ 2 CIVIL DE BOGOTA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 77L 57D 79 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 79D 57F-63 S MZ 50 LA UNIDAD

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

50S - 530605

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-07-1988 Radicación: 115817

Doc: RESOLUCION 815 del 31-05-1988 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y ENAJENAR 316 SOLUCIONES DE VIVIENDA RESULTANTES DEL PLAN AUTO CONSTRUCCION

DENOMINADA URBANIZACION LA UNIDAD.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: UNIDAD DE SERVICIOS SOCIALES**

**X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220509818658801244**

**Nro Matrícula: 50S-1189721**

Pagina 2 TURNO: 2022-195084

Impreso el 9 de Mayo de 2022 a las 03:07:29 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-08-1988 Radicación: 125421

Doc: ESCRITURA 846 del 26-04-1985 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 911 LOTE0

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: UNIDAD DE SERVICIOS SOCIALES**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-05-1992 Radicación: 1992-31606

Doc: OFICIO 658 del 20-05-1992 JUZGADO 22 CIVIL MPAL. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO ESTE Y OTROS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SANCHEZ DE MENDOZA LIGIA FLOR

CC# 20152020

**A: UNIDAD DE SERVICIOS SOCIALES.**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-04-1995 Radicación: 1995-28991

Doc: OFICIO 446 del 06-04-1995 JUZGADO 22 CIVIL MUNICIPAL de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SANCHEZ DE MENDOZA LIGIA FLOR

CC# 20152020

**A: UNIDAD DE SERVICIOS SOCIALES**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 10-12-1996 Radicación: 1996-99406

Doc: ESCRITURA 2725 del 22-11-1996 NOTARIA 56 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: UNIDAD DE SERVICIOS SOCIALES

**A: CASTAIEDA JOYA CARLOS JULIO**

CC# 79430704

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-04-1999 Radicación: 1999-24672

Doc: ESCRITURA 632 del 24-03-1999 NOTARIA 53 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CASTAIEDA JOYA CARLOS JULIO

CC# 79430704

**A: DIAZ REINOSO GUILLERMO**

CC# 19479697

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 18-04-2001 Radicación: 2001-23850

Doc: ESCRITURA 536 del 02-04-2001 NOTARIA 39 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220509818658801244**

**Nro Matrícula: 50S-1189721**

Pagina 3 TURNO: 2022-195084

Impreso el 9 de Mayo de 2022 a las 03:07:29 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: DIAZ REINOSO GUILLERMO

CC# 19479697 X

**A: LEON MORENO ELISEO DEL CARMEN**

**CC# 2935100**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 07-02-2003 Radicación: 2003-9495

Doc: OFICIO 133 del 29-01-2003 JUZGADO 43 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ORGANIZACION SERVIMOS S.A.

**A: DIAZ REINOSO GUILLERMO**

**CC# 19479697 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 13-05-2004 Radicación: 2004-34206

Doc: OFICIO 2999 del 13-11-2001 JUZGADO 43 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL /DE OFICIO ART.558 C.P.C.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ORGANIZACION SERVIMOS S.A.

**A: DIAZ REINOSO GUILLERMO**

**CC# 19479697 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 13-05-2004 Radicación: 2004-34206

Doc: OFICIO 2999 del 13-11-2001 JUZGADO 43 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LEON MORENO ELISEO DEL CARMEN

CC# 2935100

**A: DIAZ REINOSO GUILLERMO**

**CC# 19479697 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 01-07-2009 Radicación: 2009-56398

Doc: OFICIO 43717 del 24-06-2009 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180/05

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: I.D.U.**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 03-11-2011 Radicación: 2011-102744

Doc: OFICIO 731901 del 19-10-2011 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220509818658801244**

**Nro Matrícula: 50S-1189721**

Pagina 5 TURNO: 2022-195084

Impreso el 9 de Mayo de 2022 a las 03:07:29 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-195084**

**FECHA: 09-05-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



NO

536 AA 3818419

05033374  
0504101  
19  
19/06/14

No. 536

NUMERO: QUINIENTOS TREINTA Y SEIS

FECHA: DOS (02) DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL UNO (2.001)

CLASE DE CONTRATO: HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN: GUILLERMO DIAZ REINOSO Y ELISEO DEL CARMEN LEON MORENO.

CLASE DE INMUEBLE: CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE EN EL QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 79D NUMERO 57F-63 SUR DE BOGOTA

MATRICULA INMOBILIARIA(S): 50S - 1189721

CEDULA CATASTRAL(S): 57HS.79D 31.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, siendo el día DOS (02) del mes de ABRIL del año dos mil uno (2.001) ante mí, JAIME CALDERON BRUGES Notario Treinta y Nueve (39) del Circulo de Bogotá

JAIME CALDERON BRUGES  
NOTARIO

COMPARENCIA

Comparecieron: De una parte GUILLERMO DIAZ REINOSO, identificado con cédula de ciudadanía número 19.479.697 de Bogotá, varón, mayor de edad, vecino de Bogotá, de estado civil casado, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, quien en el presente contrato obra en su propio nombre y se le denominará EL DEUDOR; y de otra parte comparece ELISEO DEL CARMEN LEON MORENO, varón, casado, con sociedad conyugal vigente, vecino de esta misma ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.935.100 de Bogotá y ya mayor de 50 años, quien en el presente contrato se le denominará EL ACREEDOR y declararon: Que de común acuerdo celebraron el CONTRATO DE MUTUO CON HIPOTECA DE PRIMER GRADO que dejan consignado en las siguientes estipulaciones El compareciente GUILLERMO DIAZ REINOSO, declara:

~~PRIMERO.- Que por medio de la presente escritura se constituye y declara deudor del señor ELISEO DEL CARMEN LEON MORENO de la cantidad de diez millones de pesos (\$10.000.000) que en esta fecha los declaran haber recibido a su satisfacción de manos de dicho señor, en calidad de préstamo, suma que se compromete y obliga a devolverle o pagarle a su nombrado acreedor, o a quien legalmente represente sus derechos en esta ciudad de Bogotá D.C., lugar señalado por las partes, para las acciones que origine el presente contrato, dentro del plazo máximo de un (1) año, contado a partir de la firma y fecha de la presente escritura, prorrogable a voluntad de las partes y especialmente a la voluntad del acreedor. -----~~

SEGUNDO.- Que así mismo sobre la suma de dinero mutuada, el deudor reconocerá y pagará a su acreedor, un interés ordinario y corriente a la tasa del tres por ciento (3%) mensual, que deberán ser cancelados los primeros cinco (5) días de comenzada cada mensualidad, en la casa de habitación del acreedor en esta ciudad de Bogotá, a su orden o a quien legalmente lo represente en Bogotá. En caso de mora en el pago de los intereses en la forma estipulada por dos (2) meses consecutivos o mora en el pago de la suma de dinero mutuada, vencido el plazo acordado de un (1) año, en estos casos y por la mora, el deudor reconocerá y pagará a su acreedor un interés adicional y como sanción por el incumplimiento en el pago oportuno de los intereses o del capital del uno punto cinco por ciento (1.5 %) más adicional, fuera del interés ordinario ya acordado, es decir, que en cualquier caso de mora, ya sea en el pago puntual y oportuno de los intereses o del capital vencido de año acordado, el interés se elevará ipso-facto a la suma total del cuatro punto cinco por ciento (4.5 %) mensual, y sin perjuicio de que el acreedor, en el momento en que el deudor está en mora en el pago oportuno de tan siquiera un mes de intereses, pueda dar por terminado inmediatamente el plazo que faltare para el pago de la suma de

NO

536

AA

3818420

335



dinero mutuada y a exigir, ejecutivamente o de cualquier otro modo legal, no solo el pago de los intereses, sino de la totalidad de la suma de dinero mutuada.

Que la demora en el pago de los intereses en la forma que se acaba de estipular, así como la persecución

por terceros del inmueble materia de las presente garantía hipotecaria, en virtud de cualquier acción real o personal, o que la primera copia de esta escritura, no fuere oportunamente registrada y entregada al acreedor, darán derecho a este para declarar ipso-facto vencido el plazo total que faltare para el pago de la deuda y a exigir ejecutivamente o de cualquier otro modo legal, no solo el pago de los intereses, demorados, sino también la totalidad de la suma de dinero mutuada. Que el deudor no podrá arrendar o hipotecar en segundo grado el inmueble, sin la previa autorización del acreedor.

TERCERO.- Que en cualquier caso de cobro judicial o extrajudicial de la deuda o parte de ella, serán de cargo del exponente deudor, todos los gastos judiciales y los extrajudiciales que dicha acción demande, incluyendo los honorarios de abogado que se encargue de la cobranza y ejecución, los cuales se causarán con la sola presentación de la demanda y en caso de acción judicial se someten a los jueces y tribunales de este circuito como compatibles por razón de la cuantía.

CUARTO.- Que el deudor podrá en cualquier tiempo antes del vencimiento del plazo pactado pagar a su acreedor, en un solo acto la totalidad de la suma de dinero mutuada, con los intereses que estén pendientes, inclusive completo el mes que haya comenzado a correr, y además el comúnmente llamado el mes muerto o no devengado.

QUINTO.- Que los gastos que ocasione el otorgamiento de la

JAIME CALDERON BRUGES  
NOTARIO

1011

presente escritura, hasta entregar la primera copia de ella debidamente registrada, con destino al acreedor, incluyendo el certificado de libertad, en que aparezca este gravamen y los de su posterior cancelación, son todos de cargo del compareciente deudor, quién manifiesta desde ahora acepta y se da por notificado de cualquier cesión o traspaso que su acreedor haga del crédito hipotecario en este instrumento contenido total o parcialmente. Que los deudores se obligan a que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura, a otorgar una escritura dando cuenta de tal hecho, con el fin de que el señor Notario expida una copia sustitutiva con el mérito de exigibilidad, de acuerdo con el artículo 81 del decreto 960 de 1970, para lo cual y desde ahora ambas partes contratantes, autorizan expresamente al señor Notario para la expedición de tal copia sin requerimiento judicial.

**SIXTO.-** Que el compareciente deudor para garantizarle al acreedor el cumplimiento de las obligaciones que adquieren por este instrumento, principalmente para garantizarle el pago de la suma mutuada, el de sus intereses ordinarios y los de mora si se llegaren a causar, gastos judiciales o extrajudiciales, si a ellos hubiere lugar, así como también de cualquier otra obligación que conste en títulos valores, como letras de cambio o cheques firmados por el exponente deudor y por medio de la presente escritura, le constituye hipoteca expresa de primer grado, sobre el siguiente inmueble de su exclusiva propiedad, junto con toda clase de construcciones, mejoras, anexidades o adiciones presentes o futuras, a saber: Inmueble distinguido en la nomenclatura urbana con el número cincuenta y siete F sesenta y tres Sur (57F-63 Sur) de la carrera setenta y nueve D (79 D), consistente en una casa para habitación de cuatro (4) plantas con servicios de luz, agua, alcantarillado, líneas telefónicas números 780 42 52 y 780 74 25, junto con el lote de terreno sobre el cual se halla construida, distinguido con el

336

AA 3818421

336



numero diez (10) con una extensión superficial de sesenta metros cuadrados (60.00 M2), con registro catastral numero 57HS 79D 31, comprendido todo el inmueble dentro de los siguientes

Linderos: POR EL NORTE: En diez metros (10.00 mts.), linda con el numero treinta (30) de la misma manzana. POR EL SUR: En extensión de diez metros (10.00 mts.) linda con el lote treinta y dos (32) de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En extensión de seis metros (6.00 mts.), linda con la carrera setenta y nueve D (79D). POR EL OCCIDENTE: En extensión de seis metros (6.00 mts.) linda con el lote numero cuatro (4) de la misma manzana.

PARAGRAFO. No obstante la mención de medidas, cabida y linderos, la hipoteca se efectúa como cuerpo cierto.

TRADICIÓN.- El mencionado deudor adquirió el inmueble objeto de este contrato por compra a CARLOS JULIO CASTAÑEDA JOYA, mediante escritura pública número seiscientos treinta y dos (632) del veinticuatro (24) de marzo de mil novecientos noventa y nueve (1999), otorgada en la Notaría Cincuenta y Tres (53) de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50S-1189721

SEPTIMO.- Que garantiza que en la fecha el inmueble está totalmente libre de toda clase de gravámenes, embargos judiciales, condiciones resolutorias o hipotecas, vigentes, según da cuenta el certificado de libertad que se adjunta, pero no obstante y de acuerdo con la ley saldrá al saneamiento y a responder por cualquier gravamen o acción real que contra el derecho de dominio hipotecado llegare a resultar. Que en lo tocante al presente contrato de mutuo, el deudor expresamente renuncia al beneficio que le pudieren otorgar leyes o decretos que se dictaren en Colombia, en materia de deudas particulares, si tales disposiciones mermaren los derechos del acreedor,

MIGUEL CÁDIZ PRUEBAS NOTARIO

~~impidieren o retardaren su cumplimiento, pues las cláusulas que lo conforman fueron pactadas de común acuerdo. . . . .~~

~~Estando presente el acreedor ELISEO DEL CARMEN LEON MORENO, de condiciones civiles anteriormente indicadas y dijo : . . . . .~~

~~1. Que acepta la presente escritura y la hipoteca constituida a su favor, por estar a su satisfacción, y b) Que por medio de la presente escritura pública, confiere poder general, amplio y suficiente, cuanto en derecho se requiera y sea necesario para que ella pueda recibir el capital mutuado y sus intereses, y firme la cancelación de esta hipoteca, para que si fuere el caso proceda a exigir el pago de la suma de dinero mutuada, judicial o extrajudicialmente, poder que le confiere al señor ISIDRO LEON MORENO, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.127.448 de Bogotá, en consecuencia mi apoderado queda ampliamente facultado para nombrar el abogado que se encargue de la cobranza, para desistir, transigir e interponer, de manera que no se diga por ninguna circunstancia que a mi apoderado le faltaron atribuciones para mi debida representación, hasta que se cumpla totalmente este mandato. . . . .~~

LEY 258 DE 1996.- EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LA LEY 258 DE 1996, INDAGO AL DEUDOR~~ES~~ SOBRE LA EXISTENCIA DE MATRIMONIO O DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO CUAL RESPONDIÓ BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: SOY CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y LIQUIDADA. . . . . Y EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR: -----  
1.- Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma

337

Nº 536AA 3818422



como quedó redactado;
2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso

de utilizarse esta escritura con fines ilegales.

3.- Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.

4.- Solo solicitaremos correcciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la ley.

DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN

- Declaración Impuesto Predial Unificado AÑO GRAVABLE 2.001
Preimpreso 2001001021603824895 Adhesivo
Autoavalúo \$29.207.000

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - Valorización POR BENEFICIO

LOCAL CONSULTA DE ESTADO DE CUENTA.

Fotocopias cédulas de ciudadanía.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

leído, el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos de la formalidad del registro dentro del término legal lo aprueban en todas sus partes y en señal de su asentimiento lo firman junto conmigo el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza. Esta escritura se elaboró en las

hojas de papel notarial números: AA3818419/ 3818420/ 3818421/ 3818422.

Derechos Notariales: \$38.034.0000

Resolución 5839 de diciembre 27 de 2.000.

**LOS COMPARECIENTES**

*Guillermo Díaz Reinoso*

GUILLERMO DIAZ REINOSO

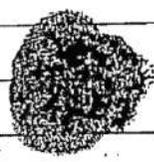
c.c. No. 1947969780



*Eliseo del Carmen León Moreno*

ELISEO DEL CARMEN LEON MORENO

c.c. No. 2935/99 de Bogotá



EL NOTARIO TREINTA Y NUEVE

*J. Calderón Bruges*

JAIME CALDERON BRUGES



mm /

## **JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., diecisiete de febrero de dos mil veintitrés.

Radicado. **110013103025 2018 00547 00**

Obre en autos y póngase en conocimiento de las partes, la respuesta procedente del Juzgado 43 Civil Municipal de Bogotá, mediante oficio No. 22-2613 del 2 de diciembre de 2022 (Fol. 404 c.1).

Ahora bien, dando continuidad al presente asunto, téngase en cuenta que el curador ad litem del acreedor hipotecario ELISEO DEL CARMEN LEÓN MORENO y demás personas indeterminadas, dentro de la oportunidad legal respectiva contestó la demanda y propuso excepciones de mérito.

De dicho escrito córrase traslado a la parte actora, por el término legal de cinco (5) días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 370 del C.G. del P., ya que no se pudo constatar la recepción o entrega efectiva de la misma por parte del destinatario [barjavi27@gmail.com](mailto:barjavi27@gmail.com) según documental allegada a folio 397 del legajo.

Finalmente, en aras de evitar futuras nulidades que invaliden lo actuado, ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Sur para que adicione la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S- 1189721 en el sentido de incluir como parte pasiva de la acción a las personas indeterminadas.

Vencido el término, ingresen las diligencias al despacho para continuar con el trámite procesal respectivo.

Notifíquese

El Juez,

**LUIS AUGUSTO DUEÑAS BARRETO**

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

Secretaría

Notificación por Estado

La providencia anterior se notificó por anotación en estado el  
20 de febrero de 2023

KATHERINE STEPANIAN LAMY

Secretario

L.S.S

**Firmado Por:**

**Luis Augusto Dueñas Barreto**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 025**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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

Código de verificación: **94a3167bf039ca8d938456bb56d09ed9f237224a0dea48d2f423f964d51f962f**

Documento generado en 17/02/2023 05:44:40 PM

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

**JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
**SECRETARÍA**

Bogotá D.C. 21 de febrero de 2023

**TRASLADO No. 001/T-001**

**PROCESO No. 11001310302520180054700**

**Artículo: 370**

**Código: Código General del Proceso**

**Inicia: 22 de febrero de 2023**

**Vence: 28 de febrero de 2023**