

**JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., cinco (5) de junio de dos mil veintitrés (2023)

REF: 1100140030 63 2017 0745 00 Pertenencia de ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT contra CLEMENTINA BETANCOURT DE CRUZ, ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT, SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Proceso acumulado: Reivindicatorio de ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT contra ÁLVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT

Rituada la tramitación correspondiente, se procede a proferir sentencia escrita en los siguientes términos:

**ANTECEDENTES**

ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, a través de apoderado judicial, promovió proceso verbal de **PERTENENCIA** contra CLEMENTINA BETANCOURT DE CRUZ, ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT, SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT Y PERSONAS INDETERMINADAS, por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el 100% del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S—1061432, ubicado en la Ciudad de Bogotá, con el fin de que se acceda a las siguientes PRETENSIONES:

Primera: Que se declare por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que el señor ALVARO CRUZ BETANCOURT es propietario del 50% que le corresponde a CLEMENTINA BETANCOURT DE CRUZ sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 74 B Sur No. 9B-15 de la ciudad de Bogotá, determinado y alinderado en la demanda.

Segunda: Que se ordene la cancelación del registro de propiedad de CLEMENTINA BETANCOURT DE CRUZ, anterior propietaria del inmueble objeto de este proceso o de personas indeterminadas que puedan tener algún derecho real principal sobre el bien objeto de litigio.

Tercera: Se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, de propiedad del señor ALVARO CRUZ BETANCOURT, en el certificado de tradición del inmueble.

Como fundamento de la demanda de pertenencia se exponen los siguientes hechos:

1º. El bien inmueble objeto del litigio se encuentra ubicado en la Ciudad de Bogotá, distinguido con el número CALLE 74 B SUR No. 9 B-15, con número de matrícula inmobiliaria 50S-1061432, lote de terreno con un área aproximada de 168.74 M2, descrito y alinderado en la demanda.

2º. El inmueble está avaluado catastralmente en \$113.681.000, para el año 2017.

- 3°. La señora Clementina Betancourt Fuentes y el señor Alvaro Cruz Garzón (q.e.p.d.), contrajeron matrimonio el 27 de octubre de 1954 y procrearon 8 hijos, uno de ellos el demandante.
- 4°. En dicha unión nació una sociedad conyugal integrada por dos bienes inmuebles, uno de ellos identificado con matrícula 50S-1061432, el cual se pretende usucapir.
- 5°. Los cónyuges hicieron separación de cuerpos en el año 1976, cada uno formó un nuevo hogar dejando a sus hijos en el abandono.
- 6°. En el año 1987, la señora CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES decide hacer escrituras del inmueble con el vendedor del lote, escritura que se protocolizó en ese mismo año como compraventa el día 3 de julio.
- 7°. Desde 1987 el demandante, ALVARO CRUZ BETANCOURT, toma posesión del bien inmueble, ya que hasta la fecha era un bien baldío, haciéndose cargo del pago de servicios, impuestos vencidos y mejoras.
- 8°. La señora Clementina Betancourt Fuentes y Alvaro Cruz Garzón (q.e.p.d.) decidieron divorciarse en el año 2003, la demanda de divorcio se alegó la causal de abandono del hogar de la cónyuge Clementina Betancourt Fuentes.
- 9°. En la liquidación de la sociedad conyugal el inmueble con nomenclatura urbana CALLE 74 B SUR No. 9B-15, con número de matrícula inmobiliaria 50S-1061432, se distribuye en partes iguales para los cónyuges, haciendo la salvedad que ninguno de ellos para esta fecha ejerce ánimo de señor y dueño en el bien, ya que desde el año 1976 no convivían juntos y habían abandonado el bien inmueble.
- 10°. Debido a que el demandante, ALVARO CRUZ BETANCOURT, desde la época estaba a cargo del inmueble en mención, decide comprar el 50% del inmueble que le correspondía a su padre el señor ALVARO CRUZ GARZON (q.e.p.d.).
- 11°. El señor ALVARO CRUZ GARZON (q.e.p.d.) fallece el día 24 de septiembre de 2013, después de haber vendido su cuota del bien inmueble de la Calle 74 B Sur No. 9B-15 con Matrícula Inmobiliaria 50S-1061432, al demandante, Alvaro Cruz Betancourt.
- 12°. Esta compra se hace por \$39.200.000.00 y el demandante paga \$20.000.000.00 por medio de un préstamo de una cuenta que la señora CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES, pero pagado por el demandante y el excedente con ahorro.
- 13°. Desde el momento de la posesión del inmueble, 2 de junio de 1987, el demandante ha tenido libre, independientemente y sin coacción alguna el uso, goce y disposición del inmueble de manera pública.
- 14°. Los actos de señor y dueño que ha venido ejerciendo el demandante en su calidad de poseedor, han sido hasta la fecha de la demanda los siguientes: la instalación de los servicios públicos de luz, agua, teléfono y cancelación oportuna de los mismos; cancelación del impuesto predial sobre el inmueble; mejoras sobre el inmueble, como pintura de la casa, arreglo del piso, instalación de puertas, remodelación y mantenimiento del inmueble.
- 15°. El demandante ante sus vecinos es quien ha ejercido dominio sobre el inmueble y todos lo reconocen como tal, desconociendo por completo a otro dueño o alguna persona indeterminada que pueda tener algún derecho real principal sobre el bien.

16°. El inmueble objeto del proceso, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432, no pertenece a los denominados de vivienda de interés social.

17°. En tales circunstancias, teniendo en cuenta que el demandante ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietario por más de 25 años, se solicitará a través de este proceso que se declare la correspondiente propiedad al demandante por la vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Admitida la demanda de pertenencia por el Juzgado 63 Civil Municipal en auto del 14 de septiembre de 2017, al folio 539, en auto del 2 de agosto de 2018, el citado Juzgado ordenó integrar el contradictorio por pasiva vinculando a ALBERTO CRUZ, JORGE, MARIA ESPERANZA, MOISES MARIO, ROSA ANGELA Y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT, quienes conforme al certificado de tradición del inmueble objeto de pertenencia, son los actuales titulares de derechos reales sujetos a registro.

Notificados los demandados ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT, Y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT, a través de apoderado judicial, procedieron a dar contestación a la demanda de pertenencia, a folios 691 a 697, oponiéndose a las pretensiones, y manifestando en cuanto a los hechos:

Al hecho primero, es cierto.

Al hecho segundo, no le consta, que se pruebe.

Al hecho tercero, es cierto.

Al hecho cuarto, no le consta.

Al hecho quinto, no es cierto. Los padres del demandante y los demandados se separaron de hecho en el año 1998.

Al hecho sexto, no es cierto. Los padres del demandante y los demandados compraron el bien inmueble del cual hace parte la cuota parte que pretende usucapir el demandante, en el año 1971, fecha desde la cual llegaron a vivir al inmueble, junto con sus 8 hijos, realizando la construcción de la casa, pero la escritura de compraventa solo fue protocolizada en el año 1987.

Al hecho séptimo, no es cierto. El demandante residió en el inmueble durante su niñez y adolescencia y aproximadamente en el año 1975 se fue a prestar servicio militar y cuando regresó se casó y nunca volvió a vivir en el inmueble, hasta el año 2005, cuando su señora madre CLEMENTINA BETANCOURT le arrendó un local en el inmueble para el funcionamiento de billares.

Al hecho 8°, es parcialmente cierto. El padre interpone la demanda de cesación de los efectos civiles del matrimonio religioso en el año 2002, invocando como causal el hecho de que se encontraban de cuerpos hacía más de dos años.

Al hecho 9°, no es cierto. Mediante Escritura No. 1368, otorgada el 16 de abril de 2003, ante la Notaría Doce de Bogotá, los cónyuges liquidaron de común acuerdo la sociedad conyugal y entre otros bienes que hicieron parte del activo de la misma, se adjudicó el 50% a cada uno de ellos del bien inmueble ubicado en la CARRERA 37 ESTE No. 86-34 SUR, hoy CALLE 74B SUR No. 1B-15 ESTE, Barrio Santa Librada, de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432, escrituras en las cuales no se hace ninguna salvedad respecto de la posesión del inmueble, en atención a que desde cuando los cónyuges se separaron de cuerpos, la señora madre del demandante ejerció la posesión del inmueble no solo residiendo en el mismo sino construyendo apartamento y locales que arrendaba y de los cuales derivaba su sustento y el de sus hijos menores y

posteriormente cuando trasladó su residencia, ejerció tales actos a través de los contratos de arrendamiento, incluido el que celebró con el demandante.

Al hecho 10º, no es cierto. El demandante jamás ha comprado cuota parte del inmueble, la señora CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES, arrendó a su hijo ALVARO CRUZ BETANCOURT, un apartamento y un local comercial para funcionamiento de billares en el mes de marzo de 2005, quien además le colaboraba recaudando los arrendamientos de los demás apartamentos que hacen parte del inmueble y que arrendaba a terceros. En atención a que la señora Clementina Betancourt Fuentes no quiso venderle su parte del inmueble, ni comprar la suya, el señor Alvaro Cruz Garzón instauró proceso divisorio en su contra ante el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, radicado bajo el número 11001310304120050035100.

Agrega que con el objeto de no reconocer su derecho al señor ALVARO CRUZ GARZON, la demandada CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES acordó con su hijo ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT que éste se hiciera parte dentro del proceso como incidentante, argumentando que tenía derechos sobre el mismo por la presunta construcción de mejoras, con la finalidad de presionar al señor Alvaro Cruz Garzón para que vendiera su cuota parte del inmueble a un bajo precio, para lo cual Clementina Betancourt Fuentes y su hijo Alvaro Milciades Cruz Betancourt lo convencieron que vendiera su parte en la suma de \$18.000.000.00 pues ella haría lo propio.

Añade que una vez Alvaro Cruz Garzón aceptó el trato, suscribieron un contrato de compraventa en el cual fungían como vendedores Clementina Betancourt Fuentes y Alvaro Cruz Garzón y como comprador ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, como precio pactaron la suma de \$36.000.000.00 que el comprador pagaría con un crédito otorgado por el Fondo Nacional del Ahorro, para lo cual giraría un cheque de \$18.000.000.00 a cada uno de los vendedores y él asumiría el valor del 4 por mil. El contrato de compraventa así suscrito fue utilizado para solicitar la suspensión del proceso divisorio y levantar las medidas cautelares. El contrato de compraventa aludido carece de fecha de suscripción y de fecha para la suscripción de la correspondiente escritura de venta. Ante el incumplimiento por parte del comprador, el señor Alvaro Cruz Garzón solicitó la reanudación del proceso, a través de su apoderado, el 20 de enero de 2011.

Ante la posibilidad del remate del inmueble, la señora CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES le pidió a su hijo ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT que negociara con su exesposo la cuota parte de éste, para lo cual ella le proporcionaría el dinero, teniendo en cuenta que el señor ALVARO CRUZ GARZON no accedería a vendérsela a ella. En efecto, el día 13 de diciembre de 2011 los señores Alvaro Cruz Garzón y Alvaro Milciades Cruz Betancourt celebraron un nuevo contrato de compraventa sobre el 50% del inmueble del cual aquél era su propietario, por la suma de \$18.000.000.00 que fueron pagados por el presunto comprador con cheque de gerencia No. 3575310 del Banco de Bogotá, con dineros de la señora Clementina Betancourt Fuentes.

Menciona que la señora Clementina Betancourt Fuentes y su hijo Alvaro Milciades Cruz Betancourt acordaron que una vez el vendedor suscribiera el contrato de compraventa, ésta le otorgaría un poder para que al momento de suscribir la Escritura de venta, la cuota parte del inmueble quedara a nombre de la real compradora, es decir, de la señora CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES. Con la excusa que en el contrato no se había fijado fecha para la firma de la Escritura, el señor ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT dilató la diligencia y siempre manifestaba a su señora madre que aun no se había hecho la Escritura.

El señor Alvaro Milciades Cruz Betancourt no volvió a pagar el valor del arrendamiento del apartamento que se le había arrendado argumentando enfermedad y posteriormente, hacia el año 2016, cuando su señora madre le reclamó por los arrendamientos recibidos de terceros que no se le entregaban, este manifestó que él era el propietario del 50% desde el año 2012, y en efecto, al revisar el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, la demandante encontró que el 11 de diciembre de 2012 el señor ALVARO CUR BETANCOURT suscribió a favor de ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT la Escritura Pública No. 1781 ante la Notaría Quinta de Ibagué.

Agrega que el señor Alvaro Milciades Cruz Betancourt faltó al acuerdo celebrado con su señora madre para que al momento de suscribir la Escritura del 50% que ésta le compró a través del señor Alvaro Cruz Garzón, el derecho de dominio del mismo fuera puesto, a su nombre, atendiendo a que fue ella quien pagó el precio de la cuota parte del inmueble mediante chèque de gerencia No. 3575310 del Banco de Bogotá, cuyos fondos fueron extraídos de su cuenta de ahorros numero 075231274.

Al hecho 11, no es cierto. Afirma que conforme a lo expuesto, el demandante jamás compró el 50% del inmueble, pues todo obedeció a una compra simulada, en virtud de lo cual la señora Clementina Betancourt Fuentes inicio contra el aquí demandante PROCESO VERBAL DE SIMULACION radicado bajo el número 11001400306220180040700 ante el Juzgado 62 Civil Municipal de Bogotá (44 Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá).

Al hecho 12, no es cierto, quien pagó el 50% del inmueble al que se refiere este hecho.

Al hecho 13 no es cierto. Los aquí demandados han iniciado acción reivindicatoria contra el demandante, proceso radicado bajo el número 110014003011201800507 ante el Juzgado 11 Civil Municipal de Bogotá.

Al hecho 14 no es cierto, el demandante no ha realizado ningún acto que pueda calificarse como de señor y dueño, en virtud a que por la confianza depositada por su señora madre para que le colaborara en la administración del inmueble, ésta le proporcionaba los dineros necesarios para el pago del impuesto y para el cuidado y mantenimiento del inmueble.

Al hecho 15 no es cierto, que se pruebe.

Al hecho 16, no le consta, que se pruebe.

Al hecho 17, no es un hecho.

Formularon, a su vez, EXCEPCIONES DE MERITO, que denominaron:

1ª. EXCEPCION DE FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES ESTABLECIDOS PARA LA DECLARATORIA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR PARTE DEL DEMANDANTE, indicando como fundamento que el demandante reside en el inmueble en calidad de arrendatario desde el año 2005 y es en el año 2016 cuando se niega a pagar el arrendamiento y a rendir las cuentas que le ha confiado su señora madre, es decir, ni se ha producido el paso del tiempo ni se han realizado los actos necesarios para que se configure el derecho pretendido.

2ª. EXCEPCION DE MALA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE, como sustento de la cual se expresa que el demandante actúa de mala fe al aprovechar la confianza otorgada por su señora madre en primer lugar, para apropiarse de 50% del inmueble, y en segundo lugar para pretender que ha adquirido por prescripción el 50% restante, cuando nunca ha ejercitado los actos de señor y dueño que argumenta, no ha transcurrido el paso del tiempo requerido y faltando a la verdad.

Con el escrito de contestación de demanda se adjuntó copia de la demanda de simulación absoluta del contrato de compraventa de bien inmueble contenido en la Escritura Pública No. 1781 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría Quinta de Ibagué, que instauró la señor CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES contra el señor ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, e igualmente se adjunta Contrato de compraventa del inmueble de la Calle 74B Sur No. 1B-15 Este con Matrícula Inmobiliaria número 50S-1061432, entre Alvaro Cruz Garzón y Clementina Betancourt de Cruz, como vendedores, y el señor Alvaro Milciades Cruz Betancourt, como comprador, donde este último declara que se encuentra en posesión del inmueble, con diligencia de reconocimiento del 21 de junio de 2010 (fls 680-690)

El Curador Ad Litem de las personas indeterminadas contestó la demanda a folios 712 , en el cual manifiesta que no le constan los hechos, y en cuanto a las pretensiones, se limita a lo que resulte probado en el proceso. Propone excepción genérica, para que si en el transcurso del proceso resulta probado un hecho que le sea favorable a las personas indeterminadas que representa y donde se le reconozcan sus derechos, se declare probada la excepción correspondiente.

En auto del 10 de noviembre de 2022, al folio 722, se aceptó la cesión de derechos litigiosos del 25% dentro del proceso de pertenencia que hace Alvaro Milciades Cruz Betancourt a favor de NAJHAR ABOGADOS S.A.S., y se reconoce al Dr. Juan Pablo Najhar Hurtado como apoderado judicial del demandante Alvaro Milciades Cruz Betancourt y de la cesionaria, NAJHAR ABOGADOS S.A.S. (fl. 722).

De las excepciones propuestas dentro del proceso de pertenencia se corrió traslado al demandante, ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, cuyo apoderado judicial procedió a descorrerlo, manifestando:

A LA EXCEPCION denominada FALTA DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA LA DECLARATORIA DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO POR PARTE DEL DEMANDANTE, replica que los demandados manifiestan que el demandante tuvo la calidad de arrendatario y que luego se negó a pagar el canon, además de no rendir cuentas, no obstante, señala que no soportan esa hipótesis, y adjuntan como única prueba copia de una demanda de simulación que se adelanta entre las mismas partes en otro juzgado, situación que de por sí no prueba nada, pues es un debate jurídico que se adelanta en otro estrado en el cual no hay sentencia, sin embargo, para el presente proceso no aporta pruebas que soporten sus excepciones.

Agrega que entre las partes no existió un contrato de arrendamiento ni verbal ni por escrito, como tampoco se generaron obligaciones de rendir cuentas por parte del demandante.

A LA EXCEPCION de MALA FE por parte del demandante, señala que igualmente no está probada y por ende constituye solo una construcción hipotética sin fundamento por parte de la demandada.

Añade que el señor ALVARO CRUZ no pretende reclamar ni obtener un derecho ajeno y que no le correspondan, por su parte lo que busca es que se declare que cumple los requisitos para el reconocimiento de dominio sobre el inmueble de la demanda. En las pruebas aportadas en la demanda, se soporta la buena fe en el demandante en sus acciones y el ejercicio libre de actos señor y dueño.

De otra parte, el Curador Ad Litem de las personas indeterminadas, en escrito que obra a folios 64 a 65 del cuaderno 2, procedió a dar contestación a la demanda de pertenencia, manifestando que no le constan los hechos, y en cuanto a las pretensiones no se opone,

propone excepción genérica, para el caso en que se encuentre probado algún hecho que de lugar a declarar alguna excepción en este proceso.

## **PROCESO REIVINDICATORIO ACUMULADO**

En el Juzgado Once Civil Municipal de Bogotá se admitió en auto del 12 de julio de 2018 la demanda declarativa de reivindicación de la cuota parte promovida por ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT Y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT en contra de ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, el cual obra al folio 64 del proceso **radicado bajo el número 110014003011-2018-00507-00**.

En auto del 10 de noviembre de 2020, al folio 243 del citado expediente, este Juzgado decretó la acumulación del proceso declarativo reivindicatorio radicado bajo el número 110014003011 2018 00507 00, que adelantaba el Juzgado 11 Civil Municipal, al proceso de pertenencia radicado bajo el número 11001400 30 63 2017 00745 00, que se adelanta en este Juzgado, para ser tramitados conjuntamente.

En auto del 10 de noviembre de 2020, en cuanto en el proceso reivindicatorio que se acumuló, el demandado ya se encontraba notificado y a través de su apoderado presentó escrito de contestación de demanda con excepciones de mérito, se ordenó correr traslado de las excepciones propuestas por el demandado ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT en el proceso reivindicatorio.

La demanda reivindicatoria se fundamenta en los siguientes HECHOS:

1°. Los señores JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT, mediante Escritura Pública No. 1.593 del 3 de agosto de 2017, suscrita ante la Notaría 14 de Bogotá, adquirieron por compra efectuada a la señora CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES, el CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL DERECHO DE DOMINIO Y POSESION que ésta tenía sobre el inmueble ubicado en la CALLE 74B SUR No. 1B-15 ESTE, Barrio Santa Librada de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, descrito y alinderado en la demanda.

2°. El señor ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT es el titular del derecho de dominio del CINCUENTA POR CIENTO (50%) sobre el inmueble ubicado en la Calle 74 B Sur No. 1B-15 ESTE, Barrio Santa Librada, de Bogotá, el cual adquirió el 11 de diciembre de 2012, por compra efectuada al señor ALVARO CRUZ GARZON, mediante ESCRITURA PUBLICA NO. 1781, suscrita ante la NOTARIA QUINTA DE IBAGUE, debidamente registrada en la anotación No. 008 del precitado folio.

3°. La descripción, cabida y linderos del inmueble objeto de la demanda guardan perfecta identidad con los que constan en las escrituras mencionadas.

4°. Los demandantes no han enajenado ni prometido en venta la cuota parte del inmueble del cual son propietarios, y en tal virtud la anotación No. 009 del folio de matrícula inmobiliaria se encuentra vigente.

5°. El señor ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT argumenta que es el poseedor del cien por ciento (100%) del inmueble.

Con base en los hechos expuestos, los demandantes en reivindicación, solicitan las siguientes PRETENSIONES:

1ª. Que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a los señores ALBERO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT, el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del inmueble ubicado en la CALLE 74 B SUR No. 1B-15 ESTE, Barrio Santa Librada, de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyos linderos se determinan en la demanda.

2ª. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene al señor ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, a restituir, una vez ejecutoriada la sentencia, a favor de los demandantes, el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del inmueble ubicado en la CALLE 74 B SUR No. 1B-15 ESTE, Barrio Santa Librada, de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

3ª. Que se condene al señor ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, una vez ejecutoriada la sentencia, a pagar a favor de los señores ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT, el valor de los frutos naturales o civiles que les corresponde por su cuota parte del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, por tratarse el demandado de un poseedor de mala fe hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor.

4ª. Que se declare que los demandantes no están obligados, por ser el demandado poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil.

5ª. Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.

6ª. Que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

7ª. Que se condene al señor ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, una vez ejecutoriada esta sentencia, a pagar a favor de los señores ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT, a pagar las costas del proceso.

Notificado el demandado en el proceso reivindicatorio, ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, presentó escrito de contestación de demanda, oponiéndose a las pretensiones de los demandantes y manifestando en cuanto a los hechos:

Al primero, es cierto, según la prueba documental aportada la venta fue realizada en el año 2017, sin embargo, dicha venta sobre el 50% del inmueble entre la señora CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES y los demandantes se realizó cuando ya

existía un proceso de pertenencia cuyo demandante es el señor ALVARO CRUZ BETANCOURT, con radicado 2017-745, actualmente en este Juzgado.

Al segundo, es cierto, según prueba documental aportada el señor ALVARO CRUZ BETANCOURT es titular del dominio del 50% del bien inmueble ubicado en la Calle 74 B Sur No. 1B-15 ESTE, Barrio Santa Librada, y es poseedor del otro 50% del inmueble, ya que ostenta ánimo de señor y dueño, debido a que es quien realiza el pago de impuestos, mejoras, servicios públicos desde el año 1987.

Al tercero, no es un hecho es una conclusión de la apoderada de la parte demandante

Al cuarto, no le consta, sobre los negocios jurídicos que hubiere realizado la parte demandante, y de haber realizado alguno no tendría efectividad, ya que los demandante nunca han sido verdaderos dueños del inmueble, ni siquiera conocen el interior de la casa, sus mejoras o anexidades, tampoco han realizado algún pago como propietarios y los vecinos reconocen al señor ALVARO CRUZ BETANCOURT como único dueño.

Al quinto, no es cierto, el demandado ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT reclama el 100% del bien inmueble como propietario, el 50% por compra realizada a su padre y el otro 50% por prescripción adquisitiva de dominio.

Al sexto, es cierto, según prueba documental aportada.

Manifestó, a su vez, que en caso de conceder las pretensiones solicita el pago de todas las mejoras realizadas desde el año 1987 hasta la fecha.

Formuló, igualmente, el demandado en el proceso reivindicatorio, ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, las siguientes EXCEPCIONES DE MERITO:

1ª. INEXISTENCIA DEL DERECHO E INTERES JURIDICO PARA DEMANDAR: como fundamento indica que los demandantes no tienen ni han tenido los derechos que alegan, según certificado de tradición y libertad ellos realizan compra del bien inmueble hace dos años, mientras que el demandado ha vivido en el inmueble desde el año 1987.

Agrega que los demandantes no conocen el inmueble del que dicen ser propietarios, nunca han realizado el pago de impuestos ni de servicios públicos, por ello actualmente no tienen ningún derecho sobre el inmueble, la compra la realizaron con el conocimiento de la posesión de más de 30 años del demandado, por esta razón no tienen derecho a reputarse dueños ya que no cuentan con la verdadera intención jurídica de serlo.

2ª. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL BIEN INMUEBLE

Como fundamento expresa que en este proceso se dan los presupuestos para la prosperidad de esta acción, pues se han acreditado:

- . La posesión material del señor ALVARO CRUZ BETANCOURT sobre el inmueble a usucapir es prolongada en el tiempo que exige la ley de manera pública, pacífica e ininterrumpida.
- . Que el inmueble a usucapir ubicado en la CALLE 74 B SUR No. 1B-15 ESTE, en el cual se ejerce la posesión es susceptible de adquirirse por prescripción.
- . Que el demandado ALVARO CRUZ BETANCOURT tiene legitimación en la causa para solicitar la declaración de pertenencia, por ser poseedor del bien.
- . Que el señor ALVARO CRUZ BETANCOURT ha ejercido la posesión con ánimo de señor y dueño, desconociendo dominio ajeno, poseyendo el bien con los elementos constitutivos de la posesión como lo son el corpus y animus.

Señaló, a su vez, que cumpliendo con todos los requisitos legales para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio el bien inmueble mencionado, se radicó demanda de pertenencia de la cual conoce el Juzgado 20 Civil Municipal de Bogotá con radicado 2017-745.

### 3ª. FALTA DE FUNDAMENTOS Y PRESUPUESTOS LEGALES

Como sustento indica que como se evidencia, la venta del inmueble a favor de los demandantes se realiza por la señora CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES, madre de ellos, quien abandonó el inmueble en 1986, después de la separación con el antes propietario del inmueble, dejándolo totalmente abandonado para formar un nuevo hogar, es allí cuando en 1987 el demandado se encarga de su cuidado.

Añade que los demandantes no tienen fundamentos para reclamar, ya que nunca se han hecho cargo de inmueble y tampoco han cumplido con sus deberes como propietarios.

Realizada la inspección judicial en el inmueble objeto de este proceso y practicadas las pruebas decretadas tanto en el proceso de pertenencia como en el proceso reivindicatorio, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión,

En su alegato de conclusión, el apoderado del demandante solicitó se acceda a las pretensiones de la demanda de pertenencia y se niegue la pretensión reivindicatoria, en cuanto fue acreditada la posesión del demandante por el término que exige la ley sobre el 50% del inmueble que se reclama en pertenencia.

El apoderado judicial de los demandados el proceso de pertenencia y demandantes en el proceso reivindicatorio, en su alegato de conclusión, solicita se acceda a las pretensiones de la demanda reivindicatoria, por estar reunidos los presupuestos para su prosperidad.

A su vez, el Curador Ad Litem de las personas indeterminadas, en su alegato de conclusión se ratifica en lo manifestado en el escrito de contestación y expresa que en el 2012 al comprar el 50% del inmueble en ese momento el demandante en pertenencia reconoció a otra persona como propietario y a partir de esa fecha a la fecha de presentación de la demanda en el año 2017 no habían transcurrido nuevamente los 10 años para la prescripción extraordinaria.

## CONSIDERACIONES

### 1. Los presupuestos procesales

Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales toda vez que el Juzgado es competente para conocer de la acción promovida, la parte actuante dentro del trámite es capaz para comparecer y obligarse, la demanda reunió los requisitos consagrados por la ley y el trámite se ha rituado conforme a las exigencias del Código General del Proceso y especialmente de la normatividad que regula el proceso verbal artículos 368 a 373, y art. 375 del Código General del Proceso, de igual manera, la notificación del demandado y el emplazamiento de las personas indeterminadas se efectuó en legal forma, y se designó curador ad litem para garantizarles el derecho de defensa.

No se observa causal de nulidad que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos que regulan esta clase de procesos.

## 2. Legitimación en la causa:

Se observa que este supuesto de la pretensión se satisfizo a cabalidad, pues la acción de pertenencia fue encauzada por el señor ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, quien dice haber adquirido el cincuenta por ciento (50%) del inmueble objeto de este proceso, por prescripción extraordinaria de dominio, según lo afirmado en los hechos de la demanda de pertenencia, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso.

Así mismo la demanda se dirigió en contra de CLEMENTINA BETANCOURT DE CRUZ, ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT, SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT Y PERSONAS INDETERMINADAS, en cuanto figuraban inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, como propietarios del cincuenta por ciento (50%) del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432.

## 3. La Acción:

Se trata de la acción de pertenencia mediante el proceso verbal que consagra el artículo 375 del CGP, para el poseedor material de bienes inmuebles, cuya finalidad jurídica radica en obtener sentencia en la que se declare que el demandante adquirió el dominio del bien inmueble relacionado en la demanda, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo señalado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

En el caso presente, se allegaron con la demanda los siguientes documentos:

1°. Certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432. (fl 315-317).

2°. Certificación especial para proceso de pertenencia que consagra el artículo 375 numeral 5 del Código General del Proceso, expedido por el Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Circuito de Bogotá Zona Sur, respecto del inmueble objeto de este proceso.

3°. Facturas del servicio de agua y alcantarillado, gas natural, a nombre de CLEMENTINA BETANCOURT DE CRUZ, años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 (fls 249-285).

4°. Factura impuesto predial años 1998, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 2013, a nombre de Clementina Betancourt Fuentes por el inmueble de la Calle 74B Sur No. 1B-15 Este, año 2014, 2015, 2016, 2017, a nombre de Alvaro Milciades Cruz Betancourt (folios 286-300).

5°. Certificación catastral del inmueble de la Calle 74 B Sur No. 9B-29 con dirección anterior Calle 74BSur No. 1B-15 Este. (fl. 25).

6°. Copia Escritura Pública No. 3513 del 3 de julio de 1987 de la Notaría Cuarta de Bogotá (fs 28- 35).

7°. Copia Escritura Pública No. 1781 de la Notaría Quinta de Ibagué, contentiva de la compraventa de Alvaro Cruz Garzón a Alvaro Milciades Cruz Betancourt, del 50% de los derechos que tiene y ejercita en común y pro indiviso sobre el inmueble ubicado en la Calle 74 B Sur No. 1B-15 Este de la Ciudad de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria 50S-1061432. (fls 58-68).

7°. Facturas de compra de elementos de ornamentación y materiales de construcción (fls 183-204, 211-243).

8°. Informe visita técnica de gas natural fenosa de 20 de junio de 2014 al inmueble objeto de este proceso, donde se consigna como cliente a Clementina Betancourt de Cruz. (fls 205-210)

9°. Contrato de arrendamiento de local comercial de la Calle 74 B Sur No. 1B-15, de esta ciudad por parte de Alvaro Milciades Cruz Betancourt a Luis Alberto Ramírez de fecha agosto 19 de 2008, y de un apartamento en la misma dirección a Leyla Guerrero de marzo 4 de 2007, de local comercial a Héctor Pérez Garavito el 24 de marzo de 2015 (fls 301-305, 311-312).

10°. Declaración en la Notaría 50 de Carlos Alfonso Farfán Cortés el 10 de febrero de 2006, donde manifiesta que le consta que el señor Alvaro Milciades Cruz Betancourt del inmueble de la Calle 74 B Sur No. 1B-15 Este y las construcciones que se hicieron de 1994 a 2001, y de Luis Antonio Salamanca en la Notaría 66 de Bogotá el 22 de abril de 2006 quien manifiesta que le consta que el señor Alvaro Milciades Cruz Betancourt le realizó mejoras al inmueble de la Calle 74 B No. 1B-15 (fls 306-308)

11°. Contrato civil de obra del 28 de agosto de 2014 entre Alvaro Cruz Betancourt como contratista y Camilo Duarte como contratante, para remodelación del primer piso del inmueble de la calle 74 B Sur No. 1B-15 Este (fls 309-310)

12°. Contrato de promesa de compraventa del inmueble de la Calle 74B Sur No. 1B-15 Este, con Matrícula Inmobiliaria número 50S-1061432, entre Alvaro Cruz Garzón y Clementina Betancourt de Cruz, como vendedores, y el señor Alvaro Milciades Cruz Betancourt, como comprador (fls 687-690).

7°. Registro civil de matrimonio de CLEMENTINA BETANCOURT FUENTES y ALVARO CRUZ GARZON. (fl. 26)

En la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso se recepcionaron los interrogatorios del demandante y los demandados y los testimonios decretados en el proceso.

Establecido lo anterior, es de recordar que el artículo 2512 de la legislación civil colombiana define la prescripción como “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales.”

Acerca de los bienes que se pueden adquirir por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala que puede adquirirse por prescripción, el dominio de los bienes corporales, ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción: ordinaria y extraordinaria.

En lo que atañe a bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a cinco años, según el artículo 2529 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002 (27 de diciembre de 2002). La prescripción extraordinaria, por su parte, exige posesión material no inferior a diez años y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno.

En este proceso la prescripción que se invoca es la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por lo que no es necesario acreditar justo título, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

#### **Elementos de la Acción de Pertenencia:**

Para la prosperidad de las pretensiones en la acción de pertenencia de bien inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

- i) Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.
- ii) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.

iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo, haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a DIEZ AÑOS, conforme al artículo 2532 del Código Civil, reformado por los artículos 6 y 10 de la Ley 791 de 2002, contados desde el momento en que haya principiado la prescripción.

#### 4. Análisis del acervo demostrativo:

##### **El bien que se pretende ganar por prescripción es susceptible de tal modo de adquisición**

Las pruebas obrantes en el plenario, acreditan irrefutablemente la calidad de bien de derecho privado del inmueble de la CALLE 74 B SUR No. 9 B-15, con número de matrícula inmobiliaria 50S-01061432, de la Ciudad de Bogotá, que se pretende adquirir y de contera, su condición de ser susceptible de apropiación por el modo de la usucapión ya que no hay prueba de que se encuentra dentro de aquellos que la ley sustancial han declarado como imprescriptibles o fuera del comercio.

Aunado a lo anterior, con relación al segundo elemento, vale decir, **“Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda”**, no existe reparo alguno en cuanto a la verdadera identidad y ubicación del inmueble cuya declaratoria se reclama, según se desprende de la documental que se ha relacionado y de la inspección judicial realizada al inmueble, donde se constató la ubicación y linderos del inmueble pedido en pertenencia, se cumple el segundo elemento.

##### **Posesión material en cabeza del demandante por el término de ley:**

En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos: el numeral 1 del art. 375 del CGP dispone que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”.

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha sostenido reiteradamente que la posesión es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí.

Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad, perceptibles en el tiempo y en el espacio, que considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza.

El poseedor, valga anotar, debe comportarse como propietario de la cosa y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble, sin que vaya en contravía de la ley o de un derecho ajeno -artículo 669 C. Civil-

Para que la posesión se pueda configurar, necesita el cumplimiento de ciertos requisitos que en su conjunto determinan su voluntad y actitud relativa a la disposición de la cosa frente a sí mismo y los demás. Se requiere entonces que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad, pues cualquier actividad contraria a estos presupuestos, vicia la condición que el *usucapiente* debe ostentar.

Resulta ineludible entonces que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión -*corpus* y *ánimus domini*- como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del C. Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

Pues bien, atendiendo el anterior marco jurisprudencial y legal, empecemos por señalar que en el caso que nos ocupa, se recepcionaron, además de la prueba documental, las siguientes pruebas:

El demandante, ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, manifestó que él es el propietario del 50% de ese inmueble porque lo compró a su papá Alvaro Cruz Garzón en el año 2012 o 2013, tiene la escritura, y ahora está buscando el otro 50%, y que sus hermanos saben que esa casa está como está porque él la ha construido, él es quien paga los impuestos de la casa desde el año 1990, y que los desconoce como dueños porque no han hecho nada en esa casa, él siempre ha estado al frente de esa casa.

La demandada MARIA CLEMENTINA BETANCOURT DE CRUZ, madre del demandante y de los demandados, manifestó que compraron ese inmueble en Santa Librada, allá crió a sus hijos, allá estuvo ella, y que construyó arriba una plancha, luego lo del frente que era un local, ella hizo segundo piso en esa casa, ella es la dueña y ALVARO CRUZ llegó al inmueble porque ella le arrendó para poner un billar, él le administraba y cobraba los arriendos de la casa, y hace como ocho años dejó de llevarle arriendos, por eso fueron los problemas, y tuvo que escriturarle a sus hijos para poder sobrevivir.

La demandada ROSA ANGEL CRUZ BETANCOURT, en interrogatorio de parte absuelto en este proceso, manifestó que el demandante es su hermano y que él se metió abusivamente a la casa donde vivían sus padres y dice ser dueño y señor cuando solamente entró como arrendatario, desde el 2010, para unos billares, por un contrato verbal que hizo con su mamá, y desde hace cuatro o cinco años no permitió entrada a la casa y no volvió a pagar arrendamiento, se ha beneficiado de la casa, con los arriendos de su madre, la casa es grande, tiene un local grande, alcobas y dos o tres apartamentos.

La demandada SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT, igualmente manifestó en su interrogatorio que al demandante se le arrendó la casa, y que desde el 2016 no les permitió volver a entrar al inmueble cuando ya se dio cuenta que su mamá les vendió la parte de ella ya no les dejó entrar más, todos los hermanos vivieron ahí en la casa, ella vivió en la casa hasta que su hijo tuvo cinco años, se fueron saliendo y quedaron inquilinos, él demandante no vivía ahí, era inquilino del local, su mamá le había arrendado para billares, como en el 2010 llegó a poner los billares, él le pagaba arriendo a su mamá, cuando su papá apareció que le dieran su parte, su mamá le dio la plata para que le comprara a su papá su parte a nombre de ella. Refirió que hasta el 2016 pagó el arriendo y que el contrato de arrendamiento fue de palabra, de confianza, él le llevaba a su mamá la plata de los arrendamientos, él vive en el inmueble y vive la familia.

La demandada ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, manifestó que son hermanos con el demandante y que no los puede desconocer porque esa casa la adquirió su papa y su mamá, Alvaro se fue para el Ejército y cuando regresó no regresó a la casa paterna, consiguió mujer y se fueron a vivir a Los Comuneros, su mamá se separó de su papá cuando ella tenía 17 años, su mamá se consiguió un apartamento en Galerías y los dejó a ellos en el inmueble.

Afirma que Alvaro, su hermano, llegó a esa casa en calidad de arrendatario, y que ese apartamento donde él vive lo dejó hecho su papá y su mamá, todos vivieron ahí y a medida

que fueron consiguiendo casa se fueron, y quedaron inquilinos porque su mamá lo tenía arrendado, su hermano ALVARO vino que para arrendar un local y poner un billar, su mamá le arrendó el local y después con el tiempo se vino a vivir y le pagaba los arriendos a su mamá, en el inmueble hay inquilinos pero su hermano Alvaro hace un tiempo dejó de pasarle dinero a su mamá de los arrendamientos del inmueble, con excusas.

El demandado ALBERTO CRUZ BETANCOURT, manifestó que el demandante no es el dueño de la casa, y que la casa ha sido de su mamá como cabeza de la familia, su mamá le arrendó el local para poner un billar y se fue apoderando de la casa, la dueña es su mamá, los dueños del 50% son sus hermanos y el otro 50% por las escrituras es él.

El demandado JORGE CRUZ BETANCOURT, expresó en su interrogatorio, que el demandante no es poseedor, porque ese inmueble siempre ha sido un patrimonio propio de la familia, los dueños han sido su papá y su mamá, era un lote que su madre compró, era una casa lote que su mamá y su papá convirtieron en casa, echaron plancha atrás, hicieron un apartamento, todos vivieron en esa casa, su mamá confió en él, los inquilinos que quedaron ahí eran inquilinos de su mamá, y Alvaro Cruz volvió allí con el argumento de seguir cobrando los arriendos y estar pendiente de la casa y que lo que se ha hecho allá es con lo que ha producido de la casa, por lo anterior, no lo reconoce como poseedor.

El demandado MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, afirmó que la casa la hizo su papá y su mamá, su padre los abandonó, hace unos trece años Alvaro Cruz vino a Ibagué y le dijo que le traía un cheque a su papá porque le iba a comprar la casa, después se dio cuenta que no le volvió a dar lo de los arriendos a su mamá y cambió las guardas de la casa. Refirió que él también vivió ahí en la casa y recibía los arriendos y se los llevaba a su mamá.

Manifestó también que ALVARO regresó porque iba a colocar unos billares, le siguió pagando arriendo a su mamá.

MARTHA NELLY GONZALEZ BENAVIDES, manifestó en la diligencia de inspección judicial, que es esposa del demandante y que viven en el inmueble, su esposo ha estado pendiente del inmueble, y que vinieron la señora CLEMENTINA y los hijos a decirles que se fueran de allí, por lo que presentaron la demanda.

OSCAR YOVANY CRUZ GONZALEZ, manifestó en la diligencia de inspección judicial que es hijo del demandante ALVARO MILCIADES CRUZ y que a partir de que su papá se enfermó vinieron los hermanos a sacarlos como en el 2015 o 2016 y su papá puso una demanda de pertenencia porque él siempre ha estado al frente de la casa, además de eso, él es dueño de la mitad de la casa desde el año 2012, su papá ha pagado los impuestos y siempre ha estado al frente y al día con todo lo de la casa.

El testigo LUIS ALEXANDER MORA CRUZ, manifestó que es hijo de SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT y que el demandante es su tío, y que el inmueble es la casa de sus abuelos maternos, la casa siempre ha sido de su abuela CLEMENTINA, y que su tío ALVARO ingresó en calidad de arrendatario porque su abuela le arrendó el local y su abuela le encomendó funciones de administrador, sabe que su abuela le dio un dinero para comprar la mitad del inmueble y su tío ALVARO viajó a Ibagué y compró a nombre de él.

La testigo SARA DAVILA DE RODRIGUEZ, manifestó que los conoce desde pequeños, desde que se pasó al barrio, como en el año 1975, su lote colinda con el de ellos, conoce a Clementina la mamá y a los hermanos, dice que el señor ALVARO CRUZ fue el que le hizo frente a esa casa y la levantó, es al único que ha visto ahí, le hizo muchas mejoras, los portones, el frente de la casa, las escaleras, el segundo piso. cuando ella llegó al Barrio, Alvaro tenía 8 años, los propietarios eran el papa y la mamá, los conoce hace como 45 años, ellos vivían ahí los hermanos, cuando la señora Clementina se fue, Alvaro Cruz se

puso al frente de la casa, y sabe que él es hijo, y es quien ha vivido ahí en la casa.

Estas declaraciones, si bien refieren que el demandante ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT ha estado al frente del inmueble y según la testigo SARA DAVILA DE RODRIGUEZ le ha hecho mejoras, igualmente, en la inspección se constató que habita el inmueble con su familia, y con la demanda adjunta facturas por compra de elementos de construcción, por un espacio superior a los 10 años, igualmente está el testimonio de LUIS ALEXANDER MORA CRUZ, quien refirió que entró al inmueble como arrendatario de su abuela CLEMENTINA y que le administraba el inmueble.

A lo anterior se aúna que mediante Escritura Pública No. 1781 del 11 de diciembre de 2012, de la Notaría Quinta de Ibagué, el demandante compró a su padre Alvaro Cruz Garzón el 50% de los derechos sobre el inmueble objeto de este proceso ubicado en Calle 74 B Sur No. 1B-15 Este de la Ciudad de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria 50S-1061432. (fls 58-68), con lo cual reconoce dominio ajeno no solo sobre ese 50% que le compró a su padre, sino sobre el otro 50% del inmueble de propiedad de su madre, CLEMENTINA BETANCOURT DE CRUZ, circunstancia por la cual se concluye que no se cumple uno de los elementos para la prosperidad de la acción, como es el de la posesión con ánimo de señor y dueño sobre el inmueble pretendido en pertenencia. Adicionalmente, desde esta fecha en que se suscribe la escritura, a la fecha de presentación de la demanda de pertenencia, no habían transcurrido nuevamente los diez años que exige la ley para adquirir por prescripción extraordinaria.

No prospera, en consecuencia, la demanda de pertenencia, por lo cual no se hace necesario entrar al estudio de las excepciones propuestas por los demandados.

De otra parte, si bien el demandante adujo el reconocimiento de mejoras, no quedó establecido en el proceso, las mejoras reclamadas ni su valor, por lo cual se negará esta solicitud.

Se entra a considerar enseguida la **DEMANDA REINVICATORIA**, en los siguientes términos:

#### **La Acción**

Se trata aquí del ejercicio de la acción de dominio o reivindicatoria, definida por el artículo 946 del Código Civil como “la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”.

De suyo, doctrina y jurisprudencia han señalado al unísono como configurantes de la acción de dominio los siguientes: propiedad en el demandante; posesión en el demandado; identidad entre el bien perseguido por el primero y el que ostenta en posesión el segundo y singularidad del objeto materia de pretensión, o cuota determinada de éste.

En desarrollo del primer presupuesto, debe decirse que tal como lo prescribe el artículo 950 del Código Civil:

“La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”, y como quiera que conforme el artículo 669 ibídem

“El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley y el derecho ajeno”, se deduce como base que en el presente asunto, está cabalmente acreditado, pues se encuentra plenamente establecido que los señores ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT, son propietarios del CINCUENTA POR CIENTO (50%) del inmueble de la Calle 74 B Sur No. 9B-15 de la ciudad de Bogotá,

identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432, por compra que hicieron a su señora madre, CLEMENTINA BETANCOURT DE CRUZ, según Escritura Pública No. 1593 del 03-08-2017 de la Notaría 14 de Bogotá, la cual fue inscrita en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432, según anotación número 009 del mismo, es decir, que se encuentra acreditada la calidad de propietarios de los actores y por ende tienen legitimidad para demandar.

Ahora, sustancialmente se entiende la posesión como la tenencia material de una cosa con ánimo de señor y dueño. En este caso, la posesión del demandado fue alegada por éste dentro del proceso al que se acumuló este proceso reivindicatorio, por lo que se encuentra satisfecho el segundo de los presupuestos que se analizan.

Con la demanda reivindicatoria, se anexaron los siguientes documentos:

1º. Certificado de tradición del inmueble objeto de este proceso con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432.

2º. Copia de la Escritura Pública No. 1593 de 3 de agosto de 2017 de la Notaría 14 del Círculo de Bogotá contentiva de la compraventa de derechos de cuota equivalente al 50% del inmueble de la Calle 74B Sur No. 1B-15 Este, de la Ciudad de Bogotá, objeto de este proceso, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432.

Reza el artículo 947 del Código Civil que “pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles”; bajo tal entendido se comprueba que la identidad y singularidad del bien tampoco ofrece reparo, su prueba se estructura no solo con la aceptación de la demanda en su escrito de oposición, sino también por la práctica de la inspección judicial sobre el inmueble que no deja duda sobre su exacta coincidencia.

Por lo cual, el bien sobre el que se requirió la reivindicación se encuentra plenamente individualizado por su ubicación, cabida y linderos, los que corresponden en un todo con los enunciados en la demanda; a más que sobre el punto no existe discusión alguna entre las partes, con lo que, a su vez queda establecida la singularidad del bien, como que se trata de una cosa particular determinada y cierta.

Con relación al respaldo normativo, la defensa pretende la negativa de las pretensiones, para lo cual formuló las excepciones de INEXISTENCIA DEL DERECHO E INTERES JURIDICO PARA DEMANDAR, PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL BIEN INMUEBLE y FALTA DE FUNDAMENTOS Y PRESUPUESTOS LEGALES, bajo el supuesto de haberse poseído el bien materia de reivindicación de manera extraordinaria, las cuales no están llamadas a prosperar, pues los hechos en que se fundamentan estas excepciones fueron considerados al estudiar la demanda de pertenencia, en la que se concluyó que no estaba presente uno de los presupuestos para adquirir por prescripción extraordinaria como lo es la posesión por el término de diez años, pues al comprar el señor ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT mediante la escritura pública de compraventa 1781 del 11 de diciembre de 2012, del 50% del inmueble a su padre, ALVARO CRUZ GARZON, reconoció dominio ajeno sobre el inmueble objeto de pertenencia.

Así las cosas, se impone entonces declarar no probadas las excepciones propuestas por el demandado a la demanda reivindicatoria, y en cuanto concurren los requisitos sustanciales para la prosperidad de la acción reivindicatoria, se accederá a las pretensiones de la demanda.

#### PRESTACIONES MUTUAS:

Al declararse improperas las excepciones propuestas por el demandado y accederse a las pretensiones de la demanda reivindicatoria, se impone examinar las prestaciones mutuas a que haya lugar, para lo cual previamente ha de anotarse que en el curso del proceso no se demostró que los demandados son poseedores de mala fe.

Los artículos 961 y siguientes del C.C. han previsto los principios que gobiernan lo relativo a las prestaciones mutuas debidas con ocasión de la prosperidad de la acción reivindicatoria. De conformidad con tales normas, el poseedor de buena fe le asiste el derecho a que se le abonen las mejoras útiles puestas antes de contestar la demanda, así como las expensas necesarias y de otro lado, el reivindicante triunfador a que se le paguen los frutos que la cosa hubiera podido producir con mediana inteligencia y actividad a partir de la notificación de la demanda.

Es sabido que el poseedor vencido debe restituir la cosa en el plazo fijado por la ley o por el Juez, junto con los frutos naturales y civiles que hubiere podido producir el bien con mediana inteligencia y cuidado de su propietario; así mismo, el poseedor vencido tiene derecho a que se le reconozca el pago de las mejoras que hubiese puesto o plantado en el bien, teniendo en cuenta para el efecto la clase de mejoras y la buena o mala fe del poseedor (Art. 961 y s.s. del C.C.).

En cuanto a los frutos civiles, la parte demandante en el proceso reivindicatorio no demostró la cuantía de los mismos, por lo cual no hay lugar a reconocimiento. Así mismo, el demandado no determinó las mejoras y el valor de las mismas, por lo cual igualmente no hay lugar a ordenar el pago de mejoras.

Se declararán en consecuencia no probadas las excepciones propuestas en la demanda reivindicatoria y se accederá a las pretensiones de la demanda reivindicatoria.

Se negarán las pretensiones de la demanda de pertenencia, por las razones expuestas.

Así las cosas, se impone entonces declarar no probadas las excepciones propuestas por los demandados a la demanda reivindicatoria, negar las pretensiones de la demanda de pertenencia y en cuanto concurren los requisitos sustanciales para la prosperidad de la acción reivindicatoria, se accederá a las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas.

### DECISION

En mérito de lo expuesto, la suscrita JUEZ VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO:** NEGAR las pretensiones de la demanda de pertenencia incoada por el señor ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, por las razones expuestas en este proveído.

**SEGUNDO:** DECLARAR no probadas las excepciones de mérito propuestas por el demandado ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, a la demanda reivindicatoria, de conformidad con las razones esbozadas en la parte considerativa de este proveído.

**SEGUNDO:** DECLARAR que los demandantes ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT, tienen el dominio del cincuenta por ciento 50% del inmueble ubicado en Calle 74 B Sur No. 1 B-15 Este, identificado con Matrícula Inmobiliaria o. 50S-1061432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, cuya identificación, y linderos obran en la demanda.

**TERCERO:** ORDENAR al demandado ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT, restituir dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, a favor de los

demandantes, ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT, el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del inmueble objeto de reivindicación, ubicado en la Calle 74 B Sur No. 1 B-15 Este, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, cuya identificación y linderos obran en la demanda.

**CUARTO:** DECLARAR que no hay lugar a ordenar pago de mejoras ni de frutos civiles, en cuanto no fueron acreditados en el proceso.

**QUINTO:** ORDENAR el levantamiento de la medida de inscripción de demanda respecto del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1061432. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

**SEXTO:** CONDENAR en las costas del proceso al demandado, ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT. Tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$3.000.000.00

**NOTIFIQUESE**

  
**GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO**  
**JUEZ**

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

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO  
ELECTRONICO No.068 Hoy seis (6) de junio de 2023 a la  
hora de las 8:00 a.m.*

*La secretaria*

*Diana María Acevedo Cruz*

**JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., siete (7) de junio de dos mil veintitrés (2023)

REF: 1100140030 63 2017 0745 00 Pertenencia de ALVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT contra CLEMENTINA BETANCOURT DE CRUZ, ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT, SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Proceso acumulado: Reivindicatorio de ALBERTO CRUZ BETANCOURT, JORGE CRUZ BETANCOURT, MARIA ESPERANZA CRUZ BETANCOURT, MOISES MARIO CRUZ BETANCOURT, ROSA ANGELA CRUZ BETANCOURT y SONIA MERCEDES CRUZ BETANCOURT contra ÁLVARO MILCIADES CRUZ BETANCOURT

Conforme al informe secretarial, con el fin de quede notificada en debida forma, inclúyase en el próximo estado, 8 de junio de 2023, la sentencia de fecha cinco (5) de junio de 2023 y remítase copia de la misma al correo electrónico de los apoderados de las partes y del Curador Ad Litem.

**NOTIFIQUESE**

  
**GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO**  
**JUEZ**

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

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO  
ELECTRONICO No.068 Hoy ocho (8) de junio de 2023 a la  
hora de las 8:00 a.m.*

*La secretaria*

*Diana María Acevedo Cruz*