



H. JUEZ:
CLAUDIA RODRÍGUEZ BELTRÁN
JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.
E. S. D.

**ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA – ACCION PAULIANA.**

Radicado: VERBAL No. 110014003031-2023-00404 00
Demandante: ANA LUCIA UNEME PRIETO
Demandados: RICARDO ANTONIO CRUZ MELO y los litisconsortes necesarios
APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRÁN

LADY VIVIANA CHAVARRO PALACIOS, de tránsito por esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 1.069.582.414 de Cachipay, y portadora de la T.P. No. 218039 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados vivianachavarro1@gmail.com en mi condición de APODERADA ESPECIAL **APOSTOL AMAYA GAONA** y **LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN**, quienes se encuentra como LITISCONSORTES NECESARIOS en el proceso de la referencia interpuesto por la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO por medio del presente escrito y en los términos de ley procedo a descorrer traslado de la demanda formulada, de la siguiente manera.

ANTE LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto: toda vez que constan la sentencia como anexo a la demanda.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto: en cuanto a que se adquirió dentro de la convivencia según lo fallado en sentencia del 21 agosto 2018.

AL HECHO TERCERO: Es Cierto.

AL HECHO CUARTO: Es Cierto.

FRENTE AL HECHO QUINTO. parcialmente cierto y lo que no, deberá ser probado por la parte actora debido a que no le consta a mis Defendidos. De lo mencionado en este hecho es cierto que el señor CRUZ MELO realizo trámite para el levantamiento de la Medida Cautelar contenida en la anotación 3 del Folio de matrícula 156-91165, también es cierto que dentro de la anotación No.4 del folio de matrícula 156-91165 existe el registro de la compraventa entre RICARDO ANTONIO CRUZ MELO y mis defendidos APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN.

En cuanto a la acusación que realiza la apoderada al manifestar que la compraventa la hace el señor CRUZ MELO para defraudar los intereses de la Demandante quien es la titular del 50%, es preciso aclarar en primer lugar que a mis defendidos no les consta con que intensiones el demandado MELO CRUZ decide poner en venta el inmueble EL MANANTIAL, puesto que solo hasta la fecha de la promesa de venta en el mes de febrero de 2021 se vinieron a conocer; el vendedor de manera particular realizo tramite para el levantamiento de la medida Cautelar del predio para poder legalizar la compraventa y así quedo registrado en OTROSI que fue aportado como pieza probatoria junto al libelo demandatorio; y en cuanto a la Titularidad del 50% del predio a nombre de la señora UNEME PRIETO es falso ya que no se encuentra Inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria como propietaria del 50% como derecho real de domino, solo se encuentra en la Anotación 3 como parte demandante sobre Declaración de la Unión Marital de Hecho, por lo que la apoderada de la parte demandante está dándole una mala interpretación a la Inscripción de registro, así que es falso al decir que tiene Titularidad del 50%.

FRENTE AL HECHO SEXTO. Es Cierto y se especifica porque: Es cierto que la Promesa de Compraventa se suscribió para el día 19 de febrero de 2021 y que inicialmente se suscribió por un

Teléfonos: 3114568907

Email: ladyviviana_chavarro@hotmail.com

[Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Royal Plaza.](#)



valor de \$150.000.000; empero se debe hacer la aclaración que el Vendedor CRUZ MELO estaba vendiendo a mis defendidos 2 Hectáreas de Tierra y posterior a la firma de la promesa de venta, encontrándose ya en posesión del predio mis Representados y antes de la Firma de la Escritura Publica en la Notaria de Anolaima mis clientes mandaron hacer un Levantamiento Topográfico del terreno debido a que a simple vista el área se veía más pequeña, Levantamiento lo realiza la Topógrafo CAROL CHITIVA H. con matrícula Profesional No.01-11184, quien determino que el área real del inmueble era de 12.123Mtrs² es decir lejos de las dos Hectáreas prometidas en su momento por el promitente vendedor, por lo que renegociaron el valor prometido quedando el precio definitivo por \$70.000.000 ya que en su momento el promitente vendedor manifestó haberse confundido en las unidades de medida y en vez de decir dos Fanegadas que equivalen a 12.800 Mtrs² ofreció en venta dos Hectáreas que equivaldrían a 20.000Mtrs².

AL HECHO SEPTIMO: es cierto y realmente no es un hecho que se deba probar ya que la Demandante apporto la mencionada promesa de Venta.

AL HECHO OCTAVO: parcialmente Cierto: es cierto el párrafo primero y realmente no es un hecho que se deba probar, al igual que lo manifestado en el hecho anterior se aportó prueba documental y con la observancia de lo manifestado Frente al Hecho Sexto no es un hecho que se deba debatir más a fondo.

Lo que no es cierto y deberá probar la parte actora es que el acto que se pretende impugnar No es la promesa de venta, siendo lógico tomar el valor suscrito y pagado es el de la Escritura Publica 339 del 27 de septiembre de 2021 ya que es el acto jurídico que con la Acción Propuesta se pretende Impugnar; y en observancia de nuestro estatuto procesal según lo contemplado El Código General del Proceso, artículo 26 núm. 3º, dispone que la competencia en razón de la CUANTÍA, para este tipo de procesos, se determina así: *“3. En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, **por el avalúo catastral de estos**”.* (subrayas intencionales). Por lo que esta Litigante comparte lo manifestado por el Despacho, ya que en ultimas lo que la demandante pretende es Impugnar la Compraventa y que el bien retorne al patrimonio del Demandado CRUZ MELO.

AL HECHO NOVENO: Es Cierto la Negociación se realizo con total Claridad y Transparencia, por lo que mis prohijados dejaron en claro dentro del OTROSI que en caso de no ser levantada la medida Cautelar por parte del Vendedor, los promitentes Compradores haría efectiva la Clausula Penal del acuerdo de Voluntades.

AL HECHO DECIMO: Parcialmente Cierto. Es cierto que mi Cliente APOSTOL AMAYA GAONA era conocedor de la medida Cautelar, toda vez que se encuentra inscrita en el Folio de matrícula 156-91165 y este documento refleja la situación jurídica del inmueble y es un documento de público acceso. Lo que no despeja este hecho y lo oculta la apoderada del extremo Demandante es que esta medida Cautelar se da por la DEMANDA DE DECLARACION DE LA UNION MARITAL la cual culmina con la Sentencia Proferida por el Juzgado Sexto de Familia el día 21 de Agosto de 2018 y que posterior a este fallo no se promovió ningún tipo de acción que determinara la existencia de una obligación clara y expresamente exigible como lo era la liquidación de la sociedad patrimonial entre UNEME – CRUZ la cual quedo declarada disuelta y en liquidación en el numeral CUARTO de la sentencia para el mes de agosto de 2018, empero no se promovió tal Liquidación con anterioridad a la Compra-venta del predio El Manantial realizada por el hoy Demandado y Los Litisconsortes Necesarios, a sabiendas que la Demandante Tenia conocimiento Pleno de esta Negociación. Por lo que es temeraria la acusación que realiza la abogada al decir que mis defendidos se “confabularon con el vendedor para defraudar los intereses de la aquí demandante” Cuando la Interesada en Liquidar los bienes de la sociedad Declarada en sentencia la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO NO Inicio La Liquidación de los bienes por casi mas de dos años y medio a la fecha de la Negociación.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Parcialmente Cierto: Es totalmente cierto que la Señora UNEME PRIETO hasta el día en que se suscribió Escritura Publica en la Notaria Única de Anolaima, no dio inicio a ningún Trámite legal para realizar Liquidación de la Sociedad Patrimonial declarada por el Juzgado sexto de Familia; contando cronológicamente que el fallo se da el día 21 de agosto de 2018 a la fecha de la Escrituración del predio el Manantial 27 de septiembre de 2021, transcurren mas de

Teléfonos: 3114568907

Email: ladyviviana_chavarro@hotmail.com

[Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Royal Plaza.](#)



36 meses, sin que la hoy demandante hubiera dado inicio a la Liquidación, teniendo en cuenta que fue ella quien adelanto la demanda de Declaración de la Unión Marital.

Tanto así que la Liquidación de la Sociedad Patrimonial entre los compañeros UNEME-CRUZ promovida en el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá por la aquí Demandante dio Inicio tan solo hasta el día 3 de marzo de 2022 bajo el radicado 11001-31-10-006-2022-00169-00 es decir 5 meses después de perfeccionado el negocio jurídico de compraventa e inscrito el acto en la Matricula Inmobiliaria No.156-91165.

Lo que es Falso y está llamada a probar tal acusación la demandante, es que mis Defendidos APOSTOL AMAYA y LUZ MARY RODRIGUEZ se confabularon para burlar y defraudar a la Demandante.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Es Cierto no es un hecho que se deba probar.

AL HECHO DECIMO TERCERO: No es Cierto y deberá probar tal acusación, mis defendidos nunca debieron ser llamados como litisconsortes necesarios, ya que en si la Acción promovida por la Demandante y su Apoderada esta llamada a fracasar no solo por haberse presentado fuera del termino establecido en el articulo 2491 del Código Civil, sino porque no reúne los requisitos esenciales para ejercer la Acción Pauliana, no existe legitimación en la Causa ya que solo puede ser ejercida por aquellos acreedores que adquirieron el crédito con anterioridad a la celebración del acto revocable, dicho crédito debe ser exigible o estar sometido a un plazo pendiente. Se puede apreciar que a la fecha de la Escrituración 27 de septiembre de 2021, no existe ningún tipo de Deuda, crédito u obligación entre los compañeros UNEME-CRUZ tampoco se encuentra sometido a un plazo pendiente o determinado, no existe crédito, ni medidas cautelares vigentes, ni la existencia de un crédito pendiente, la demandante al no ejercer la Liquidación de la Sociedad Patrimonial previo al acto a impugnar se quedó sin piso jurídico para incoar esta acción y poderse llamar acreedora y al demandado CRUZ un deudor y de esta manera denominar a mis defendidos LISTISCONSORTES NECESARIOS.

En segundo lugar la demandante insiste en acreditar responsabilidades a mis clientes en cuanto a que ellos eran plenamente conocedores de la condición del bien, manifiestan mis representados que el Demandado CRUZ MELO les indico que entre la pareja ya existía un preacuerdo amigable, en cuanto a la distribución de los 2 bienes habidos en la relación y que como quiera que cada inmueble se encontraba en cabeza de cada uno, a él le correspondía el PREDIO EL MANANTIAL, y que por esta razón la Demandante nunca había promovido la Liquidación de la Sociedad Patrimonial, se da más certeza a lo manifestado por el demandado CRUZ cuando informa a mis clientes que ANA LUCIA UNEME era conocedora de la venta del inmueble y que él personalmente había entregado copia de la promesa de venta y OTROSI a su expareja ya que ella vivía en uno de sus apartamentos ubicado en la transversal 53 bis No 2-73 barrio la Camelia de la localidad de puente Aranda Bogotá D.C., véase que esta es la misma dirección para ambos extremos en la presente acción.

AL HECHO DECIMO CUARTO Cierto: es cierto y realmente no es un hecho que se deba probar, es la transcripción de los linderos del predio el Manantial de propiedad de los Litisconsortes Necesarios.

AL HECHO DECIMO QUINTO: No es Cierto: contrario sensu a lo manifestado en este hecho, a la Accionante no le asiste el derecho de incoar esta acción por no cumplir con los requisitos esenciales para promover esta acción **Los requisitos que no se cumplen son:**1. Legitimación en la Causa. "3. que el acto o negocio jurídico celebrado por el deudor haya propiciado o aumentado la insolvencia del deudor y por ende, produzca perjuicio a sus acreedores, 4. que el deudor al celebrar el acto lo haga en fraude de sus acreedores, el cual se presenta cuando este conoce el mal estado de sus negocios., 5. Mala fe (fraude Pauliano) si el negocio es a título oneroso deberá probarse también la mala fe del tercero con quien este realiza el negocio jurídico". Ninguno de los anteriores requisitos fue probado cabalmente en la demanda Yendo más afondo sobre los requisitos indispensable para la prosperidad de la acción Pauliana véase señora Juez que no existía para el momento de solemnizar la promesa de venta un plazo o termino para el cumplimiento de una obligación adquirida previamente a la negociación del predio en litis, por lo que es incorrecto al manifestar que para la época de la escrituración del predio "es decir más de tres años" el Demandado CRUZ MELO defraudara a su excompañera, trasladando un bien inmueble que era de su exclusiva propiedad a

Teléfonos: 3114568907

Email: ladyviviana_chavarro@hotmail.com

[Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Royal Plaza.](#)



mis defendidos según la litigante “con artimañas y confabulados”; véase certificado de libertad del predio el Manantial a la fecha de la escrituración no presenta ninguna medida Cautelar vigente o algún Pleito Pendiente, y dentro de las piezas documentales aportadas por la Demandante no se encuentra documento que contenga tal obligación por ende a la Demandante no se le puede considerar ACREEDORA, ya que para la fecha del acto a Impugnar no se había generado obligación Pecuniaria al señor RICARDO CRUZ MELO, por lo que a este tampoco se le puede denominar Deudor, tampoco había iniciado acciones, que diera lugar a cancelar obligaciones Futuras.

La Liquidación de la Sociedad Patrimonial entre los compañeros UNEME-CRUZ promovida en el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá da Inicio solo hasta el 3 de marzo de 2022 bajo el radicado 11001-31-10-006-2022-00169-00 es decir 5 meses después de perfeccionado el negocio jurídico.

los activos patrimoniales que aún conserva el deudor CRUZ MELO después de la realización del acto impugnado son suficientes para cubrir las deudas que se deriven de su Liquidación de la Sociedad Patrimonial; Como quiera que el Demandado no se encuentra Insolventado para responder al supuesto acreedor UNEME PRIETO por lo que La Acción Pauliana no está llamada a prosperar; el señor CRUZ MELO es propietario de un edificio de tres pisos que consta de 5 apartamentos ubicado en la transversal 53 bis No 2-73 barrio la Camelia de la localidad de puente Aranda Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria 50C – 119207 Bogotá zona centro, el cual tiene un avalúo comercial estimado en SETECIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$700.000.000) (se anexa avalúo predial año 2023 por \$388.533.000).

AL HECHO DECIMO SEXTO: no me consta: Como quiera que la Demandante está realizando una acusación Penal (alzamiento de bienes) al Demandado RICARDO ANTONIO CRUZ MELO y mis defendidos insisten en la buena fe que ellos tuvieron frente a la negociación del predio en Litis y presumen lo mismo sobre el vendedor, se abstienen a realizar cualquier comentario al respecto. Por lo que es un hecho que este llamado a probar la parte Demandante.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: NO es Cierto en absoluto: en cuanto a que es inoponible el contrato de compraventa, por falta de legitimidad negocial, se debe tener en cuenta la naturaleza de la Compra Venta que se pretende impugnar, es claro que para el momento de la negociación existía una Titularidad del Bien y recaía exclusivamente en cabeza del señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, el cual lo había adquirido en un 100% por compraventa a la señora ROSA ELENA AMAYA PULIDO, contenido en escritura pública No. 1643 del 1º de septiembre de 2000, otorgada en la Notaría 2ª de Facatativá, actos que fueron debidamente Registrados y que se puede evidenciar en el folio de matrícula No156-91165.

Si bien es cierto que éxito una medida Cautelar inscrita a folio de matrícula 156-91165 la misma fue levantada por el mismo juzgado que la profirió, así mismo dentro del certificado de libertad y tradición del bien objeto de la litis no existe registro alguno que indique a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO como propietaria o copropietaria del bien identificado 156-91165, por lo que en ningún termino existe o existió Falta de Legitimidad Negocial.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: No es Cierto y es contradictorio este con lo manifestado por la apoderada en el Hecho sexto: *“SEXTO. - La transferencia del derecho real de dominio o propiedad y posesión del bien se concretó previa celebración de contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de febrero del año 2021, suscrita entre el demandado RICARDO ANTONIO CRUZ MELO como prometiente vendedor y APOSTOL AMAYA GAONA como promitente comprador...”*

Mis clientes inician obras de mejoramiento sobre el inmueble a partir de la firma de la escrituración es decir del 27 de septiembre de 2021 ya que se encontraba en total abandono, lo único que le sobrevivía a este predio eran unas marraneras que arrojaban olores nauseabundos y que se encontraban contaminando el medio ambiente y una fuente hídrica denominada quebrada Laguna Verde, que pasa dentro del inmueble; estas marraneras pertenecían al señor FRANCISCO CARO quien manifestó a mis defendidos que la demandante ANA LUCIA UNEME PRIETO le había arrendado en el mes de enero de 2020 y que por la época de pandemia el siguió ahí sin que nadie se lo impidiera, aunque advirtió que la demandada le había arrendado empero no sabía si ella era la legítima dueña del predio ya que dentro del contrato de arrendamiento existía una cláusula donde hablaba de una posible venta, (véase contrato de arrendamiento); ya que el inmueble estaba en estado de abandono desde hacía ya varios años refirió el señor CARO.



AL HECHO DECIMO NOVENO: falso no es Cierto: mis clientes desconocen porque el cambio de actitud de la señora UNEME PRIETO posterior a la venta realizada entre RICARDO CRUZ y mis defendidos, cuando ella desde un principio tuvo conocimiento y acceso a la documentación de la venta; la señora empezó a tener cambios agresivos con el señor APOSTOL AMAYA y empezó a impedir el ingreso de este a su inmueble lo que desato varias situaciones donde se tuvo que pedir acompañamiento de la Policía para evitar agresiones provocadas por la Demandante; para el día 24 de marzo de 2022 la señora sin mediar razón alguna se atrincheró en la casa que se encuentra dentro del predio objeto de la litis e inicia actos según ella posesorios, por lo que mis defendidos se ven en la obligación de Iniciar ante el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ZIPACON acción reivindicatoria bajo el Rad. No.258984089001-2022-00044-00 dándose sentencia definitiva de única Instancia el día 21 de junio de 2023, donde se le ordena a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO restituir el bien inmueble denominado El Manantial de propiedad de mis Representados APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN.

AL HECHO VIGECIMO: no es cierto: contrario a lo manifestado por la parte actora, quienes se han visto gravemente afectados son mis representados ya que la hoy demandante, como se ha visto en todos los hechos de la demanda se a dedicado atacar y a faltar a su buen nombre a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, quienes han sido victimas por los malos acuerdos y peleas patrimoniales de la expareja UNEME-CRUZ, ya que ellos partiendo del principio de la buena fe y pensando en su patrimonio y su calidad de vida deciden invertir sus recursos y comprar un inmueble que a las luces de la ley inmobiliaria se encuentra sin ningún impedimento para realizar la compraventa posterior a los ajustes realizados por el Demandado CRUZ MELO.

Posterior a la compraventa han tenido que sufragar todo tipo de gasto tanto materiales como judiciales, ya que no es el primer escenario al que los a llevado la señora ANA LUCIA UNEME, ya que ella juega con la justicia solicitando amparo de pobreza para sustraerse de pagar condenas y gastos judiciales, como bien paso con el proceso Reivindicatorio llevado en el Juzgado de Zipacón – Cundinamarca, quien solicita amparo de Pobreza pero lleva su propia apoderada quien es la misma persona que le viene adelantando demandas ante el Juzgado Sexto de familia, Juzgado Promiscuo Municipal de Zipacón, Juzgado 18 civil del Circuito y ahora en el Juzgado 31 Civil Municipal, Sin poder mis clientes cobrar condena alguna por el amparo que le otorgan.

Según lo manifestado por el Demandado RICARDO ANTONIO CRUZ MELO la demandada Tiene Arrendada BODEGA 321 de su propiedad que forma parte integral del Centro Comercial Manhattan, ubicado en la Carrera 38 No. 10-60 de la ciudad de Bogotá, vive en un apartamento del señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO donde no paga arriendo, ubicado en la transversal 53 bis No 2-73 barrio la Camelia de la localidad de puente Aranda Bogotá D.C., la señora No tiene Responsabilidades con menores de edad ni con Adultos mayores que dependan económicamente de ella, por lo que es una persona con capacidad económica para responder por las actuaciones jurídicas a las que se está enfrentando.

PERJUICIOS PATRIMONIALES - MATERIALES:

- a) En cuanto a este Literal con un valor de \$5.000.000. este perjuicio Patrimonial No se encuentra en primer lugar probado de manera sustancial y documental por la parte Demandante; ahora bien la limpia, poda y mantenimiento, de árboles abandonados y que aún permanecen en pie, por parte de quien adquirió el derecho de dominio, la propiedad y la posesión del predio El Manantial no puede catalogarse como Perjuicios debido a que mis poderdantes ejercen tales acciones con el pleno derecho real de dominio y posesión desde el día 27 de septiembre de 2021.
- b) Destrucción y demolición de enramada y cerca de alambre, cuyo daño y perjuicio se estima en \$500.000. Este daño y perjuicio nunca existió debido a que la “enramada” era de propiedad del Arrendatario FRANCICO CARO y a la salida de este señor de la finca desmonto la construcción y se llevó todo el material sin la oposición de mis representados; en cuanto a los cercados para la fecha de la escrituración no existían solo se veían vestigios de la línea divisoria que limitaba con los predios colindantes.
- c) La suma de \$3.000.000, correspondientes al canon de arrendamiento del año 2022, El arrendatario tenía un contrato del 9 de enero del 2020 hasta el 9 de enero del 2021 que se le

Teléfonos: 3114568907

Email: ladyviviana_chavarro@hotmail.com

Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Royal Plaza.



permitió cumplir, no obstante habiéndosele preavisado oportunamente que se le permitiría finalizar sin prórroga, además de informarle de la venta y entrega del predio por parte del vendedor, legítimo propietario, señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO a los compradores APÓSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRÍGUEZ BELTRÁN con fecha del 27 de septiembre del 2021; cinco días después, el día 2 de octubre, la demandante señora ANA LUCÍA UNEME PRIETO y el arrendatario de forma arbitraria, maliciosa, premeditada e inaceptable, deciden firmar una prórroga del contrato para luego cobrar INDEMNIZACIONES. situación que debe calificarse como temeraria al haber sido resuelta como cosa juzgada en el juzgado promiscuo municipal de Zipacón y que quiere repetirse en este juzgado.

- d) La suma de \$75.000.000, correspondientes a la compraventa, se debe hacer la aclaración que el Vendedor CRUZ MELO estaba vendiendo a mis defendidos 2 Hectáreas de Tierra y posterior a la firma de la promesa de venta, encontrándose ya en posesión del predio mis Representados y antes de la Firma de la Escritura Publica en la Notaria de Anolaima mis clientes mandaron hacer un Levantamiento Topográfico del terreno debido a que a simple vista el área se veía más pequeña, Levantamiento lo realiza la Topógrafo CAROL CHITIVA H. con matrícula Profesional No.01-11184, quien determino que el área real del inmueble era de 12.123Mtrs2 es decir lejos de las dos Hectáreas prometidas en su momento por el promitente vendedor, por lo que renegociaron el valor prometido quedando el precio definitivo por \$70.000.000 ya que en su momento el promitente vendedor manifestó haberse confundido en las unidades de medida y en vez de decir dos Fanegadas que equivalen a 12.800 Mtrs2 ofreció en venta dos Hectáreas que equivaldrían a 20.000Mtrs2.

Ahora bien, la apoderada de la parte Actora pretende con esta acción Impugnar La Escritura Publica 339 del 27 de septiembre de 2021 la cual se encuentra por \$70.000.000 por las razones antes expuestas, por lo que no es congruente y tal vez de manera ventajosa pretende que se le cancele lo reportado en promesa de venta, cuando el acto que solemnizo el acuerdo de voluntades no es otro que la protocolización de la negociación dentro de la escritura Publica 339 del 27 de septiembre de 2021.

A LAS PRETENSIONES

Por solicitud expresa de mis Representados Me opongo expresa y rotundamente a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones solicitadas por el demandante.

PRIMERA. me opongo expresa y rotundamente a la prosperidad de esta pretensión toda vez que carece de fundamento factico y jurídico que sustente la Acción Pauliana frente al acto impugnado, ya que no se dio en los términos de que trata el artículo 2491 del C. Civil, no se probó la mala Fe de los Terceros (Fraude Pauliano) en el negocio Oneroso; no se tiene Legitimación en la Causa, no existe Insolvencia económica por parte del Deudor y no se demostró el mal estado del negocio.

SEGUNDA. Me opongo expresa y rotundamente a la prosperidad de esta pretensión toda vez que carece de fundamento factico y jurídico que sustente su viabilidad y esta depende intrinsecamente de la prosperidad de la PRETENCION PRIMERA y tal como se afirmó previamente la acción pauliana no cumple con los requisitos necesarios para la prosperidad de la acción.

TERCERA. Me opongo expresa y rotundamente a la prosperidad de esta pretensión toda vez que carece de fundamento factico y jurídico que sustente su viabilidad y esta depende intrinsecamente de la prosperidad de la PRETENCION PRIMERA.

CUARTA. Me opongo expresa y rotundamente a la prosperidad de esta pretensión toda vez que carece de fundamento factico y jurídico que sustente su viabilidad y esta depende intrinsecamente de la prosperidad de la PRETENCION PRIMERA.

QUINTA. Me opongo expresa y rotundamente a la prosperidad de esta pretensión toda vez que carece de fundamento factico y jurídico que sustente su viabilidad de la condena al pago de indemnizaciones por daños y perjuicios a la demandada ya que no existen tales perjuicios ni daños en este proceso

Teléfonos: 3114568907

Email: ladyviviana_chavarro@hotmail.com

Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Royal Plaza.



SEXTA. Me opongo expresa y rotundamente a la prosperidad de esta pretensión toda vez que carece de fundamento factico y jurídico que sustente su viabilidad de la condena al pago de indemnizaciones Extrapatrimoniales a la demandada ya que no existen tales perjuicios ni daños en este proceso.

SEPTIMO: Me opongo expresa y rotundamente a la prosperidad de esta pretensión toda vez que carece de fundamento factico y jurídico que sustente su viabilidad. La condena en costas y agencias en derecho solo aplican para la parte vencida en el proceso quien como se logrará demostrar no es otro que la propia demandante.

EXCEPCIONES DE MERITO

NO LE ASISTE EL DERECHO PARA INICIAR LA ACCION PAULIANA DE QUE TRATA EL ARTICULO 2491 DEL C. CIVIL. La demanda no está dando estricto cumplimiento y por el contrario está generando violación directa de una norma jurídica sustancial, específicamente del artículo 2491 del Código Civil, que refiere a la oportunidad con la que cuenta el acreedor para presentar la acción de rescisión, que en el numeral 3º, prevé que «*las acciones concedidas en este artículo a los acreedores expiran en un año, contado desde la fecha del acto o contrato*».

Para la acción pauliana del Código Civil se previó un término único de prescripción de 1 año contados a partir de la celebración del acto o contrato, sin importar que se buscará la revocatoria de un negocio a título gratuito u oneroso. En el caso que nos ocupa la compraventa entre RICARDO CRUZ MELO y APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN se constituyó en escritura pública No.339 de la Notaria Unica de Anolaima el día 27 de septiembre de 2021 y la acción PAULIANA fue reconocida por este despacho en Providencia que dio Auto admisorio el día 15 de junio del año 2023 es decir que la demandante interpuso la ACCION PAULIANA con un término que supera el año del acto que se está impugnando, lo que hace que se haya adelantado un proceso sin observancia de los requisitos legales; se evidenciaría sin mayor esfuerzo que la acción impetrada por la apoderada de la Demandante no es procedente ya que había expirado su término a la fecha de su admisión, de tal suerte, que, de aplicarse la norma en conjunto, el resultado de este proceso de ACCIÓN PAULIANA, tendría un resultado diferente y totalmente favorable a los demandados y Litisconsortes Necesarios.

Además de lo manifestado téngase en cuenta que la apoderada de la Demandante en el numeral Sexto de los hechos de la reforma de la demanda acredita lo siguiente: “*SEXTO. - La transferencia del derecho real de dominio o propiedad y posesión del bien se concretó previa celebración de contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de febrero del año 2021, suscrita entre el demandado RICARDO ANTONIO CRUZ MELO como prometiente vendedor y APOSTOL AMAYA GAONA, prometiente comprador...*” _si se tiene en cuenta la fecha en que se realizó la promesa de compraventa como lo asegura la Demandante y su apoderada, el termino prescribió mucho antes del que se enuncia en el párrafo anterior a sabiendas que desde esta época la señora Demandante conocía de la Compra Venta es decir desde el mes de febrero del año 2021 y solo hasta el 15 de julio de 2023 le es admitida la acción.

Téngase en cuenta que la Demandante Junto a su Apoderada Inicio la misma acción en el Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá bajo el rad.2022-195 el día 26 de mayo de 2022; empero al entrar al despacho para ser Calificada el juzgado de Conocimiento profiere Auto que Rechaza la Demanda por falta de Competencia en razón a la Cuantía el día 19 de agosto de 2022; contando que aún se encontraba en términos para ejercitar la acción Paulina, la apoderada de la demandante en vez de continuar con el trámite ante los Juzgados Civiles Municipales como lo ordeno el Auto, decide interponer Recurso frente al auto y el juez de conocimiento, hasta el día 27 de marzo de 2023 profiere Auto donde RECHAZA DE PLANO EL RECURSO y mediante oficio 1100 remite proceso a la oficina de reparto de los juzgados civiles municipales de Bogotá, para que sea calificada por el competente y este Despacho dicta Providencia de Admisión de Demanda solo hasta el día 15 de junio de 2023. Dentro del tiempo de resolver Recurso, que fue rechazado de plano y admitirse Demanda, ya que al calificar se tuvo que subsanar en 13 requerimientos venció el termino ÚNICO de que trata el artículo 2491 del Código Civil.

INEXISTENCIA DE LA MALA FE - FRAUDE PAULIANO

Teléfonos: 3114568907

Email: ladyviviana_chavarro@hotmail.com

[Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Royal Plaza.](#)



La mala fe del negocio jurídico frente al tercero nunca existió y la Demandante no allego prueba contundente o suficiente en donde se pueda inferir a simple vista que los compradores y Litisconsortes necesarios en esta acción hayan obrado de mala fe frente a la compraventa del Predio “El Manantial”; con respecto a este requisito manifiestan mis representados que previo a la firma de la escrituración, se firmó promesa de venta en el mes de febrero de 2021 y posterior un OTROSI consecuente a la anotación de medida cautelar encontrada en la Matricula inmobiliaria del predio “EL MANANTIAL”, a lo que el Demandado RICARDO ANTONIO CRUZ MELO le indico a mis defendidos haber resuelto previamente esa situación con su expareja y hoy demandante UNEME PRIETO, en cuanto a que el Inmueble en litis era de su propiedad exclusiva y la BODEGA 321 ubicada en el Centro Comercial Manhattan de la ciudad de Bogotá de propiedad de ANA LUCIA UNEME como repartición “**amistosa**” Frente a la Liquidación de la Sociedad Patrimonial, y que por ende nunca habían jurídicamente promovido ninguna acción judicial ninguna de las partes; tal cual fue la veracidad de sus palabras que les informo a mis Clientes que la Excompañera ANA LUCIA UNEME PRIETO aún vivía en uno de sus apartamentos en su inmueble ubicado en transversal 53 bis No 2-73 barrio la Camelia de la localidad de puente Aranda Bogotá D.C. “el cual es un bien propio y no hizo parte de la liquidación de la sociedad” y que ella tenía el pleno conocimiento de la venta que se iba a realizar, ya que él había entregado copia de la promesa de venta y OTROSI a su excompañera Úneme Prieto (*piezas que fuero aportadas por la demandante en esta acción*), por lo que solo debía surtir memorial de solicitud de levantamiento de la medida ante el juzgado sexto de Familia y cancelar en la Oficina de Registro tal anotación, para continuar con la negociación, por lo que es falso y temeraria la acusación de la Apoderada de la Demandante, al manifestar que mis defendidos APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ se hallan “confabulado” con el señor RICARDO ANTONIO MELO CRUZ para defraudar los intereses de ANA LUCIA UNEME PRIETO, manifiestan mis defendidos que antes de la Negociación no conocían al señor CRUZ MELO ni a UNEME PRIETO, por ende solo confiaron en la palabra del entonces vendedor y en la Legalidad de la Matricula Inmobiliaria, por eso se tomaron el tiempo de hacer OTROSI y plasmar en él, la situación jurídica que se estaba presentando en su momento con el predio el MANANTIAL, por lo que la mala fe nunca existió en este negocio, ya que por parte de mis defendidos se dio el tiempo prudente al señor vendedor para que realizara las gestiones de levantamiento y posterior registro.

Con base a lo anterior El demandado, RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, en el mes de febrero del 2021 es decir “dos años y medio después de ejecutoriada la sentencia que les declaro la unión marital”, decidió poner en venta el predio hoy en Litis, por lo que solicitó al JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DE BOGOTÁ el levantamiento de medida cautelar, siendo levantada y notificada por estado No 028 del 22 de febrero del 2021 “a las partes”, no de manera clandestina ni confabulada como lo refiere la litigante; 4 días después la levanto el despacho y se radica solicitud a la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá con el oficio No. 0279 del 4 de marzo de 2021 emanado del Juzgado 6 de familia (anexo copias). y La compra – venta del predio se realiza seis meses después de haberse levantado la medida cautelar (27 de septiembre del 2021), como consta en la anotación No 5 del certificado de libertad y tradición, sin que para esos meses la hoy demandante UNEME – PRIETO se pronunciara frente a esta situación o diera inicio a la LIQUIDACION de la SOCIEDAD PATRIMONIAL UNEME- CRUZ o iniciara la presente acción la cual a la fecha del auto admisorio de la presente demanda se encuentra expirado el término.

AUSENCIA DE INSOLVENCIA DEL ACREEDOR.

LA ACCIÓN PAULIANA es una acción civil revocatoria o rescisoria que busca proteger a los acreedores cuando sus deudores se insolventan para no cumplir con el pago de la deuda a un acreedor, en el caso en particular el Demandado CRUZ MELO vende el predio EL MANANTIAL descrito en la demanda principal, empero en nada está desmejorando su patrimonio o insolventando su capital para defraudar las “supuestas obligaciones contraídas” con la señora UNEME PRIETO en la Liquidación de la Sociedad Patrimonial que si bien es cierto fue ejercida con posterioridad a la negociación del 27 de septiembre de 2021; debido a que hasta ahora se está adelantando liquidación de la sociedad en el Juzgado 6 de Familia De Bogotá, es decir aún no se ha realizado la distribución de la masa Patrimonial, por lo que aún no se debería ningún crédito a la Demandante.

Teléfonos: 3114568907

Email: ladyviviana_chavarro@hotmail.com

[Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Royal Plaza.](#)



Permítame manifestar su señoría que El Demandado CRUZ MELO no se encuentra Insolventado debido a que existen 2 inmuebles para liquidar los cuales cuentan con similar avalúo catastral y en cabeza de cada uno de los compañeros, así que si se vendiera uno de los inmuebles quedaría el otro bien para subsidiar los pagos o ganancias a la contraparte, véase escrito de LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL entregado como Pieza probatoria por la parte demandante la siguiente información:

- LOTE EL MANANTIAL, con FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 156-91165 Con un avalúo predial de \$22.926.000, en cabeza de RICARDO ANTONIO CRUZ MELO
- BODEGA 321 que forma parte integral del Centro Comercial Manhattan, ubicado en la Carrera 38 No. 10-60 de la ciudad de Bogotá, D. C. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 50C-1357398, con un avalúo predial de \$19.359.000, en cabeza de ANA LUCIA UNEME PRIETO.

Véase en piezas probatorias que la demandante aporto, la providencia del 3 de marzo de 2023 con rad.11001-31-10-006-2023-00169-00 emanada del Juzgado Sexto de Familia de Bogotá, donde se ordenó además de los bienes a Liquidar en la Sociedad Patrimonial, el Embargo de Dos cuentas y CDT'S Bancarios del señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO para la garantía de pago. *Cuenta de ahorros o corriente, o CDT'S del Banco GNB SUDAMERIS, distinguida con el No. 90080516530 y la Cuenta de ahorros o corriente, o CDT'S sostenidos con el Banco AGRARIO DE COLOMBIA, No. 431152049952.*

Fuera de esta masa de bienes a liquidar y embargo de cuentas y CDT'S; el señor CRUZ MELO es propietario de un edificio de tres pisos que consta de 5 apartamentos ubicado en la transversal 53 bis No 2-73 barrio la Camelia de la localidad de puente Aranda Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria 50C – 119207 Bogotá zona centro, el cual tiene un avalúo comercial estimado en SETECIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$700.000.000) (se anexa avalúo predial año 2023 por \$388.533.000). De esta Información y sus valores es planamente conocedora la Demandante ANA LUCIA UNEME PRIETO ya que la señora habita uno de esos apartamentos, véase que el lugar de Notificación tanto de la parte demandante como la demandada es la de este último inmueble; Este edificio es de exclusividad del señor RICARDO CRUZ MELO. Por lo que el Deudor- Demandado al vender el predio el Manantial, no se está Insolventado para responder de manera futura e incierta frente a la liquidación de la sociedad patrimonial, ya que el señor cuenta con más inmuebles y capital con el cual va a responder eventualmente a su acreedora e incluso con lo que le correspondiere de la Bodega 321 ya descrita, la cual hace parte del Activo a Liquidar y que se encuentra a nombre de la propia Demandante quien en la actualidad la Tiene arrendada, por lo que se sorprenden las partes Demandadas que haya solicitado amparo de pobreza, ya que la demandante no tiene hijos menores de edad, no paga arriendo de vivienda y recibe arriendo de la bodega 321, por lo que no es una persona a la que se le deba otorgar tal amparo de pobre.

En conclusión, los activos patrimoniales que aún conserva el deudor CRUZ MELO después de la realización del acto impugnado son suficientes para cubrir las deudas que se deriven de su Liquidación de la Sociedad Patrimonial; Como quiera que el Demandado no se encuentra Insolventado para responder al supuesto acreedor UNEME PRIETO por lo que La Acción Pauliana no está llamada a prosperar a favor de la Demandante.

EL ACTO CELEBRADO E IMPUGNADO NO DEFRAUDA A LA ACREEDORA.

Este requisito indispensable no se está dando en el presente caso toda vez que la sentencia del Reconocimiento de la Unión marital de hecho entre UNEME -CRUZ se da en el mes de agosto de 2018 por el juzgado 6 de familia y *producto de este proceso* existió una medida cautelar sobre el bien objeto de la litis, empero igualmente es claro que la misma fue levantada por el mismo juzgado que la profirió y que observado el certificado de libertad y tradición no existía limitación del dominio para que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO único propietario registrado para folio de matrícula 156 – 91165 de la oficina de instrumentos públicos de Facatativá transfiriera su derecho real del bien denominado “el manantial” a los señores APÓSTOL AMAYA GAONA y la señora LUZ MARY RODRÍGUEZ BELTRÁN, si bien es cierto que existe una declaratoria de unión marital de hecho proferida por el juzgado Sexto de familia de Bogotá hasta el día de la compraventa no se adelantó por ninguna de las partes la Liquidación de la Sociedad Patrimonial, y ningún otro tipo de

Teléfonos: 3114568907

Email: ladyviviana_chavarro@hotmail.com

[Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Royal Plaza.](#)



acción que encaminara a detener la Transferencia de Titularidad del predio denominado EL MANANTIAL a mis defendidos, por lo que jurídicamente el predio no se encontraba en mal estado jurídico y tampoco se encontraba como garantía de ninguna obligación económica; téngase en cuenta que la parte demandante aportó Promesa de compra venta y Otrosí de la Negociación, por lo que se sobre entiende la Demandante UNEME PRIETO tenía conocimiento pleno de la negociación y así lo manifiesta el señor CRUZ MELO quien en varias ocasiones manifestó a mis representados del pleno y absoluto conocimiento de la venta del inmueble a Úneme Prieto, por lo que este requisito para incoar la acción Pauliana tampoco se está dando debido a que no existió ningún mal estado en sus negocios y la parte demandante no está aportando prueba contundente que conduzca a demostrar a vista de este despacho el mal estado del Negocio realizado.

EXCEPCION GENERICA E INNOMINADA.

Solicito al despacho reconocer oficiosamente las excepciones que resulten demostradas en el curso del proceso y cuyas circunstancias obstruyan el nacimiento o determinen la extinción de los efectos en que se apoya la demanda y que impida parcial o totalmente el pronunciamiento judicial impetrado por el demandante, en aplicación a lo ordenado en el artículo 282 del C.G.P.

PETICIÓN.

Como resultado de todo lo anterior expuesto por esta apoderada, cuyos planteamientos nuevamente reitero, NO LE ASISTE EL DERECHO PARA INICIAR LA ACCION PAULIANA DE QUE TRATA EL ARTICULO 2491 DEL C. CIVIL, La INEXISTENCIA DE LA MALA FE - FRAUDE PAULIANO, AUSENCIA DE INSOLVENCIA DEL ACREEDOR y que EL ACTO CELEBRADO E IMPUGNADO NO DEFRAUDA A LA ACREEDORA le solicito muy respetuosamente al Despacho al momento de proferir su fallo, se declaren probadas la excepción propuestas por la aquí apoderada de los Litisconsortes Necesarios.

Finalmente, y como consecuencia de lo anterior, se denieguen las suplicas de la demandante y además se condene en costas, agencias en derecho y demás gastos procesales a la parte demandante.

ANEXOS

- Poder otorgado
- Documentales que se encuentran como piezas probatorias.

SOLICITUD PROBATORIA.

DOCUMENTAL.

Me permito aportar como prueba documental la siguiente:

1. Auto que Ordeno el Levantamiento de la Medida Cautelar del predio EL MANANTIAL.
2. Oficio emanado del Juzgado 6 de Familia ordenando la Cancelación de la Medida Cautelar del predio el Manantial.
3. Matricula Inmobiliaria No. 50C-1357398 Bodega 321 Centro Comercial Manhattan
4. AVALUO predial BODEGA 321 para el año 2023
5. AVALUO predial EL MANANTIAL año 2023
6. Avaluó Bien propio del Demandado Cruz Melo junto a Matricula Inmobiliaria.
7. Demanda y sentencia de la Acción Reivindicatoria No. 2022-044

INTERROGATORIO DE PARTE.

- Solicito practicar el interrogatorio de parte a la Demandante ANA LUCIA UNEME PRIETO y del demandado RICARDO ANTONIO CRUZ MELO.

Teléfonos: 3114568907

Email: ladyviviana_chavarro@hotmail.com

Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Royal Plaza.



*DRA: Viviana Chavarro Palacios
Abogada.*

NOTIFICACION.

La demandante y su apoderada conservan los datos de notificación obrantes en la demanda principal.

Los Litisconsortes Necesarios se podrán notificar en la finca vista hermosa vereda la Capilla Zipacón Cundinamarca Cel 310 2052310 correo apostolamaya@gmail.com y 3104170543 y correo electrónico luzmart3233@gmail.com o por medio de su apoderada judicial.

La suscrita Apoderada en la secretaria del Juzgado o en mi oficina Jurídica Ubicada en la Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 Centro Comercial Royal Plaza segundo Piso Cachipay Cundinamarca, estados electrónicos en el micrositio de la página de la Rama Judicial y/o abonado celular 311-4568907, correo electrónico vivianachavarro1@gmail.com

Del señor Juez,

Atentamente

LADY VIVIANA CHAVARRO PALACIOS

C.C. 1.069.582.414 de Cachipay

T.P. 218039 del C.S. de la J.

Teléfonos: 3114568907

Email: ladyviviana_chavarro@hotmail.com

Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Royal Plaza.



H. JUEZ:
CLAUDIA RODRÍGUEZ BELTRÁN
JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.

Radicado: VERBAL No. 110014003031-2023-00404 00
Demandante: ANA LUCIA UNEME PRIETO
Demandados: RICARDO ANTONIO CRUZ MELO y los litisconsortes necesarios
APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRÁN

Referencia: OTORGAMOS PODER AMPLIO Y SUFICIENTE

APOSTOL AMAYA GAONA, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No.80.310.108 expedida en Cachipay, domiciliado en el municipio de Zipacón, Vereda la Capilla Finca Vista Hermosa, teléfono móvil 3102052310 y correo electrónico apostolamaya@gmail.com, y **LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN** mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía 63.484.453 expedida en Bucaramanga, domiciliada igualmente en el municipio de Zipacón, Vereda la Capilla Finca Vista Hermosa, teléfono móvil 3104170543 y correo electrónico luzmart3233@gmail.com, respetuosamente manifestamos que por medio de este escrito entregamos poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **LADY VIVIANA CHAVARRO PALACIOS** identificada con cedula de ciudadanía No.1.069.582.414 de Cachipay, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 218039 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la Calle 3 # 4- 13 oficina 207 segundo piso Centro Comercial Roya del municipio de Cachipay Cundinamarca, correo electrónico vivianachavarro1@gmail.com teléfono celular 311-4568907; para que en nuestro nombre y representación interponga recursos de ley, de estricta contestación sobre la DEMANDA DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA – ACCION PAULIANA interpuesta por la señora **ANA LUCIA UNEME PRIETO** demanda que se encuentra cursando en su despacho bajo el radicado No. 110014003031-2023-00404 00.

Nuestra apoderada queda facultada para interponer recursos de ley, dar contestación a la respectiva demanda, aportar documentales y testimoniales que sean conducentes, procedentes y útiles para este proceso, a de más de las contempladas en la ley que son las de transigir, conciliar, sustituir, desistir, reasumir y en general para realizar todas aquellas que le confiere el Art. 74 y s.s. del Código C.G.P, y que sean necesarias para el logro de este mandato.

Ruego a la señora Juez tener y reconocer a la DRA. **LADY VIVIANA CHAVARRO PALACIOS**; como nuestra apoderada en los términos y para los efectos del presente mandato.

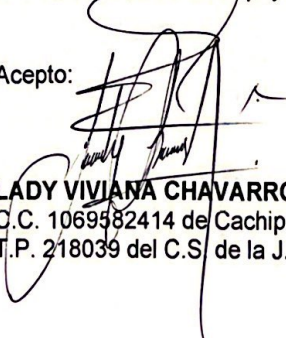
En virtud de la ley 2213 de 2022 articulo 5, los poderes se presumen auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento.

Atentamente.


APOSTOL AMAYA GAONA
C.C.80'310108 de Cachipay


LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN
C.C. 63.484.453 de Bucaramanga

Acepto:


LADY VIVIANA CHAVARRO PALACIOS
C.C. 1069582414 de Cachipay.
T.P. 218039 del C.S. de la J.

Bogotá

M



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210715844445224569

Nro Matrícula: 50C-119207

Página 1 TURNO: 2021-442052

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 10:57:43 AM

"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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 25-01-1973 RADICACIÓN: 7303974 CON: DOCUMENTO DE: 23-01-1973

CODIGO CATASTRAL: AAA0038MXFTCOD CATASTRAL ANT: D2-T49-A-/10

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO # 10 DE LA MANZANA F DEL PLANO DE LA URBANIZACION LA CAMELIA CON EXTENSION SUPERFICIARIA DE 265.45 VS2. O SEAN 169.89 MTS2. Y LINDA: NORTE: EN 24,31 MTS CON EL LOTE 8 DE LA MISMA SUR: EN 24:23 MTS CON EL LOTE 12 DE LA MISMA. ORIENTE, EN 7.00 MTS CON LA TRANSVERSAL 49-AANTES, CARRERA 49, OCCIDENTE, EN 7.00 MTS CON EL LOTE 9 DE LA MISMA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) TV 53 BIS 2 73 (DIRECCION CATASTRAL)

2) TV 49A 2 73 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 49 A 2-73 LOTE 10 MANZANA F URBANIZACION LA CAMELIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 52051

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-07-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2801 del 23-06-1969 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES EN PROPIEDAD RAIZ LTDA

A: TAMARA SAMUDIO LUIS

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-12-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5821 del 01-12-1969 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

01 OCT 2021



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210715844445224569

Nro Matrícula: 50C-119207

Página 2 TURNO: 2021-442052

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 10:57:43 AM

"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 última página

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

DE: TAMARA SAMUDIO LUIS

A: WAXCO LTDA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-01-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6472 del 14-12-1972 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$43,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: WAXCO LTDA

A: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO

CC# 17142392 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-01-1973 Radicación: 1973-3974

Doc: ESCRITURA 6472 del 14-12-1972 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$17,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA *cancelada #6*

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

DE: CRUZ MELO RICARDO

A: WAXCO LTDA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-06-1983 Radicación: 83055360

Doc: OFICIO C-1493 del 21-06-1973 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUD de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO SEPARACION DE CUERPOS

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

DE: FORERO DE CRUZ LUZ STELLA

A: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO

CC# 17142392 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-11-1984 Radicación: 84138789

Doc: ESCRITURA 4572 del 27-09-1984 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: WAXCO LTDA

A: CRUZ MELO RICARDO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-06-1988 Radicación: 1988-94500

Doc: OFICIO C-1477 del 23-05-1988 TRIB. SUPERIOR de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

01 OCT 2021

COPIA
FOLIO 010
REGISTRACION No. 2021



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210715844445224569

Nro Matrícula: 50C-119207

Página 3 TURNO: 2021-442052

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 10:57:43 AM

"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 última página

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: FORERO DE CRUZ LUZ STELLA

A: CRUZ RICARDO ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-03-1990 Radicación: 9018305

Doc: ESCRITURA 897 del 30-05-1984 NOTARIA 17 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,170,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO

A: MONTERO CONTRERAS DARIO

CC# 17142396

CC# 19375332 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-06-1988 Radicación: 94501

Doc: OFICIO 2203 del 23-10-1987 JUZGADO 7 C. DEL CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO SEPARACION DE BIENES

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

DE: FORERO DE CRUZ LUZ STELLA

A: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO

CC# 17142392 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-11-1996 Radicación: 1996-106110

Doc: OFICIO 1947 del 24-09-1996 JUZGADO 12 DE FLIA de SANTAFE DE BTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL SEPARACION DE BIENES

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

DE: FORERO DE CRUZ LUZ STELLA

A: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO

CC# 41495807

CC# 17142392 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-11-1996 Radicación: 1996-106118

Doc: SENTENCIA . del 08-09-1994 JUZGADO 12 DE FLIA de SANTAFE DE BTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: CRUZ MELO RICARDO

DE: FORERO LUZ STELLA

A: CRUZ MELO RICARDO

A: FORERO LUZ STELLA

X 50%

X 50%

0.1 OCT 2021

REGISTRADOR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210715844445224569

Nro Matrícula: 50C-119207

Página 4 TURNO: 2021-442052

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 10:57:43 AM

**"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 última página

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-11-1996 Radicación: 1996-106124

Doc: OFICIO 2310 del 13-11-1996 JUZGADO 12 DE FLIA de SANTA FE DE BTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ACLARACION DEL JUZGADO 12 DE FLIA EN CUANTO A QUE EL SE/OR RICARDO ANTONIO CRUZ MELO ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ESCRITURA 6472 DEL 14-12-73.FOLIO DE MATRICULA 119207.

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

DE: JUZGADO 12 DE FLIA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-09-1999 Radicación: 1999-74972

Doc: OFICIO 4418 del 20-09-1999 JDO. 11 C. CTO. de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO EN PROCESO DIVISORIO

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

DE: FORERO DE CRUZ LUZ STELLA

A: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO

CC# 41495807

CC# 17142392 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- | | | | |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2007-11357 | Fecha: 18-08-2007 |
| SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R. | | | |
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 2 | Radicación: | Fecha: 02-02-2019 |
| SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2007-180848 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R. | | | |
| Anotación Nro: 3 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2005-8882 | Fecha: 11-08-2005 |
| EN PERSONAS LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL36/C2005-8882. | | | |
| Anotación Nro: 8 | Nro corrección: 1 | Radicación: | Fecha: |
| LO SUBRAYADO NO VALE. SEGUN RESOLUCIONES 1007 DEL 25-10-91 Y 5114 DEL 07-09-92. COD GTF. | | | |
| Anotación Nro: 9 | Nro corrección: 1 | Radicación: | Fecha: |
| INCLUIDA VALE. SEGUN RESOL.1007 DEL 25-10-91 Y 5114 DEL 07-09-92 COD. GTF. | | | |

01 OCT 2021

RESOLUCION No. 263



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210715844445224569

Nro Matrícula: 50C-119207

Página 5 TURNO: 2021-442052

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 10:57:43 AM

"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 última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-442052

FECHA: 15-07-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Janeth Diaz Cervantes

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

01 OCT 2021

AÑO GRAVABLE

2023



FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia 23010603346

401

Factura
Número: 2023001041806033266

CODIGO QR:

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0038MXFT	2. DIRECCIÓN TV 53 BIS 2 73	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C00119207
---------------------	-----------------------------	--

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	19376832	DARIO MONTERO CONTRERAS	100	PROPIETARIO	TV 53 BIS 2 73	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 388.533.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 6,5	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 2.525.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 2.525.000		

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA 12/05/2023	HASTA 14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP	2.525.000	2.525.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	253.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	2.272.000	2.525.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	253.000	253.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	2.525.000	2.778.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

 BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

 BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA


(415)7707202600856(8020)23010603346110625699(3900)0000002525000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23010603346141952312(3900)0000002778000(96)20230714

PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023



HASTA 14/07/2023



(415)7707202600856(8020)23010603346073494838(3900)0000002272000(96)20230512



(415)7707202600856(8020)23010603346042977582(3900)0000002525000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

 Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
 párrafo 3. En concordancia con la Resolución 1149 de 2021 Artículo 69
 "Derecho constitucional de Habeas Data"

05/05/2023

Radicación No.: 408649

Información jurídica					
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	DARIO MONTERO CONTRERAS	C	19375332	100	N
Total de propietarios: 1					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	897	30/05/1984	BOGOTA	17	050C00119207

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

TV 53 BIS 2 73 - Código postal 111621

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la

Dirección(es) anterior(es):

TV 49A 2 73 FECHA:26/09/2007

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

004317 09 22 000 00000

D2 T49A 10

CHIP: AAA0038MXFT

Número Predial 110010143161700090022000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 3 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción
170.90	357.60

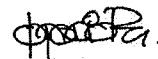
Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$388,533,000	2023
2	\$385,097,000	2022
3	\$366,968,000	2021
4	\$364,634,000	2020
5	\$337,314,000	2019
6	\$331,530,000	2018
7	\$261,677,000	2017
8	\$215,831,000	2016
9	\$193,756,000	2015
10	\$195,363,000	2014

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. Artículo 29 Resolución 1149 de 2021 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 05 DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2023 HORA 09.05 AM



JOSE IGNACIO PEÑA ARDILA

SUBGTE PARTICIPACION ATENCION CIUDADANO

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: 948FCF926621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

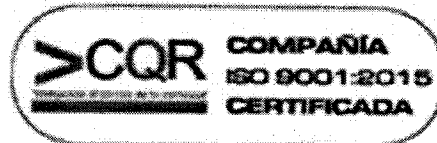
Código Postal: 111311

Torre A Pisos 11y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 6012347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574



AÑO GRAVABLE
2023



FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia **23011120813** **401**
Factura Número: **2023001041811207710** CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP	AAA0036SDFT	2. DIRECCIÓN	KR 38 10 60 BG 321	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	050C01357398	
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	31957313	ANA LUCIA UNEME PRIETO	100	PROPIETARIO	KR 38 10 60 BG 321	BOGOTA D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA									
12. AVALÚO CATASTRAL	19.359.000	13. DESTINO HACENDARIO	65-DEPOSITOS Y PARQUEADEROS	14. TARIFA	8	15. % EXENCIÓN	0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	155.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	12.000	19. IMPUESTO AJUSTADO		143.000			

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	12/05/2023	HASTA	14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP		143.000		143.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		14.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		129.000		143.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO		HASTA	12/05/2023	HASTA	14/07/2023
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		14.000		14.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		143.000		157.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023 BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023 BOGOTA SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)23011120813117095719(3900)0000000143000(96)20230512

(415)7707202600856(8020)23011120813169240167(3900)0000000157000(96)20230714

PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

HASTA 14/07/2023

(415)7707202600856(8020)23011120813094519385(3900)0000000129000(96)20230512

(415)7707202600856(8020)23011120813043222112(3900)0000000143000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)	SELLO
--	-------



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 01/08/2023

Hora: 09:20 PM

No. Consulta: 467950077

No. Matricula Inmobiliaria: 50C-119207

Referencia Catastral: AAA0038MXFT

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 18-07-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2801 del 1969-06-23 00:00:00 NOTARIA 2 de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES EN PROPIEDAD RAIZ LTDA

A: TAMARA SAMUDIO LUIS X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 26-12-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5821 del 1969-12-01 00:00:00 NOTARIA 2 de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: TAMARA SAMUDIO LUIS

A: WAXCO LTDA X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 17-01-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6472 del 1972-12-14 00:00:00 NOTARIA 2 de BOGOTA VALOR ACTO: \$43.000

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: WAXCO LTDA

DE: WAXCO LTDA
A: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO CC 17142392 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 17-01-1973 Radicación: 1973-3974
Doc: ESCRITURA 6472 del 1972-12-14 00:00:00 NOTARIA 2 de BOGOTA VALOR ACTO: \$17.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CRUZ MELO RICARDO X
A: WAXCO LTDA

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 24-06-1983 Radicación: 83055360
Doc: OFICIO C-1493 del 1973-06-21 00:00:00 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUD de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO SEPARACION DE CUERPOS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FORERO DE CRUZ LUZ STELLA
A: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO CC 17142392 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 26-11-1984 Radicación: 84138789
Doc: ESCRITURA 4572 del 1984-09-27 00:00:00 NOTARIA 21 de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 4
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: WAXCO LTDA
A: CRUZ MELO RICARDO X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 17-06-1988 Radicación: 1988-94500
Doc: OFICIO C-1477 del 1988-05-23 00:00:00 TRIB. SUPERIOR de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FORERO DE CRUZ LUZ STELLA
A: CRUZ RICARDO ANTONIO X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 26-03-1990 Radicación: 9018305
Doc: ESCRITURA 897 del 1984-05-30 00:00:00 NOTARIA 17 de BOGOTA VALOR ACTO: \$1.170.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO CC 17142396
A: MONTERO CONTRERAS DARIO CC 19375332 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 17-06-1988 Radicación: 94501
Doc: OFICIO 2203 del 1987-10-23 00:00:00 JUZGADO 7 C. DEL CTO. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO SEPARACION DE BIENES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FORERO DE CRUZ LUZ STELLA
A: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO CC 17142392 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 25-11-1996 Radicación: 1996-106110
Doc: OFICIO 1947 del 1996-09-24 00:00:00 JUZGADO 12 DE FLIA de SANTAFE DE BTA VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 9
ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL SEPARACION DE BIENES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

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

DE: FORERO DE CRUZ LUZ STELLA CC 41495807

A: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO CC 17142392 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 25-11-1996 Radicación: 1996-106118

Doc: SENTENCIA . del 1994-09-08 00:00:00 JUZGADO 12 DE FLIA de SANTAFE DE BTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: FORERO LUZ STELLA

DE: CRUZ MELO RICARDO

A: FORERO LUZ STELLA X 50%

A: CRUZ MELO RICARDO X 50%

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 25-11-1996 Radicación: 1996-106124

Doc: OFICIO 2310 del 1996-11-13 00:00:00 JUZGADO 12 DE FLIA de SANTAFE DE BTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION ACLARACION DEL JUZGADO 12 DE FLIA EN CUANTO A QUE EL SE/OR RICARDO ANTONIO

CRUZ MELO ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ESCRITURA 6472 DEL 14-12-73.FOLIO DE MATRICULA 119207.

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

DE: JUZGADO 12 DE FLIA

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 30-09-1999 Radicación: 1999-74972

Doc: OFICIO 4418 del 1999-09-20 00:00:00 JDO. 11 C. CTO. de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 410 DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO EN PROCESO DIVISORIO

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

DE: FORERO DE CRUZ LUZ STELLA CC 41495807

A: CRUZ MELO RICARDO ANTONIO CC 17142392 X

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DE BOGOTÁ D.C.
Cra. 7ª N° 12C-23 Piso 4° Edificio Nemqueteba
flia06bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono: 283 9593

Bogotá D.C., 4 de marzo de 2021

Oficio No. 0279

Señor
REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA
E.S.D.

REF: UNIÓN MARITAL DE HECHO No. 110013110006-2017-01185-00
Demandante: ANA LUCIA UNEME PRIETO
C.C.: 31.957.313
Demandado(s): RICARDO ANTONIO CRUZ MELO
C.C.: 17.142.396

AL CONTESTAR FAVOR CITAR LA REFERENCIA COMPLETA.

Me permito comunicar que por auto de fecha veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintiuno (2021), proferido en el proceso de la referencia, se decretó el LEVANTAMIENTO de la medida de INSCRIPCION DE LA DEMANDA que recae sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **No. 156-91165.**

La medida fue comunicada con oficio No. 3452 del 14 de diciembre de 2017.

Cordialmente,


EDNA PATRICIA ARIAS MORA
Secretaria





SENTENCIA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL ZIPACON - CUNDINAMARCA

Zipacón, veintiuno (21) de junio de dos mil veintitrés 2023

RAD NO. 258984089001-2022-00044-00

DEMANDANTE: APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN

DEMANDADOS: ANA LUCIA UNEME PRIETO

TEMA DE DECISIÓN

Pasa el Despacho a dictar Sentencia dentro del proceso Reivindicatorio, adelantado por **APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN**, Por el cual el demandante solicita la reivindicación del bien propietarios del inmueble rural denominado **EL MANANTIAL** ubicado en el Municipio de Zipacón departamento de Cundinamarca identificado con matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá.

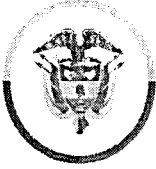
LO PEDIDO Y EL SUSTENTO FACTICO

DE LO PEDIDO POR LA PARTE DEMANDANTE:

PRIMERO: Que se Declare que pertenece en dominio pleno y absoluto al Los señores **APOSTOL AMAYA GAONA** y **LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN**, el bien inmueble ubicado en el Municipio de Zipacon Departamento de Cundinamarca, vereda Laguna Verde, denominado **EL MANANTIAL** predio que cuenta con un área total de 12.123MTRS² y se identifica con matrícula inmobiliaria No.156-91165 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá y comprendido dentro de los siguientes linderos por un costado en línea recta en longitud de 175.00 metros, colindando con predios de Giraldo Mojica. Por otro costado, bajando en Línea Recta, en una longitud de 68.60 metros colindando con predios vendidos a José Manuel Pulido. Por otro costado bordeando con la carretera que va de Cachipay conduce a la vereda san cayetano en una longitud de 114.00 metros. Por otro costado subiendo en recta y de aquí voltea hacia la derecha en línea recta a salir al camino de la servidumbre colindando con predios de Mario Cabrera Dussa. Y por el ultimo costado bordeando el camino de servidumbre en longitud de 163.00 metros y encierra. Los linderos aquí descritos fueron tomados de la Escritura Publica No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022, la construcción consta de dos habitaciones, cocina, baño y un corredor además tiene instalado únicamente el servicio público de la Luz eléctrica de la empresa Enel-Codensa y el estado actual de la construcción es en Ruina.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la demandada a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor de los demandantes **APOSTOL AMAYA GAONA** y **LUZ MARY RODRGUEZ BELTRAN** la construcción que ocupa del inmueble objeto de la litis.

TERCERO: Que el demandante no esta obligado, por ser el poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el Artículo 965 del Código Civil.



CUARTO: Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

QUINTO: Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación. SEXTO: Que esta sentencia se inscriba en el folio de Matrícula Inmobiliaria No.156-91165 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Facatativá. SEPTIMO: Que se condene a la demandada en costas del proceso.

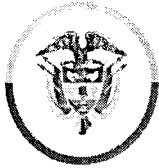
LA PARTE DEMANDANTE EXPONE LA SIGUIENTE SITUACIÓN FÁCTICA:

PRIMERO: Por medio de escritura pública No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022, el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO en venta real y enajenación perpetua vende a mis mandantes, APOSTOL AMAYA GAONA y su señora esposa LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, el bien inmueble, ubicado en el Municipio de Zipacon Departamento de Cundinamarca, vereda Laguna Verde, denominado EL MANANTIAL predio que cuenta con un área total de 12.123MTRS2 y se identifica con matrícula inmobiliaria No.156- 91165 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá y comprendido dentro de los siguientes linderos: por un costado en línea recta en longitud de 175.00 metros, colindando con predios de Giraldo Mojica. Por otro costado, bajando en Línea Recta, en una longitud de 68.60 metros colindando con predios vendidos a José Manuel Pulido. Por otro costado bordeando con la carretera que va de Cachipay conduce a la vereda san cayetano en una longitud de 114.00 metros. Por otro costado subiendo en recta y de aquí voltea hacia la derecha en línea recta a salir al camino de la servidumbre colindando con predios de Mario Cabrera Dussa. Y por el ultimo costado bordeando el camino de servidumbre en longitud de 163.00 metros y encierra. Los linderos aquí descritos fueron tomados de la Escritura Publica No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022; Casa u habitación que consta de dos habitaciones, cocina, baño y corredor y tiene instalado únicamente el servicio público de la Luz eléctrica de la empresa Enel-Codensa.

SEGUNDO: los linderos del inmueble objeto de esta demanda, los que se relacionan en el hecho primero, y los que aparecen insertos en la escritura No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022, guardan perfecta identidad.

TERCERO: Mis representados no han enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado y por lo tanto se encuentra vigente el Registro de su Título Inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo de Facatativá, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria número No.156-91165.

CUARTO: Dentro del certificado de libertad y tradición figura en la Anotación No. 3 que la hoy demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO demando al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO en el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá, bajo el radicado No.110013110006-2017-01185-00 para que se le DECLARARA LA UNION MARITAL DE HECHO entre ellos; este despacho decreto medida Cautelar sobre el inmueble LOTE EL MANANTIAL y fue Inscrito en el folio de matrícula No.156-91165 en la anotación No.3; de acuerdo al proceso tramitado en este despacho se profiere



Sentencia el 28 de agosto de 2018 declarando probada la Unión Marital de Hecho entre los extremos. Posterior a este fallo la hoy Demandada debía realizar como parte vencedora, Liquidación de la Sociedad Patrimonial, con base a los inmuebles anotados en la sentencia emanada del Juzgado sexto de Familia; existiendo ya la medida cautelar sobre el predio objeto de la litis; como quiera que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO no instaura ningún proceso para liquidar su sociedad patrimonial en los términos que ordena la ley 54 de 1990 se dio por cumplida la prescripción de esta acción según lo contempla la misma ley en su artículo 8. (prescribe esta acción al término de un año); con base a estos términos el JUZGADO SEXTO DE FAMILIA de manera oficiosa ordeno por desistimiento Tácito en el proceso No.110013110006-2017- 01185-00 al señor REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA realizará el LEVANTAMIENTO de la medida de Inscripción de la demanda que recaía sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 156-91165 LOTE EL MANANTIAL, la cual quedo Anotada en el Numeral 4 del CERTIFICADO DE TRADICION el día 4 de marzo de 2021. Posterior a este acto y quedando libre el inmueble para ser enajenado por el señor RICARDO CRUZ MELO decide ofrecer el inmueble en venta a mis prohijados, inmueble que a la fecha de la Escrituración contaba sin ningún tipo de gravamen, condición resolutoria de dominio, pleitos pendientes embargos judiciales o medidas cautelares vigentes. Mis poderdantes adquirieron el dominio pleno del inmueble ya relacionado, mediante la escritura en cita, de quien era su verdadero y único dueño, es decir, RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, y éste a su vez, adquirió de igual manera el dominio ya que su Tradente también lo tuvo de manera plena y absoluta.

QUINTO: Con base al anterior hecho deciden mis poderdantes a partir del mes de enero de 2022, iniciar obras de mejoramiento sobre el inmueble ya que se encontraba en total abandono, lo único que le sobrevivía a este predio eran unas marraneras que arrojaban olores nauseabundos y que se encontraban contaminando el medio ambiente y una fuente hídrica denominada quebrada Laguna Verde, que pasa dentro del inmueble; estas marraneras pertenecían al señor FRANCISCO CARO quien manifestó a mis defendidos que la demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO le había arrendado en el mes de enero de 2020 y que por la época de pandemia el siguió ahí sin que nadie se lo impidiera, aunque advirtió que la demandada le había arrendado empero no sabía si ella era la legítima dueña del predio ya que el inmueble estaba en estado de abandono desde hacía ya varios años y por medio de un conocido fue quien lo relaciono con la demandada y le arrendo esa pequeña porción de terreno “donde se encontraban las marraneras” ya que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO tampoco había vuelto a la propiedad ya que su lugar de residencia permanente era en el Distrito de Bogotá.

SEXTO: mis poderdantes se encuentran privados de la posesión material de la casa que se encuentra dentro del inmueble objeto de la litis es decir 60 mtrs², puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad ANA LUCIA UNEME PRIETO, persona que entró en posesión mediante circunstancias violentas, Aprovechando que el predio se encontraba deshabitado, y que mi mandante y su familia no habitan en este inmueble; debido a que es una construcción vieja y está en peligro de derrumbarse ya que en toda su estructura tanto en pisos como paredes presentan grietas de una profundidad considerable, por lo que a mi juicio es una casa inhabitable y se está cayendo a pedazos y desde que la posee la demandada aumento el riesgo y la suciedad como lo podrá ver el señor juez en su visita judicial; la demandada ha ejercido posesión violenta, prohibiendo a mis mandantes su ingreso e incluso llegando a proferir amenazas verbales y con machete en mano prohíbe la entrada y el arreglo de la casa; según la demandada



alega que esa casa le pertenece por haber vencido en litigio de La Unión Marital de Hecho al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO en el año 2018, anotando que a la fecha de la escrituración con mis clientes, año 2021, la señora UNEME no había iniciado proceso de Liquidación de la Sociedad Patrimonial en contra de su expareja sentimental, y quien fue el vendedor del predio el Manantial.

SEPTIMO: Mi poderdante APOSTOL AMAYA GAONA cito a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO y JOSE FRANCISCO CARO a una audiencia de Conciliación el día 24 de marzo de 2022 en las instalaciones de la PERSONERIA MUNICIPAL DE ZIPACON a las 10am para que conciliaran la entrega de manera voluntaria la vivienda del inmueble que ocupa y de paso sacara las Cerdas de Reproducción que tenía el señor FRANCISCO por temas ambientales. Audiencia a la que la señora fue y nunca accedió a nada alegando ser la titular del predio EL MANANTIAL, por aparecer en la anotación No.3 del Certificado de Libertad y Tradición. A pesar de que el señor FRANCISCO CARO no concilio en el despacho de la señora Personera, semanas después saco las Cerdas y sus crías del inmueble objeto de la litis y entrego las cocheras a mi prohijado el señor APOSTOL AMAYA GAONA.

OCTAVO: la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO comenzó a poseer el inmueble objeto de la reivindicación desde 24 de marzo de 2022 en horas de la tarde, después de lo relatado en el Hecho anterior, y a partir de ahí empezó a Reputarse públicamente la calidad de dueña de la vivienda del predio objeto de la litis, sin serlo, pues como se dijo anteriormente su posesión se derivó de actos violentos y de mala interpretación frente a las anotaciones a Registro, ya que constantemente le dice a sus vecinos colindantes que ella aparece en el certificado de libertad en la en la anotación 3; la demandada considera que se utilizaron “artimañas” y confabulación con el juez 6 de familia de Bogotá para levantar la medida cautelar que pesaba en el Certificado de Libertad del predio en mención y así vender y comprar el predio, sin su auspicio; la demandada alega ser la Titular de la porción del predio el Manantial donde se encuentra ubicada la Casa o eso expreso en la audiencia de conciliación fallida en Personería de Zipacón, de igual forma a los agentes de Policía que en repetidas ocasiones mis poderdantes han tenido que llamar o solicitar el acompañamiento, para poder entrar al resto del predio ya que la demandada acostumbra a salir con su equipo móvil a grabar a mis clientes incitándolos a la pelea y de manera temeraria con un machete sin funda.

NOVENO: La señora ANA LUCIA UNEME PRIETO es la actual poseedora de la casa de mis mandantes y con esta acción se pretenden reivindicar la casa que se encuentra en un área de 60mtrs 2 dentro del inmueble de mayor extensión descrito y alinderado en el hecho primero e identificado geográficamente con Levantado realizado por la Topógrafo CAROL CHITIVA H. con matrícula Profesional No.01-11184 el cual me permito aportar. Por lo que afirmo que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO es un poseedor de mala fe en lo que tiene que ver con los efectos de las prestaciones a que haya lugar.

DECIMO: la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble referido en esta demanda, debido a que su posesión la viene ejerciendo de mala fe, y en segundo orden tiene la posesión material, solo desde el día 24 de marzo de 2022, día en el que se atrincheró dentro de la vivienda del predio el Manantial, después de salir de la audiencia fallida en la Personería municipal y sale esporádicamente, a su lugar de residencia real que se encuentra en la transversal 53Bis No. 2-73 Barrio la Camelia Localidad de Puente Aranda Bogotá D.C., tal y como se probara con actas de la Comisaria de Familia



No.16 de Bogotá donde declara en reiteradas diligencias que su dirección de residencia y donde tiene una medida de protección es en la dirección aquí citada por “violencia Intrafamiliar” con su excompañero el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, quien fue la persona que suministro las copias de las actas que se anexaran como prueba documental y quien está dispuesto a declarar cuando el juez lo considere pertinente de los actos abusivos y de mala fe de la aquí demandante.

DECIMO PRIMERO: La demandada muy sagazmente instauro ante Inspeccion de Policía Querella para que se le ampare una medida de protección y orden de alejamiento en contra de mi mandante el señor APOSTOL AMAYA GAONA donde argumenta en esta ocasión ser víctima de maltrato físico por parte de mi prohijado; en escrito de querella de la Inspección no contempla la Casa como titular de derechos reales como siempre lo había alegado en diligencias anteriores, sino que en esta ocasión claramente dice que es poseedora de la vivienda ubicada en el inmueble descrito en el hecho primero; por lo que solicita al Inspector de Policía le Ampare la Posesión a bienes privados de que trata la ley 1801 de 2016. Frente a las acusaciones alegadas por maltrato Físico el demandante APOSTOL AMAYA GAONA ya Interpuso denuncia Penal ante la fiscalía general de la Nación sede el Copigüe de Facatativá, por los delitos de Injuria, Calumnia, Falsa Denuncia, Invasión de Tierras, Avasallamiento de bien inmueble, y Hostigamiento. Denuncia Radicada con el Número Único de Noticia Criminal (NUNC) 252696000388202250899 el día 18 de abril de 2022.

DECIMO SEGUNDO: Los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN me ha concedido poder especial para ejercer la acción que ahora invoco.

DECIMO TERCERO: La Casa materia de la presente reivindicación tiene un avalúo comercial aproximado de 10 millones de pesos de pesos moneda legal, debido a que tan solo tiene un área de 60 metros 2 y el estado de la vivienda es en ruina así que lo que realmente se está avaluando es el área en el que se encuentra la construcción; de igual forma el avalúo catastral para el año 2022 es de \$22,258.000 por lo que al realizar avalúo comercial por el área en disputa se considera que el valor dado a la vivienda es el adecuado.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La demandada contestó la demanda de manera electrónica el día 30 de agosto de 2022, En su escrito de contestación procede a manifestar lo siguiente en referencia a los hechos:

EN RELACIÓN CON LOS HECHOS DEL LIBELO INTRODUCTORIO: Se evidencia del contenido del acto introductorio, que la demanda no reúne los requisitos de forma establecidos en el artículo 82 y concordantes del Estatuto General del Proceso, por cuanto se presenta indebida acumulación de hechos, al no ser individualizados y/o determinados como lo exige el numeral 5° de la disposición citada. Se acumulan varias circunstancias fácticas en un solo hecho, como se desprende de varios de los incorporados. A pesar de todas las falencias, procedo a dar respuesta a la demanda, en nombre y representación de mi poderdante.

AL PRIMERO: Es cierta la celebración del negocio jurídico, mas no en la fecha señalada, por cuanto el 27 de septiembre del año 2022, no ha llegado, observando



que la compraventa le es inoponible a la demandada, por falta de legitimidad negocial del tradente y a quien se le vulneraron sus legítimos derechos, como se expresará posteriormente. Los restantes hechos contenidos deben ser probados idóneamente, es decir, la identidad del bien conforme al título con la realidad del mismo, descripción de sus áreas y servicios en él existentes.

AL SEGUNDO: Si los linderos incorporados en el primer hecho fueron tomados del título de adquisición del bien, escritura 339, palmario es que deben coincidir en su transcripción, lo que si debe probarse es la identidad del bien pretendido con el poseído. Se reitera que la fecha del 27 de septiembre del año 2022, no ha llegado al momento de contestación del libelo.

AL TERCERO: Es cierto que a la fecha de presentación de demanda, según los anexos los actores son titulares inscritos y aparentes del bien raíz. A mi representada no le consta si han celebrado acto preliminar alguno, sobre el mismo.

AL CUARTO: Se procede a dar respuesta a los VARIOS HECHOS contenidos en el presente numeral: -- Cierta la inscripción de la demanda en el folio registral del bien inmueble, integrador del patrimonio de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, declarada por el Juzgado 6° de Familia de Bogotá, consecuencia del reconocimiento de la Unión Marital, hecho ampliamente conocido por los demandantes, al momento de celebrar la promesa de compraventa perfeccionada con el instrumento público No. 339 de la Notaría Única de Anolaima. -- No es cierta la confusa interpretación del tema prescriptivo que regula el artículo 8 de la Ley 54 de 1990. La citada disposición refiere el término de un año, para adelantar la acción declarativa de existencia de unión marital y su consecuente disolución y liquidación de sociedad patrimonial, frente a la presencia de los supuestos del artículo segundo idem. Es decir, en el caso promovido y fallado favorablemente para la señora Úneme, se declaró la existencia de unión marital y consecuente sociedad patrimonial. El término prescriptivo para adelantar la liquidación de esta sociedad patrimonial es el de la prescripción de las acciones ordinarias, Ley 791 del 2002. -- No es cierto que el Juzgado de Familia haya aplicado el desistimiento tácito, palmario ello, pues la etapa inicial del proceso había culminado con sentencia definitiva. Fue el señor Ricardo Antonio Cruz, quien, confabulado con los aquí demandantes, adelantó petición de levantamiento de inscripción de demanda sobre un bien social de los ex compañeros permanentes, para transferir la totalidad del dominio, desconociendo los legítimos derechos de la demandada, ex compañera permanente del citado. Todo ello con el beneplácito de los compradores, acá demandantes. Se anexan copias de sentencia y escritos radicados por el ex compañero de la demandada. -- Cierta que en razón al acuerdo celebrado entre los demandantes y el ex compañero de la demandada, contenido en promesa de compraventa que se adjunta con su otrosí, se confabularon para negociar el bien a sabiendas que la demandada era titular de la mitad del mismo.

AL QUINTO: No es cierto. El inmueble nunca ha estado abandonado, pues, una parte de este era detentado por la demandada AN LUCÍA UNEME PRIETO y otra parte estaba, hacía más de dos años, ocupado a título de arrendamiento, por el señor FRANCISCO CARO, a quien el demandante Amaya, obligó a dejar, con toda una serie de amenazas. El señor Caro, como lo dicen los demandantes era tenedor legítimo del predio. El señor Amaya inició una serie de conductas amenazantes contra la demandada, agredéndola no solo de palabra, sino con hechos, como lo



evidencian las pruebas adjuntas, buscando despojarla de su bien, obligándola a abandonarlo para proteger su integridad física. En similares circunstancias se comportó el señor Amaya con el arrendatario señor Caro, obligándolo a salir del inmueble en el mes de marzo del año 2022, afectando los derechos de la arrendadora.

AL SEXTO: No es cierto. La demandada es copropietaria del bien integrador del patrimonio de la sociedad patrimonial desde la fecha en que los ex compañeros Cruz - Úneme adquirieron el bien social, ha ejercido posesión quieta, pacífica, tranquila, ininterrumpida y pública. Es decir, desde el año 2000. No corresponde a la realidad la manifestación que la demandada ha ejercido posesión violenta. Ha sido el señor Amaya Gaona, quien ha maltratado, ultrajado y lesionado a la demandada, como se prueba con documentos y fotografías adjuntas.

AL SÉPTIMO: Cierta la convocatoria a la demandada y al arrendatario, quien se vio obligado a desocupar la parte del bien arrendado por la demandada, frente a las amenazas del señor Amaya Gaona, para que se fuera y le dejara las áreas detentadas a título de tenencia. Evidente es que si la señora Úneme es condueña del bien, que a sus espaldas negoció el ex compañero con los demandantes, la ley protege sus derechos.

AL OCTAVO: No es cierto. La demandada es poseedora y condueña del bien, desde el año 2000, en que se adquirió el inmueble según escritura pública No. 1643 del 1° de septiembre del 2000, otorgada en la Notaría Segunda de Facatativá. No ameritan pronunciamiento las subjetivas, infundadas y absurdas apreciaciones de quien elabora el acto introductorio del proceso.

AL NOVENO: Aun cuando es ininteligible el hecho, se responde que es cierto que la demandada es, ha sido y será la poseedora y condueña del bien raíz, desde el año 2000, es decir, hace más de 22 años y por el hecho de que los demandantes se confabularon con el ex compañero de Ella, para burlar sus derechos, no pueden ser desconocidos los mismos. La ley civil protege los derechos adquiridos. Argumentar que mi representada es poseedora de mala fe, es desconocer el régimen legal de la materia. Son los demandantes, quienes temerariamente actuaron para desconocer los legítimos derechos de la pasiva, por ellos ampliamente conocidos, como quedó consignado en los otrosís integradores de la promesa de compraventa celebrada entre éstos y el ex compañero de la señora Úneme. Se adjunta promesa y otrosí.

AL DÉCIMO: No es cierto, la demandada es poseedora desde el año 2000, ejercicio derivado de la adquisición del bien integrador del haber de la sociedad patrimonial. No solamente es condueña del bien, sino poseedora quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida del inmueble. No se alegará la prescripción extraordinaria para adquirir el dominio sobre la totalidad del bien, por cuanto la señora Úneme, siempre ha respetado el derecho de su ex compañero, aun cuando a raíz de la conducta tipificada por la ley penal como alzamiento de bienes en detrimento de los derechos de la señora Úneme, se atenderá a las consecuencias legales de sus actos.

AL DÉCIMO PRIMERO: Es cierto el trámite de la querrela, en ejercicio de sus legítimos derechos, que aun cuando en el folio registral no refiere que la señora Úneme sea titular inscrita, la ley reguladora de la sociedad patrimonial y conyugal



le otorga tales derechos, como bien los reconoció el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá. La sagacidad, temeridad y mala fe debe predicarse del demandante Apóstol Amaya quien, a sabiendas de las condiciones del bien, deciden celebrar el contrato de compraventa para desconocer los derechos de la demandada, quien desde el año 2000 ha ejercido la posesión sobre el inmueble. Y por su condición de hombre se ha dedicado a maltratar a la demandada incurriendo en violencia de género. Se destaca que el derecho real de dominio o propiedad sobre bienes raíces se acredita conforme a la ley y no mediante prueba testimonial o confesión.

AL DÉCIMO SEGUNDO: Cierto, siendo un hecho que legitima el inicio de la acción y presupuesto procesal.

AL DÉCIMO TERCERO: No es cierto. Se desconocen las razones por las cuales se habla de la casa y no de la totalidad del inmueble. El valor por el cual se celebró la negociación entre el ex compañero de la señora Úneme y los demandantes, para burlar sus derechos, fue por ciento cincuenta millones de pesos (\$150.000.000), como se prueba con la promesa de compraventa que como contrato preliminar celebraron los demandantes y el ex compañero de la demandada y otrosí. Este fue el precio real y no el indicado en la escritura pública, que mal intencionadamente aspiran desconocer los demandantes para continuar afectando los legítimos derechos de la pasiva.

LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Por expresa orden de mi mandante me opongo a todas y cada una de las pretensiones, por carencia absoluta de derechos, de fundamentos tanto fácticos, como jurídico - legales y ausencia de los presupuestos axiológicos para el éxito de la acción reivindicatoria.

La segunda pretensión que habla de restitución de la construcción que ocupa el inmueble, a pesar de ser tan confusa, se opone la pasiva por cuanto es condueña del bien integrador de la sociedad patrimonial CRUZ - UNEME, y en tales circunstancias no puede pretenderse acción reivindicatoria.

La tercera pretensión indica que el demandante no está obligado a las indemnizaciones del artículo 965 del C. C., por ser poseedor de mala fe. Mi prohijada no se opone a que reconozcan la mala fe del actor, aun cuando no sería viable en esta clase de acciones.

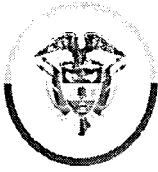
A la cuarta pretensión que refiere restitución, mi procurada se opone por carencia de derechos en cabeza de los demandantes.

A la quinta pretensión, cuyo contenido y alcance no se entiende, mi procurada esta eximida de manifestarse.

A la sexta pretensión mi mandante se opone, pues lo que debe proceder es la cancelación del registro de la inoponible compraventa celebrada entre los demandantes y el ex compañero de la señora Úneme, con fines fraudulentos.

EXCEPCIONES DE MERITO

Con el escrito de contestación la apoderada de la parte demandante propuso como excepciones de mérito.



I.- INOPONIBILIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO POR FALTA DE LEGITIMIDAD NEGOCIAL, CONSECUENTE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

II. AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA EL ÉXITO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

III. AUSENCIA DE ENTREGA DEL BIEN POR PARTE DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

IV. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL BIEN EN FAVOR DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL EXISTENTE ENTRE LOS EX COMPAÑEROS PERMANENTES RICARDO ANTONIO CRUZ MELO Y ANA LUCÍA UNEME PRIETO

ACTUACIÓN PROCESAL

Del trámite surtido:

1. Con auto del 08 de julio de 2022, se admitió la demanda,
2. El 30 de agosto de 2022 la apoderada de la parte demandada contesto la demanda y propuso excepción previa.
3. El 15 de noviembre de 2022 se emite auto declarando no probada la excepción previa propuesta.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el presente asunto se puede constatar que concurren los presupuestos indispensables para dictar sentencia, concretamente en la competencia del despacho, la capacidad de las partes y el trámite surtido.

PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER:

El problema jurídico a resolver se sintetiza en:

Determinar si la demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO está obligada a entregar real y materialmente a los señores APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, el inmueble rural ubicado en el municipio de Zipacón, vereda Laguna Verde, denominado el Manantial con número de matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá.

TESIS DEL DESPACHO:

La tesis que sostendrá el despacho es que la demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO, está obligado a entregar real y materialmente a los señores APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, el inmueble rural ubicado en el municipio de Zipacón, vereda Laguna Verde, denominado el Manantial con número de matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá.

Tesis que se sustenta bajo los siguientes argumentos:



DE CARÁCTER JURÍDICO

ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA O DE DOMINIO

Señala el artículo 946 del Código Civil, que la reivindicación o acción de dominio, es 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.

A su vez la Corte Suprema de Justicia señaló:

“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela (artículo 946 C.C.).

Este instrumento es la vía legal para reclamar la posesión y no la propiedad de la cosa, porque el demandante afirma tener esta última, es decir, es la causa para que el actor pueda pedir y obtener el goce pleno y absoluto de su derecho con el ejercicio posesorio, que se realiza con la restitución del bien. Es, por ello, la acción que ejercita el dueño sin posesión, contra el poseedor sin dominio.

La propiedad, como derecho real que es, ostenta como esencial característica la de otorgar al titular el poder de persecución que, como su nombre lo indica, lo faculta para ir tras la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre.

De ahí que el Código Civil la defina como el derecho que se tiene «en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno» (artículo 669) y consagre la acción reivindicatoria como el medio eficaz para hacer efectivo ese atributo de persecución que está indisolublemente unido al dominio, para lograr la restitución de la cosa. La reivindicación es, pues, una acción real, porque nace de un derecho que tiene ese carácter, cual es el de propiedad.” Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01, del 1 de septiembre de 2014, MP ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

En ese orden de ideas está legitimado en la causa por activa el titular del dominio del bien y por pasiva el actual poseedor (Artículo 952 CC) es decir que corresponde probar por una parte el derecho de dominio que le asiste y la posesión en cabeza del demandado y que se trata de un mismo bien, es decir que haya identidad de bienes

Sobre este particular la jurisprudencia sea pronunciada así:

“Así entonces, con apoyo en los arts. 946, 947, 950 y 952 ibídem, doctrina y jurisprudencia, unánimemente, señalan como presupuestos de la acción reivindicatoria o de dominio, los siguientes: derecho de dominio del demandante; posesión actual del demandado; identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, y que se trate de una cosa singular reivindicable, o una cuota determinada proindiviso de ella. Tratándose de la reivindicación ficta o presunta, los anteriores elementos deben adicionarse con los de la demostración de la enajenación de la cosa y la imposibilidad o dificultad de la persecución.”(CORTE



SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA Magistrado Ponente: Dr. JOSÉ FERNANDO RAMÍREZ GÓMEZ, Santafé de Bogotá, D.C., doce (12) de agosto de mil novecientos noventa y siete 997), Referencia: Expediente 4546)

“La acción reivindicatoria o acción de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella “que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.” Se dirige contra el actual poseedor (Art.952 C.C.) y a través de su ejercicio es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles (Art.947 C.C.).

En el ejercicio de esta acción, cobra vigencia la precisión y alcance del derecho de dominio y el de la posesión. En los términos del artículo 669 del Código Civil, el dominio o propiedad “es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella...”

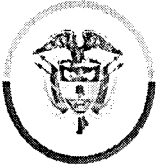
La tradición es el modo de adquirir el dominio, la cual consiste, en los términos del artículo 740 del C.C. “en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.” Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art.745 C.C.). Tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se realiza a través de la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C.C.). En estos casos es obligatorio registrar el título traslativo de dominio (art. 759 C.C.).

Por su parte, el artículo 762 del mismo estatuto, establece que 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 sí 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.”

La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandado tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

En la Sentencia T-076 de 2005, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación:

“1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el



hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

1.2.4.- También se requiere, como tercer elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.

1.2.5.- Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)"(Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expediente No. 4987, diciembre 2 de 1997).

Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual "el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión, si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de



un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir”. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente No. , octubre 23 de 1992.6 T-456 de 2011)

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.

Así, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda. “(SENTENCIA T-456 de 2011)

PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

A partir de los planteamientos hechos en la demanda y su contestación, surge como interrogante general, el concerniente a establecer si los demandantes cumplieron con la carga de demostrar la titularidad de dominio sobre el inmueble a reivindicar y la posesión ejercitada por el demandado, al igual que si existe una identidad y singularidad del bien pretendido en la demanda con el que ocupa el demandado.

En primera instancia, debe señalarse sobre la acción reivindicatoria o de dominio, que el art. 946 del Código Civil, dispone que: *“la reivindicación o acción de dominio es 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”*; igualmente, conforme al art. 949 ibídem: *«Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular»*.

Conforme a las anteriores disposiciones, la pretensión de reivindicación la puede formular no solamente el titular de dominio exclusivo sobre el bien que reclama, sino también por quien es titular de una cuota parte o proindiviso de aquel, pero en este último caso, el comunero debe ejercer la acción reivindicatoria con relación a la cuota determinada proindiviso de la cosa singular, o reclamar para la comunidad.



En efecto, la jurisprudencia de la SALA DE CASACIÓN CIVIL DE LA CSJ, ha indicado como lo hace en la sentencia SC4046-2019, y citando allí otro fallo previo de la misma Corporación, señala lo siguiente:

“(…) “Como es bien sabido, el comunero posee el bien común en su nombre y también en el de los condueños y por lo mismo la acción de dominio que le corresponde debe ejercitarla para la comunidad”. (Tomo XCI, pág. 528)”.

En el caso planteado, conforme lo expuesto en la demanda, los demandantes son copropietarios del bien a reivindicar y ejercitan la acción para la comunidad, por lo que no existe discusión sobre la cuestión.

Respecto a los requisitos para la prosperidad de aquella acción, la jurisprudencia ha reiterado, como lo hace en la sentencia antes transcrita, que consisten en los siguientes:

“Según lo ha sostenido en forma consistente la jurisprudencia de la Corte, son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria: a) Derecho de dominio en el demandante; b) Posesión material en el demandado; c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y d) Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado”.

Además, ha dicho la jurisprudencia civil que la acreditación de aquellos condicionamientos, que son concurrentes, constituye una carga probatoria para el demandante (ejemplo lo indicado en la sentencia CSJ SC del 28 de febrero de 2011, rad. 1994-09601-01 Ref.: C-76001-3103-003-1994-09601-01 Magistrado Ponente Dr. William Namén Vargas).

DERECHO DE DOMINIO EN LOS DEMANDANTES.

Precisado lo anterior, en lo tocante a la verificación del primer elemento, alusivo al derecho de dominio en los actores, que comporta de igual manera la verificación de la legitimación en la causa por activa, aquellos mencionan en la demanda ser los propietarios del inmueble rural denominado EL MANANTIAL ubicado en el Municipio de Zipacón departamento de Cundinamarca identificado con matrícula 156-91165, sumado a que para acreditar dicha condición, aportan con el libelo introductor, los siguientes documentos, no desconocidos o tachados por la contraparte:

- Escritura Publica 339 del 27 de septiembre de 2021 donde se acredita titularidad del inmueble El Manantial con Matrícula No.156-91165 a favor de



los Demandantes.

- Certificado de libertad y tradición de la Matricula Inmobiliaria No.156-91165, donde se prueba Titularidad sobre el predio objeto de la Litis.

De los anteriores se concluye la transferencia que efectúa el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, en calidad de vendedor a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN en la condición éstos últimos de compradores, acto notarial registrado además en el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-91165 (anotación No. 005), y sin que posteriormente aparezca anotación concerniente a la modificación de esa titularidad de dominio en cabeza de aquellos adquirentes.

Atendiendo a la mencionada unidad documental, en los términos del art. 794 del C. Civil, se demuestra entonces el derecho de propiedad actual de los demandantes sobre el inmueble reclamado, puesto que se acredita el título adquisitivo correspondiente y su debida inscripción en el folio de registro inmobiliario, conforme lo exige asimismo la jurisprudencia civil reiterada sobre la cuestión (sentencia CSJ SC del 28 de febrero de 2011, rad. 1994-09601-01 Ref.: C-76001-3103-003-1994-09601-01 Magistrado Ponente Dr. William Namén Vargas).

POSESIÓN DE LA COSA EN CABEZA DEL DEMANDADO.

Pasando al segundo aspecto, relacionado con la demostración de la posesión de la cosa reclamada en cabeza del demandado, de antemano debe señalarse que en la verificación del hecho posesorio, partiendo de la base referida a que la posesión la define el Código Civil, en su artículo 762, como la *“tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”*, sobresale adicionalmente que se debe probar respecto de quien se cita como poseedor, la concurrencia de los elementos denominados el corpus y el animus, entendidos según la jurisprudencia reiterada de la SCC DE LA CJS, el primero: *“como el poder material o físico que ostenta sobre la cosa”*, y el segundo, *“como el elemento psicológico, que se traduce en la intención de comportarse como señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno”* (sentencia SC 4046-2019 de fecha 30 de septiembre de 2019, magistrado ponente OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE).

Respecto a esa cuestión, y como se anticipó al plantearse el problema jurídico a resolver en el asunto, el material probatorio recaudo en el proceso, apunta a establecer la circunstancia referida a que la demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO, ocupó el inmueble reclamado de manera parcial, desconociendo dicho dominio en los actores, pues aquella detentación se expresa en actos de control excluyente sobre los mencionados bienes al explotarlos económicamente en su



propio beneficio.

La jurisprudencia civil sobre el elemento corpus, ha señalado, como lo hace en la sentencia del 13 de abril de 2009 proferida dentro del Expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01, con ponencia de la Magistrada RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, lo siguiente:

“ El artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, es decir que requiere para su existencia del animus y del corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla, que por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario, y el elemento externo, esto es, la retención física o material de la cosa. Estos principios deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor.

Por otra parte, tanto las leyes, como la jurisprudencia y la doctrina, en forma unánime han reiterado que en relación con las cosas, las personas pueden encontrarse en una de tres posiciones, cada una de las cuales tiene diversas consecuencias jurídicas e igualmente le confiere a su titular distintos derechos subjetivos, así:

- a) Como mero tenedor, cuando simplemente ejerce un poder externo y material sobre el bien reconociendo dominio ajeno (art. 775 Código Civil); b) Como poseedor, cuando, además de detentar materialmente “la cosa”, tiene el ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el artículo 762 ibídem, es reputado como tal mientras otro no justifique serlo;
- c) Como propietario, cuando efectivamente posee un derecho real en ella, con exclusión de todas las demás personas, que lo autoriza para usar, gozar y disfrutar de la misma dentro de la ley y de la función social que a este derecho corresponde (art. 669 C.C.).

De lo expresado anteriormente se concluye que el elemento que distingue la “tenencia”, de la “posesión”, es el animus, pues en aquélla, quien detenta el objeto no lo tiene con ese ánimo y reconoce dominio ajeno, mientras que, en la segunda, como ya se dijo, requiere de los dos presupuestos, tanto la



aprehensión física del bien como de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño.

A pesar de la diferencia existente entre “tenencia” y “posesión”, y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice “poseedor”, tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario...”.

Por otra parte, es menester precisar, que la cuestión verificada sobre el arrendamiento del inmueble a terceros, no desestima la posesión ejercida por el demandado, puesto que aquella no se materializa por el hecho de no detentar físicamente la cosa, sino por el control que se tiene de la misma, es decir, en este caso, por tener el uso y goce de la cosa por quien se reputa dueño de la misma, por tratarse de la percepción de frutos civiles (arts. 717, 718 y 775 del CODIGO CIVIL).

Esto último, además, encuentra respaldo en lo señalado por la Sala de Casación Civil de la CSJ, la cual, en sentencia del 13 de julio de 2009 proferida dentro del expediente: 11001-3103-031-1999-01248-01 con ponencia del Magistrado ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ, señaló:

“No sobra recordar al respecto que el concepto técnico del corpus, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella. Así, es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre”.

En presente caso es claro que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO ha ejercido actos de señor y dueño entre ellos la celebración de contrato de arrendamiento de parte del inmueble con el señor JOSE FRANCISCO CARO MOLINA, tal como consta en los contratos aportados en la contestación de la demanda, así mismo consideró la demandada tener derechos sobre el predio derivado de la unión marital de hecho que existió con el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO la cual fue declarada mediante sentencia judicial de fecha 21 de agosto de 2018 proferida por el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá. Por lo anterior es claro que la



demandada desconoce cómo propietarios a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN.

IDENTIDAD Y SINGULARIDAD DE LA COSA.

En la sentencia SC4046-2019, acerca de los mencionados requisitos, se menciona que:

“Entre los requisitos necesarios para viabilizar la acción de dominio se encuentran que ésta recaiga sobre una cosa singular o cuota determinada de cosa singular, y la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por los demandados. Estos presupuestos deben concurrir en armonía, comoquiera que la cosa singular, esto es aquella caracterizada como especie o cuerpo cierto que se torna inconfundible, y sobre la cual el demandante alega y demuestra dominio, debe ser la misma poseída materialmente en forma total o parcial por aquel de quien se reclama la restitución”

Frente a estos conceptos, en CSJ SC 25 de noviembre 2002, rad. 7698, reiterada en SC del 13 de octubre de 2011, rad. 2002-00530-01, se precisó que:

(...) la singularidad de la cosa, tratándose de un inmueble, hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto, inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados. En esa medida, cabe señalar que no pierde la condición de ser cosa singular el inmueble objeto de reivindicación por el hecho de que se haya especificado en la demanda un predio, y luego se demuestre que el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues ésta se impregna de esa misma característica, claro está, hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado.

3. El segundo, la identidad, simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual “si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último”.

4. Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma,



sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; tal presupuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado. (...).

Precisado lo anterior, en el caso planteado, acerca del requisito de la identidad y singularidad de la cosa, relacionado aquel se reitera con que se trate del mismo bien singularizado en la demanda y sobre el cual los demandantes demuestren la titularidad del dominio, y coincida asimismo respecto del que se encuentra poseído materialmente por la pasiva, se encuentra probado, de una parte, a través de la prueba documental aportada con la demanda, ya analizada anteriormente, relacionada ésta con la propiedad de los actores sobre el bien reclamado en la demanda, conformando además frente a dicho bien una comunidad y propiedad proindiviso, igualmente la proporción del bien que se encuentra bajo aquella posesión, hace parte integrante de la cosa reclamada en reivindicación en la demanda, por lo que resulta claro que dicha porción en disputa hace parte integrante del bien que es pretendido en la acción reivindicatoria ejercitada por los actores. En igual sentido, se haya demostrado con los testimonios.

CONSIDERACIONES EXEPCIONES DE MERITO

La apoderada de la parte demandante propuso como excepciones de merito:

I.- INOPONIBILIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO POR FALTA DE LEGITIMIDAD NEGOCIAL, CONSECUENTE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

II. AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA EL ÉXITO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

III. AUSENCIA DE ENTREGA DEL BIEN POR PARTE DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

IV. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL BIEN EN FAVOR DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL EXISTENTE ENTRE LOS EX COMPAÑEROS PERMANENTES RICARDO ANTONIO CRUZ MELO Y ANA LUCÍA UNEME PRIETO

Razón por la cual este Juzgado con el fin de garantizar el debido proceso procederá a manifestar su decisión con respecto a cada una de las excepciones propuestas.

I.- INOPONIBILIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO POR FALTA DE LEGITIMIDAD NEGOCIAL, CONSECUENTE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Teniendo en cuenta la naturaleza del presente proceso, el cual corresponde a un proceso reivindicatorio, es claro que existe una titularidad del bien objeto a



restituir que recaen en los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, los cuales lo adquirieron por compra realizada al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, actos que fueron debidamente registrados y que se pueden evidenciar el folio de matrícula 156-91165.

Si bien es cierto que existió una medida cautelar inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria n 156-91165 la misma fue levantada por el mismo Juzgado que la Profirió, así mismo dentro del certificado de libertad y tradición del bien objeto de la Litis no existe registro alguno que indique a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO como propietaria o copropietaria del bien identificado con número de matrícula 156-91165.

II. AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA EL ÉXITO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

Como ya se indicó anteriormente este juzgado considera que se encuentran probados los presupuestos axiológicos para el éxito de la acción reivindicatoria, concluyendo que se demostró la titularidad del bien en cabeza de los demandantes, la posesión del mismo en cabeza de la demandada y se identificó e individualizó claramente el bien objeto a restituir. Por consiguiente, la presente excepción no está llamada a prosperar.

III. AUSENCIA DE ENTREGA DEL BIEN POR PARTE DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

A partir de la sentencia de unificación de jurisprudencia del 13 de mayo del 2014 (expediente 23.128), la Sección Tercera del Consejo de Estado ha venido afirmando que la inscripción o el registro del título en la respectiva oficina de instrumentos públicos constituye prueba suficiente para acreditar el derecho de dominio sobre un bien inmueble y, en consecuencia, legitima en la causa por activa cuando se acuda al proceso en calidad de propietario sobre un bien inmueble respecto del cual se fundamenten las pretensiones de la demanda. por tal razón la excepción de mérito propuesta no está llamada a prosperar.

IV. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL BIEN EN FAVOR DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL EXISTENTE ENTRE LOS EX COMPAÑEROS PERMANENTES RICARDO ANTONIO CRUZ MELO Y ANA LUCÍA UNEME PRIETO

La prescripción adquisitiva está contemplada en el artículo 2518 del código civil colombiano, y consiste en que la persona que tiene la posesión de un bien o cosa, la adquiere por prescripción cuando el verdadero dueño no la reclama oportunamente. Si bien es cierto que la señora ANA LUCÍA UNEME PRIETO realizó actos de señora y dueña sobre el predio objeto a reivindicar, no se pudo probar que dicha posesión fuera realizada por el término establecido para la prescripción



extraordinaria.

Por tal razón una vez practicadas las pruebas, realizados los interrogatorios y la declaración de los testigos, este Juzgado no encontró probados los requisitos para decretar la prescripción adquisitiva en favor de la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO.

Igualmente se evidencia que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO enajenó el predio objeto de la Litis en favor de los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN tal como consta en la anotación 05 del folio de matrícula 156-91165 de la Oficina de instrumentos Públicos de Facatativá, razón por la cual no podría alegarse una prescripción adquisitiva en favor del señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO teniendo en cuenta que el mismo vendió el predio objeto de la Litis, y así mismo reconoció con su declaración a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN como propietarios del mismo.

PRACTICA DE INTERROGATORIOS Y TESTIMONIOS

EXTRACTOS DE LOS INTERROGATORIOS

Realizado el interrogatorio de parte el señor demandante APOSTOL AMAYA GAONA este indicó que por medio de una tercera persona se enteró que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ tenía interés de vender el predio el manantial, razón por la cual consideró su compra debido a que tiene una finca en el mismo sector que se aprovecha de una fuente de agua que pasaba por el predio objeto a reivindicar, indica que no conocía previamente al señor RICARDO ANTONIO CRUZ, así mismo indico que conoció que sobre el predio existía una medida cautelar por un proceso de unión marital de hecho, a lo cual consulto con la notaria y le informaron que la medida cautelar no lo sacaba del mercado, sin embargo decidió esperar que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ levantara la medida cautelar para poder realizar la compra, indico que conoció que el señor JOSE FRANCISCO CARO tenía contrato de arrendamiento celebrado con la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO, razón por la cual solicitó asesoría a la inspección de policía, y a la personería, en la personería se citó a los señores ANA LUCIA UNEME PRIETO y el señor JOSE FRANCISCO CARO para la entrega del inmueble pero no hubo ningún acuerdo. Indica que la escritura se realizó el 27 de septiembre de 2021 y la entrega fue realizada igualmente este día, así mismo reconoció a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO como poseedora.

Continuando la señora LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN en el interrogatorio de parte manifestó que compró con su esposo el señor APOSTOL AMAYA GAONA indica que posterior a la compra apareció la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO la cual indicaba ser poseedora, indica que el negocio fue realizado por su esposo, indica que por el señor FABIO BOHORQUEZ se enteraron que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ tenía interés de vender el predio el manantial, razón por la cual lo contactaron y solicitaron la expedición de un certificado de libertad dándose cuenta que existía una medida cautelar sobre el predio, razón por la cual solicitaron asesoría en la Notaria de Anolaima con respecto a la medida cautelar, a lo cual el Notario indico que la misma no sacaba el bien del comercio, sin embargo decidieron celebrar una promesa de compraventa con el señor RICARDO ANTONIO CRUZ y esperar a que se levantara la medida cautelar, razón por la cual realizo la escritura el 27 de septiembre de 2021, igualmente indico que el interés



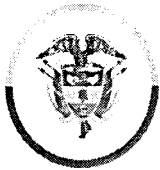
de adquirir la finca es porque por el predio pasa una fuente de agua y tienen igualmente un predio cercano al mismo, también indico que el señor JOSE FRANCISCO CARO se encontraba en el predio y que tenía unas marraneras pero que desconoce si habitaba la finca, indico que el señor JOSE FRANCISCO CARO tenía en arriendo el predio.

Así mismo la demandada ANA LUCÍA UNEME PRIETO en interrogatorio afirmó que el señor APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN compraron el predio de su exesposo RICARDO ANTONIO CRUZ, indica que el bien objeto de reivindicación se encontraba incluido en la sociedad conyugal la cual se encontraba en proceso de liquidación, indico ser conductora del predio y ejercer posesión del mismo, indica que el exesposo RICARDO ANTONIO CRUZ sabía que ella tenía arrendada la finca al señor JOSE FRANCISCO CARO y que desde el año 2017 el señor RICARDO ANTONIO CRUZ no iba a la finca razón por la cual ella se encargó de la manutención del predio, pagó impuestos hasta el año 2020, y el servicio de la luz hasta el año 2021, así mismo indicó que ella figuraba como propietaria del bien objeto de reivindicación en el certificado de libertad y que la venta se hizo sin su autorización, así mismo que es la titular de la cuenta de la luz, que pagó el contador de la luz, que realizó los pagos del impuesto predial, y que se encargó de su mantenimiento, indica que el predio tenía una medida cautelar relacionada con un proceso judicial de declaratoria de unión marital de hecho en el numeral 3 del certificado de libertad y tradición, indicó que la unión marital de hecho se declaró en el 2018 y que la liquidación patrimonial se empezó a realizar desde el 2021 en el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá, sin embargo indica no haber realizado la liquidación de la sociedad patrimonial debido a que no contaba con los recursos y por el tema de pandemia, indicó que sobre el predio cursa un proceso en el Juzgado 18 Civil del circuito de Bogotá donde APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN son demandados, indicó que habitó el inmueble desde el año 2000, y que esporádicamente iba a Bogotá, posteriormente indicó residir en Bogotá pero que visitaba la finca continuamente, indicó que pese a haber arrendado el predio objeto de la demanda ella se reservó una habitación para el uso personal.

EXTRACTOS DE LOS TESTIMONIOS

En testimonio de RICARDO ANTONIO CRUZ MELO se estableció que convivió con la señora ANA LUCIA UNEMEPRIETO y que su convivencia terminó en el año de 2017, indica que sobre el predio estaba inscrita una medida cautelar, sin embargo, decidió vender el inmueble, razón por la cual hizo trámites para levantar la medida cautelar, indicó que ofreció en venta a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, que en el proceso de venta visitó la finca y conoció al señor JOSE FRANCISCO CARO quien tenía en arriendo el bien inmueble objeto de la Litis el cual tenía unas marraneras de acuerdo a contrato de arrendamiento celebrado con la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO, indicó que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO nunca vivió en el predio y que desconoce si esta visitaba el inmueble después de su separación, indica que él se hacía cargo de la manutención del bien y que le entregaba el dinero a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO cuando convivían, indicó que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO no habitaba en el inmueble y que solo lo visitaba esporádicamente.

El señor JOSE FRANCISCO CARO en su testimonio informó que conoció a la señora



ANA LUCIA UNEME PRIETO debido a que estaba buscando una finca en arriendo para poder tener sus cerdos y animales, razón por la cual se enteró que la misma estaba arrendando la finca, razón por la cual ella le mostro la finca y procedieron celebrar el contrato de arrendamiento en enero del año 2020, indicó que observo el certificado de libertad y vio que ella era la dueña del predio, que aparecía en el certificado en un proceso jurídico. Indicó que el recibo de servicio de luz llegaba a nombre de la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO indicó que por terceros sabía que ella vendía pasto limones y palma de la finca, indicó que en el predio le dejaron comunicación que debía desocupar el predio porque el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO había vendido el inmueble a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, razón por la cual desocupó el inmueble en el 2022.

La señora MIRIAM LOPEZ GONZALEZ indicó que es pareja del señor FRANCISCO CARO MOLINA que conoció a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO debido al contrato de arrendamiento que celebro su pareja con la misma, indicó conocerla desde enero de 2020, indicó conocer a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN porque son residentes del sector mas no tiene trato directo con ellos, indicó que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO tenía una habitación que usaba en el predio objeto a reivindicar, y compartía con ella cuando venía a visitar a su pareja los fines de semana, indicó que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO y el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO era el exesposo de ella, conoció al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO debido a que les solicitó la entrega de la finca por que la había vendido a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN.

CONCLUSION PROBATORIA

Una vez practicadas las pruebas documentales y testimoniales, escuchados los interrogatorios realizados a las partes y escuchados los alegatos de conclusión de los apoderados de los demandantes y de la demandada se procedió a realizar su análisis con el fin de sustentar el sentido del fallo proferido.

De conformidad con lo anterior, se puede evidenciar que los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN figuran como titulares del derecho real de dominio sobre el bien identificado con número de matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá bien rural denominado “el Manantial”, derecho que adquirieron por compra realizada al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO la cual se encuentra registrada en la anotación 05 del Certificado de Libertad y Tradición 156-91165 protocolizada por escritura pública número 339 del 27 de septiembre de 2021.

Igualmente se pudo probar los actos de señora y dueña que ejerció la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO sobre el inmueble denominado “EL MANANTIAL”, que pese a no residir permanentemente en el predio la misma demandada manifestó explotarlo económicamente y ser responsable de su manutención, igualmente se pudo demostrar que el predio fue arrendado por la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO al señor JOSE FRANCISCO CARO MOLINA quien con su testimonio corroboró la existencia de dicho contrato, sin embargo no se pudo probar que sobre el predio objeto de la demanda haya operado el fenómeno de la prescripción adquisitiva.



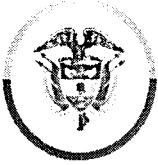
Así mismo, se pudo identificar e individualizar claramente el bien objeto de la reivindicación solicitada por los accionantes, correspondiendo al predio rural identificado con número de matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá, denominado "EL MANANTIAL" ubicado en la vereda Laguna Verde del Municipio de Zipacón. Por tal razón para este Juzgado es claro el cumplimiento de los requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria como ya se ha manifestado en apartes anteriores.

En lo referente a lo manifestado por la apoderada de la parte demandada es claro para este Juzgado que existió una medida cautelar sobre el bien objeto de la Litis, pero igualmente es claro que la misma fue levantada por el mismo Juzgado que la profirió y que observado el Certificado de libertad y tradición no existía limitación alguna para que el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO único propietario inscrito en el folio de matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá transfiriera su derecho real de dominio del bien denominado "EL MANANTIAL" a los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, si bien es cierto que existe una declaratoria de unión marital de hecho proferida por el Juzgado Sexto de Familia de Bogota no se evidenció en el desarrollo del proceso ni en la práctica de pruebas que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO se encontrara inscrita el folio de matrícula del bien objeto de la Litis como propietaria o copropietaria del bien objeto a reivindicar.

La apoderada de la parte demandada en sus alegatos de conclusión expreso que no se encontraban presentes los denominados presupuestos procesales para emitir una decisión de fondo, lo cual según ella había puesto en conocimiento del despacho a través de la contestación de la demanda, indicando que el libelo introductorio no reunía los requisitos formales del artículo 82 del estatuto general del proceso, sin embargo se evidencia que en la contestación de la demanda la apoderada solo se refiere a la "indebida acumulación de hechos" sin embargo la misma apoderada en su escrito procede a pronunciarse frente a cada hecho en particular e igualmente en la presente audiencia en la etapa procesal de saneamiento del proceso manifestó a viva voz no encontrar causales de nulidad que afectaran el correcto desarrollo del proceso.

Como segundo argumento de sus alegatos expresó que no se cumplen con los requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria, sin embargo, como se ha manifestado anteriormente, para este Juzgado es claro el cumplimiento de dichos requisitos teniendo en cuenta que se probó que los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN son los propietarios inscritos del predio rural identificado con número de matrícula 156-91165 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá, denominado "EL MANANTIAL" ubicado en la vereda Laguna Verde del Municipio de Zipacón. En lo referente a la posesión que ejerció la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO, se pudo probar las conductas de señora y dueña que la misma ejerció sobre el bien e igualmente en los alegatos de la apoderada de la parte demandada existió contradicción debido a que en algunos apartes indicó que no era poseedora y en sus alegatos indica que no se pudo probar que fuera poseedora, en referencia al bien objeto a reivindicar es claro que se identificó claramente por sus linderos, colindancias, descripción y número de matrícula inmobiliaria, si bien es cierto que se solicita la reivindicación de una porción del inmueble es claro que la casa hace parte del predio a reivindicar.

Dentro de sus alegatos la apoderada de la parte demandada indicó que debe



aplicarse la prejudicialidad en el presente caso y suspender el proceso según ella por existir una demanda rescisoria de contrato en curso en el Juzgado 31 Civil Municipal de Bogotá que se encuentra en etapa de calificación, demanda que fue rechazada y remitida por competencia por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá, sin embargo para este juzgado dicha solicitud no es viable teniendo en cuenta que el presente proceso es anterior en fecha y radicado al proceso de rescisión de contrato que interpone la apoderada de la parte demandada, esto se corrobora a que el radicado del proceso mencionado por la demandante corresponde al 2023-00404 del Juzgado 31 Civil Municipal de Bogotá, sin contar que la misma demanda fue rechazada por competencia por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá quien conoció de la demanda de rescisión el día 26 de mayo de 2022, fecha posterior al radicado de la demanda reivindicatoria que es de fecha 12 de mayo de 2022, por tal razón no se puede pretender suspender un proceso reivindicatorio que cumple con los requisitos axiológicos de la acción hasta que sea admitida y resuelta la demanda rescisoria que interpone la parte demandada.

Continuando la apoderada de la demandada en sus alegatos indica que:

“Llamó mucho la atención que peleé al inicio del proceso sobre la determinación de la cuantía que este despacho de aplicación al artículo 26, sin tener en cuenta que la negociación se hizo por un valor de 150000000 de pesos y muy seguramente se dispuso a adelantar el trámite como de única instancia para impedir las defensas, a través de los recursos por parte de quien represento en esos términos”

Es importante dejar claridad que este Juzgado siempre ha garantizado el debido proceso y la correcta aplicación de la justicia, razón por la cual considera importante dejar claridad que el proceso corresponde a un proceso verbal sumario de mínima cuantía e igualmente manifestar que por medio de auto de fecha 15 de noviembre de 2022 se resolvió la excepción previa propuesta por la misma apoderada de la demandante, en la cual se le manifestó que de conformidad con el art 26 numeral 3 del C.G.P la cuantía para el proceso reivindicatorio se determina de conformidad al avalúo catastral del bien inmueble objeto de reivindicación, el cual en este caso corresponde a \$22.256.000.

De acuerdo a lo anterior en ningún momento este Juzgado esta “impidiendo” su defensa como lo indica la apoderada de la parte demandada, cuando es el mismo estatuto procesal que establece claramente los requisitos a cumplir para determinar cuándo un proceso corresponde a mínima, menor o mayor cuantía, normas de carácter público y de total conocimiento de los profesionales del derecho.

Probados por el demandante los requisitos basilares establecidos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, conduce entonces a que el despacho acceda a las pretensiones formuladas en la demanda, precisándose igualmente que en atención a que los actores han rogado una declaración de certeza al derecho de dominio, que si bien no adolece de incertidumbre alguna, se procederá a ello; de igual talante, resulta pertinente aclarar que la pretensión reivindicatoria se limita a la petición de restitución del inmueble en poder del demandado, pero ello estará circunscrito a lo que resultó probado en el proceso, de la manera ya explicada anteriormente, unido a la consecuente condena en costas no procederá en virtud a la declaratoria de amparo de pobreza de la demandada.

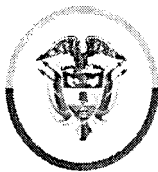


RÉGIMEN DE PRESTACIONES MUTUAS

En virtud de la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, debe procederse ahora oficiosamente a la definición del denominado régimen de prestaciones mutuas por darse el caso de la procedencia de una restitución de bienes a manos del poseedor vencido, conforme lo dispone el art. 961 del CC, según el cual; *“Si es vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez, de acuerdo con ella”*, amén de la aplicación de las restantes disposiciones sobre la cuestión, definidas en los artículos siguientes de aquella codificación sustancial, actividad que tiene como fundamento la equidad en materia de frutos y mejoras para el poseedor derrotado; en efecto, la jurisprudencia de la SCC DE LA CSJ, de vieja data, como ocurre en la sentencia del 8 de agosto de 2001 (exp No. 6182), con ponencia del M Dr. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO, ha señalado lo siguiente:

“Ha sido criterio jurisprudencial reiterado, que las prestaciones mutuas deben ser entendidas como un fenómeno jurídico especial regulado por la ley que, no obstante, su fundamentación en principios de equidad y de reparación de un desmedro injusto (cas. civ. de 18 de agosto de 2000; exp: 5519), se sustrae, en línea de principio, del régimen general de la responsabilidad extracontractual, ya que persigue -fundamentalmente- el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y de mejoras, no así de perjuicios propiamente dichos, salvo puntuales casos contemplados por el legislador, de los que es ilustrativo ejemplo el artículo 963 del Código Civil, relacionado con los deterioros que ha sufrido la cosa a restituir por culpa del poseedor de mala fe.

Tales prestaciones, cuando de procesos reivindicatorios se trata, consisten, como lo ha recordado esta Corporación, en “el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquéllos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y que por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos al tenor del inciso final del art. 964 del Código Civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibídem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión, por norma, en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, mas adecuado servicio o mejor presentación” (cas. civ. del 18 de octubre de 2000; exp: 5673).



...Por esa razón “la devolución de los frutos como parte de las prestaciones mutuas entre reivindicante y poseedor vencido tiene su fundamento legal en sanas razones lógicas y de equidad. Es justo que, limitado el análisis al caso de poseedores de buena fe,..., el reivindicador triunfante tenga derecho a los frutos del bien de su prosperidad no solo a partir de la restitución sino desde el momento de entablar la litis. Así lo prescribe el artículo 964 del Código Civil” (Casación del 1º de julio de 1971. G.J. tomo CXXXIX, pag. 10)”.

En el caso planteado, es menester comenzar por afirmar que en cuanto a las prestaciones a favor del reivindicador triunfante, se limitará a la restitución parcial de la cosa reivindicada, puesto que aquel en el libelo demandatorio no acumuló pretensiones relacionadas con indemnización por deterioros sufridos por la cosa y de restitución de frutos.

En lo tocante al poseedor vencido, debe señalarse sobre las prestaciones a su favor lo siguiente:

En el presente caso la demandada no acredita dentro del proceso haber realizado mejoras necesarias para la conservación de la cosa.

Por consiguiente, lo analizado permite concluir que no existe fundamento para disponer una restitución a la demandada por mejoras necesarias efectuadas y con relación al bien a restituir a los actores.

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Zipacón, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que pertenece al dominio pleno y absoluto de los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN el inmueble rural ubicado en el municipio de Zipacón denominado EL MANANTIAL identificado con número de matrícula 156-91165, adquirido por los mencionados mediante la escritura pública No. 339 del 27 de septiembre de 2021, otorgada en la Notaría Única del Circulo de Anolaima, e identificado con la matrícula inmobiliaria número 156-91165 de la ORIP DE FACATATIVÁ.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO, la restitución del inmueble anteriormente relacionado a los demandantes APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, entrega que se hará una vez se encuentre




Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

ejecutoriada esta sentencia; aquella restitución comprende las cosas que forman parte del predio y que se reputen como inmuebles.

TERCERO: Sin lugar al reconocimiento de prestaciones por mejoras al demandado vencido, conforme lo considerado anteriormente.

CUARTO: Sin condena en costas, por encontrarse la demandada en amparo de pobreza.

NOTIFÍQUESE


CARLOS YECID CESPEDES GARCIA
JUEZ

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ZIPACON CUNDINAMARCA
SE NOTIFICA POR ESTADO No 0 19 La presente providencia
En la fecha Hoy 28 JUN 2023
Siendo las 8:00 A.M.
JUAN PABLO RODRIGUEZ ALBA SECRETARIO



Señor Juez:
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL.
Zipacon – Cundinamarca

Proceso: DEMANDA ACCION REIVINDICATORIA.

Demandantes: APOSTOL AMAYA GAONA
LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN
Demandada: ANA LUCIA UNEME PRIETO

LADY VIVIANA CHAVARRO PALACIOS, mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía No. 1.069.582.414 de Cachipay (Cundinamarca) y portadora de la tarjeta profesional No. 218.039 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de APÓSTOL AMAYA GAONA mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No.80.310.108 expedida en Cachipay, domiciliado en el municipio de Zipacon, Vereda la Capilla Finca Vista Hermosa, teléfono móvil 3102052310 y correo electrónico apostolamaya@gmail.com, y la señora **LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN** mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía 63.484.453 expedida en Bucaramanga, domiciliada igualmente en el municipio de Zipacon, Vereda la Capilla Finca Vista Hermosa, teléfono móvil 3104170543 y correo electrónico luzmart3233@gmail.com para que previo el trámite correspondiente se sirva usted hacer en sentencia definitiva que haga tránsito a cosa Juzgada teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS:

PRIMERO: Por medio de escritura pública No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022, el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO en venta real y enajenación perpetua vende a mis mandantes, APOSTOL AMAYA GAONA y su señora esposa LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, el bien inmueble, ubicado en el Municipio de Zipacon Departamento de Cundinamarca, vereda Laguna Verde, denominado EL MANANTIAL predio que cuenta con un área total de 12.123MTRS² y se identifica con matrícula inmobiliaria No.156-91165 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá y comprendido dentro de los siguientes linderos: por un costado en línea recta en longitud de 175.00 metros, colindando con predios de Giraldo Mojica. Por otro costado, bajando en Línea Recta, en una longitud de 68.60 metros colindando con predios vendidos a José Manuel Pulido. Por otro costado bordeando con la carretera que va de Cachipay conduce a la vereda san cayetano en una longitud de 114.00 metros. Por otro costado subiendo en recta y de aquí voltea hacia la derecha en línea recta a salir al camino de la servidumbre colindando con predios de Mario Cabrera Dussa. Y por el ultimo costado bordeando el camino de servidumbre en longitud de 163.00 metros y encierra. Los linderos aquí descritos fueron tomados de la Escritura Publica No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022; Casa u habitación que consta de dos habitaciones, cocina, baño y corredor y tiene instalado únicamente el servicio publico de la Luz eléctrica de la empresa Enel-Codensa.

SEGUNDO: los linderos del inmueble objeto de esta demanda, los que se relacionan en el hecho primero, y los que aparecen insertos en la escritura No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022, guardan perfecta identidad.

TERCERO: Mis representados no han enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado y por lo tanto se encuentra vigente el Registro de su Título

DRA: Viviana Chavarro Palacios
Abogada.



Inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo de Facatativá, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria número No.156-91165.

CUARTO: Dentro del certificado de libertad y tradición figura en la Anotación No. 3 que la hoy demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO demando al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO en el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá, bajo el radicado No.110013110006-2017-01185-00 para que se le DECLARARA LA UNION MARITAL DE HECHO entre ellos; este despacho decreto medida Cautelar sobre el inmueble LOTE EL MANANTIAL y fue Inscrito en el folio de matrícula No.156-91165 en la anotación No.3; de acuerdo al proceso tramitado en este despacho se profiere Sentencia el 28 de agosto de 2018 declarando probada la Unión Marital de Hecho entre los extremos. Posterior a este fallo la hoy Demandad debía realizar como parte vencedora, Liquidación de la Sociedad Patrimonial, con base a los inmuebles anotados en la sentencia emanada del Juzgado sexto de Familia; existiendo ya la medida cautelar sobre el predio objeto de la litis; como quiera que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO no instauro ningún proceso para liquidar su sociedad patrimonial en los términos que ordena la ley 54 de 1990 se dio por cumplida la prescripción de esta acción según lo contempla la misma ley en su artículo 8. (*prescribe esta acción al término de un año*); con base a estos términos el JUZGADO SEXTO DE FAMILIA de manera oficiosa ordeno por desistimiento Tácito en el proceso No.110013110006-2017-01185-00 al señor REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA realizará el LEVANTAMIENTO de la medida de Inscripción de la demanda que recaía sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 156-91165 LOTE EL MANANTIAL, la cual quedo Anotada en el Numeral 4 del CERTIFICADO DE TRADICION el día 4 de marzo de 2021. Posterior a este acto y quedando libre el inmueble para ser enajenado por el señor RICARDO CRUZ MELO decide ofrecer el inmueble en venta a mis prohijados, inmueble que a la fecha de la Escrituración contaba sin ningún tipo de gravamen, condición resolutoria de dominio, pleitos pendientes embargos judiciales o medidas cautelares vigentes. Mis poderdantes adquirieron el dominio pleno del inmueble ya relacionado, mediante la escritura en cita, de quien era su verdadero y único dueño, es decir, RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, y éste a su vez, adquirió de igual manera el dominio ya que su Tradente también lo tuvo de manera plena y absoluta.

QUINTO: Con base al anterior hecho deciden mis poderdantes a partir del mes de enero de 2022, iniciar obras de mejoramiento sobre el inmueble ya que se encontraba en total abandono, lo único que le sobrevivía a este predio eran unas marraneras que arrojaban olores nauseabundos y que se encontraban contaminando el medio ambiente y una fuente hídrica denominada quebrada Laguna Verde, que pasa dentro del inmueble; estas marraneras pertenecían al señor FRANCISCO CARO quien manifestó a mis defendidos que la demandada ANA LUCIA UNEME PRIETO le había arrendado en el mes de enero de 2020 y que por la época de pandemia el siguió ahí sin que nadie se lo impidiera, aunque advirtió que la demandada le había arrendado empero no sabía si ella era la legítima dueña del predio ya que el inmueble estaba en estado de abandono desde hacía ya varios años y por medio de un conocido fue quien lo relaciono con la demandada y le arrendo esa pequeña porción de terreno “donde se encontraban las marraneras” ya que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO tampoco había vuelto a la propiedad ya que su lugar de residencia permanente era en el Distrito de Bogotá.

SEXTO: mis poderdantes se encuentran privados de la posesión material de la casa que se encuentra dentro del inmueble objeto de la litis es decir 60 mtrs2, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad ANA LUCIA UNEME PRIETO, persona que entró en posesión mediante circunstancias violentas, Aprovechando que el predio se encontraba deshabitado, y que mi mandante y su familia no

*DRA: Viviana Chavarro Palacios
Abogada.*



habitan en este inmueble; debido a que es una construcción vieja y está en peligro de derrumbarse ya que en toda su estructura tanto en pisos como paredes presentan grietas de una profundidad considerable, por lo que a mi juicio es una casa inhabitable y se está cayendo a pedazos y desde que la posee la demandada aumento el riesgo y la suciedad como lo podrá ver el señor juez en su visita judicial; la demandada ha ejercido posesión violenta, prohibiendo a mis mandantes su ingreso e incluso llegando a proferir amenazas verbales y con machete en mano prohíbe la entrada y el arreglo de la casa; según la demandada alega que esa casa le pertenece por haber vencido en litigio de La Unión Marital de Hecho al señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO en el año 2018, anotando que a la fecha de la escrituración con mis clientes, año 2021, la señora UNEME no había iniciado proceso de Liquidación de la Sociedad Patrimonial en contra de su expareja sentimental, y quien fue el vendedor del predio el Manantial.

SEPTIMO: Mi poderdante APOSTOL AMAYA GAONA cito a la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO y JOSE FRANCISCO CARO a una audiencia de Conciliación el día 24 de marzo de 2022 en las instalaciones de la PERSONERIA MUNICIPAL DE ZIPACON a las 10am para que conciliaran la entrega de manera voluntaria la vivienda del inmueble que ocupa y de paso sacara las Cerdas de Reproducción que tenía el señor FRANCISCO por temas ambientales. Audiencia a la que la señora fue y nunca accedió a nada alegando ser la titular del predio EL MANANTIAL, por aparecer en la anotación No.3 del Certificado de Libertad y Tradición. A pesar de que el señor FRANCISCO CARO no concilio en el despacho de la señora Personera, semanas después saco las Cerdas y sus crías del inmueble objeto de la litis y entrego las cocheras a mi prohijado el señor APOSTOL AMAYA GAONA.

OCTAVO: la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO comenzó a poseer el inmueble objeto de la reivindicación desde 24 de marzo de 2022 en horas de la tarde, después de lo relatado en el Hecho anterior, y a partir de ahí empezó a Reputarse públicamente la calidad de dueña de la vivienda del predio objeto de la litis, sin serlo, pues como se dijo anteriormente su posesión se derivó de actos violentos y de mala interpretación frente a las anotaciones a Registro, ya que constantemente le dice a sus vecinos colindantes que ella aparece en el certificado de libertad en la en la anotación 3; la demandada considera que se utilizaron “artimañas” y confabulación con el juez 6 de familia de Bogotá para levantar la medida cautelar que pesaba en el Certificado de Libertad del predio en mención y así vender y comprar el predio, sin su auspicio; la demandada alega ser la Titular de la porción del predio el Manantial donde se encuentra ubicada la Casa o eso expreso en la audiencia de conciliación fallida en Personería de Zipacón, de igual forma a los agentes de Policía que en repetidas ocasiones mis poderdantes han tenido que llamar o solicitar el acompañamiento, para poder entrar al resto del predio ya que la demandada acostumbra a salir con su equipo móvil a grabar a mis clientes incitándolos a la pelea y de manera temeraria con un machete sin funda.

NOVENO: La señora ANA LUCIA UNEME PRIETO es la actual poseedora de la casa de mis mandantes y con esta acción se pretenden reivindicar la casa que se encuentra en un área de 60mtrs 2 dentro del inmueble de mayor extensión descrito y alinderado en el hecho primero e identificado geográficamente con Levantado realizado por la Topógrafo CAROL CHITIVA H. con matrícula Profesional No.01-11184 el cual me permito aportar. Por lo que afirmo que la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO es un poseedor de mala fe en lo que tiene que ver con los efectos de las prestaciones a que haya lugar.

DECIMO: la señora ANA LUCIA UNEME PRIETO está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble referido en esta demanda, debido a que su posesión la viene ejerciendo de mala fe, y en segundo orden tiene la posesión material, solo desde el día 24 de marzo de 2022, día en el que se



atrinchero dentro de la vivienda del predio el Manantial, después de salir de la audiencia fallida en la Personería municipal y sale esporádicamente, a su lugar de residencia real que se encuentra en la transversal 53Bis No. 2-73 Barrio la Camelia Localidad de Puente Aranda Bogotá D.C., tal y como se probara con actas de la Comisaria de Familia No.16 de Bogotá donde declara en reiteradas diligencias que su dirección de residencia y donde tiene una medida de protección es en la dirección aquí citada por "violencia Intrafamiliar" con su excompañero el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, quien fue la persona que suministro las copias de las actas que se anexaran como prueba documental y quien está dispuesto a declarar cuando el juez lo considere pertinente de los actos abusivos y de mala fe de la aquí demandante.

DECIMO PRIMERO: La demandada muy sagazmente instaura ante Inspección de Policía Querrela para que se le ampare una medida de protección y orden de alejamiento en contra de mi mandante el señor APOSTOL AMAYA GAONA donde argumenta en esta ocasión ser víctima de maltrato físico por parte de mi prohijado; en escrito de querrela de la Inspección no contempla la Casa como titular de derechos reales como siempre lo había alegado en diligencias anteriores, sino que en esta ocasión claramente dice que es poseedora de la vivienda ubicada en el inmueble descrito en el hecho primero; por lo que solicita al Inspector de Policía le Ampare la Posesión a bienes privados de que trata la ley 1801 de 2016.

Frente a las acusaciones alegadas por maltrato Físico el demandante APOSTOL AMAYA GAONA ya Interpuso denuncia Penal ante la fiscalía general de la Nación sede el Copigüe de Facatativá, por los delitos de Injuria, Calumnia. Falsa Denuncia, Invasión de Tierras, Avasallamiento de bien inmueble, y Hostigamiento. Denuncia Radicada con el Número Único de Noticia Criminal (NUNC) 252696000388202250899 el día 18 de abril de 2022.

DECIMO SEGUNDO: Los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN me ha concedido poder especial para ejercer la acción que ahora invoco.

DECIMO TERCERO: La Casa materia de la presente reivindicación tiene un avalúo comercial aproximado de 10 millones de pesos moneda legal, debido a que tan solo tiene un área de 60 metros 2 y el estado de la vivienda es en ruina así que lo que realmente se esta avaluando es el área en el que se encuentra la construcción; de igual forma el avalúo catastral para el año 2022 es de \$22,258.000 por lo que al realizar avalúo comercial por el área en disputa se considera que el valor dado a la vivienda es el adecuado.

PRETENSIONES

PRIMERO: Que se Declare que pertenece en dominio pleno y absoluto al Los señores APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN, el bien inmueble ubicado en el Municipio de Zipacon Departamento de Cundinamarca, vereda Laguna Verde, denominado EL MANANTIAL predio que cuenta con un área total de 12.123MTRS² y se identifica con matrícula inmobiliaria No.156-91165 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá y comprendido dentro de los siguientes linderos por un costado en línea recta en longitud de 175.00 metros, colindando con predios de Giraldo Mojica. Por otro costado, bajando en Línea Recta, en una longitud de 68.60 metros colindando con predios vendidos a José Manuel Pulido. Por otro costado bordeando con la carretera que va de Cachipay conduce a la vereda san cayetano en una longitud de 114.00 metros. Por otro costado subiendo en recta y de aquí voltea hacia la derecha en línea recta a salir al camino de la servidumbre colindando con predios de Mario Cabrera Dussa. Y por el ultimo costado bordeando el camino de servidumbre en longitud de 163.00 metros y encierra. Los linderos aquí descritos



fueron tomados de la Escritura Publica No.339 de la Notaria Única de Anolaima del día 27 de septiembre de 2022, la construcción consta de dos habitaciones, cocina, baño y un corredor además tiene instalado únicamente el servicio público de la Luz eléctrica de la empresa Enel-Codensa y el estado actual de la construcción es en Ruina.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la demandada a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor de los demandantes APOSTOL AMAYA GAONA y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN la construcción que ocupa del inmueble objeto de la litis.

TERCERO: Que el demandante no esta obligado, por ser el poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el Artículo 965 del Código Civil.

CUARTO: Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

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

SEXTO: Que esta sentencia se inscriba en el folio de Matrícula Inmobiliaria No.156-91165 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

SEPTIMO: Que se condene a la demandada en costas del proceso.

REGISTRO DE LA DEMANDA

Solicito al despacho ordenar la inscripción de la presente demanda en el folio de Matrícula Inmobiliaria No.156-91165 de la Oficina de Registro de Facatativá.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los Artículos 665, 669, 673, 946, 949, 950, 952, 957, 959, 966, 969 y concordantes del Código Civil; 17, 21, 12,16,18, 19,20, 25 ,28, 84, 102, 368, 593 de Código General del Proceso.

PRUEBAS

Solicito tener como tales las siguientes:

DOCUMENTALES.

- Escritura Publica 339 del 27 de septiembre de 2021 donde se acredita titularidad del inmueble El Manantial con Matricula No.156-91165 a favor de los Demandantes.
- Certificado de libertad y tradición de la Matricula Inmobiliaria No.156-91165, donde se prueba Titularidad sobre el predio objeto de la Litis.
- Levantamiento Topográfico del predio el manantial - No.156-91165 Levantado por la Topógrafo CAROL CHITIVA H. con matrícula Profesional No.01-11184
- Oficio No.0279 del 4 de marzo de 2021 donde el Juzgado 6 de Familia ordena Levantar la medida de Inscripción de demanda sobre el inmueble 156-91165 y lo deja libre al comercio.

DRA: Viviana Chavarro Palacios
Abogada.



- Copia simple del Fallo de la Declaración de la Unión Marital de la demandada y su ex compañero del 21 de agosto de 2018.
- Registro Fotográfico de la Demandada impidiendo la entrada a la vivienda y armada con machete a pesar de haber asistido con acompañamiento de la policía de la estación de la inspección del ocaso.
- Registro fotográfico del estado actual de la Casa en Reivindicación.
- La Falsa denuncia Radicada ante la Inspeccion de Policía de Zipacon del día 6 de abril de 2022, donde me acusa falsamente de agresión Física, pretendiendo con esta acción impedir la entrada a mi propiedad
- Amparo policivo Radicado ante la Inspeccion de Policía de Zipacon del día 6 de abril de 2022, donde solicita la demandada le amparen la posesión y nuevamente enumera lo mismo que radico en la falsa denuncia anterior.
- Acta de Audiencia de trámite por incumplimiento a la medida de protección No.509 de 2019 promovida por la señora Ana Lucia Úneme Prieto en contra de Ricardo Cruz Melo del **día 30 de marzo de 2022**, de la COMISARIA 16 DE FAMILIA – PUENTE ARANDA donde alega tener su domicilio en la TRANSVERSAL 53 BIS No. 2 – 73 Barrio Camelia Localidad de Puente Aranda de la Ciudad de Bogotá.
- 11 folios doble cara donde la demandada ha declarado tener su domicilio en la TRANSVERSAL 53 BIS No. 2 – 73 Barrio Camelia Localidad de Puente Aranda de la Ciudad de Bogotá donde también se evidencia medida de protección en contra del señor RICARDO CRUZ MELO y amparo al derecho del domicilio.

TESTIMONIALES:

Solicito Señor Juez, se declaren las siguientes pruebas testimoniales:

- Al vendedor del Predio Objeto de la Litis el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO identificado con cedula de ciudadanía No.17.142.396 de Bogotá residenciado en la ciudad de Bogotá en la Transversal 53 BIS calle 2- 73 Barrio La Camelia, Localidad de Puente Aranda, teléfono móvil 302-3647888.
- JOSE FRANCISCO CARO en la vereda Laguna Verde del Municipio de Zipacón Departamento de Cundinamarca. Móvil 310-8878152
- LILIA HUAMÁN C.C..35'400.661 de Zipaquirá Teléfono móvil 3194895852 quien es vecina Colindante del predio en litis.
- RUTH ALAGUNA C.C.35'461.668 Teléfono móvil 3212845429 quien es vecina Colindante del predio en litis.
- ÁNGEL MARÍA LUNA SÁNCHEZ C.C.11'450.0663 Teléfono móvil 3112498169, quien es vecino del predio en litis.

Los Testimonios están encaminados para que depongan lo que les consta sobre los hechos de la demanda.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Que bajo la gravedad de Juramento deberá absolverse interrogatorio de parte a la Demandada, para que se manifieste frente a las pretensiones de la demanda y a sus hechos y según cuestionario que le formulare personalmente en la audiencia.

Todas las demás que de oficio estime su despacho.

INSPECCION JUDICIAL

Solicito a su despacho decretar una inspección judicial sobre el inmueble materia de la reivindicación si es el caso mediante intervención de peritos con el objeto de constatar: 1. La identificación del inmueble. 2. La posesión material por parte de la

DRA: Viviana Chavarro Palacios
Abogada.



demandante, 3. si existen mejoras, 4. vías de acceso y estado de conservación actual.

PROCESO COMPETENCIA Y CUANTIA

Se trata de un proceso ordinario de mínima cuantía regulado en el Código General del Proceso en los Artículos 368.

Por la naturaleza del proceso, por el lugar de ubicación del inmueble y por la cuantía la cual estimo es de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) por tratarse de una porción de 60mtrs² del predio en mayor extensión que cuenta con un área total de 12.123 mtrs² y el cual tiene un avalúo catastral de \$22.258.000 para el año 2022. Se considera que comercialmente los 60mtrs y con el estado actual de la construcción su valor no debe superar los \$10.000.000.

Es usted competente, Señor Juez para conocer de este proceso.

ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como prueba, poder a mi favor, por medio del canal digital del despacho en formato PDF tal como lo preceptúa el decreto 806 de 2020. Empero si el despacho considera tener el libelo introductorio junto a sus anexos en físico estaré presta aportarlos a la secretaria del despacho.

NOTIFICACIONES:

Los Demandantes se podrán notificar en la finca vista hermosa vereda la Capilla Zipacon Cundinamarca Cel 310 2052310 correo apostolamaya@gmail.com y 3104170543 y correo electrónico luzmart3233@gmail.com o por medio de su apoderada judicial.

La Demandada: en la transversal 53Bis No. 2-73 Barrio la Camelia puente Aranda de Bogotá D.C, Cel 3192348795 correo electrónico rianlupri@gmail.com y/o en la casa que queda ubicada en el predio objeto de la Litis, ubicado en el Municipio de Zipacon Departamento de Cundinamarca, vereda Laguna Verde, denominado EL MANANTIAL. En todo caso se notificará de toda actuación de acuerdo a lo establecido en el decreto 806 de 2020 Notificación electrónica.

La suscrita Apoderada en la secretaria del Juzgado o en mi oficina Jurídica Ubicada en la Calle 3 # 4 – 13 oficina 207 Centro Comercial Royal Plaza segundo Piso Cachipay Cundinamarca, estados electrónicos de la página de la Rama Judicial y/o abonado celular 311-4568907, correo electrónico vivianachavarro1@gmail.com ladyviviana_chavarro_@hotmail.com

Del señor Juez,

LADY VIVIANA CHAVARRO PALACIOS

C.C. 1.069.582.414 de Cachipay

T.P. 218039 del C.S. de la J.

Ladyviviana_chavarro_@hotmail.com

Calle 3 No 4 – 13 oficina 207 Centro Comercial Royal Cachipay Cundinamarca.


Móvil 311 4568907

CONTESTACION DE DEMANDA RAD.2023-404

Viviana Chavarro <vivianachavarro1@gmail.com>

Vie 4/08/2023 12:28

Para: Juzgado 31 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (5 MB)

CONTESTACION DE DEMANDA.pdf; 52. SENTENCIA 2022-00044 ACCION REIVINDICATORIA (1).pdf; ANEXO 1.pdf; ACCION REIVINDICATORIA PREDIO EL MANANTIAL.pdf;

H. JUEZ:

CLAUDIA RODRÍGUEZ BELTRÁN

JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.

E. S. D.**ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA – ACCIÓN PAULIANA.****Radicado:** VERBAL No. 110014003031-2023-00404 00**Demandante:** ANA LUCIA UNEME PRIETO**Demandados:** RICARDO ANTONIO CRUZ MELO y los litisconsortes necesarios
APÓSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRÍGUEZ BELTRÁN

Me permito Descorrer traslado de la Demanda, anexo Poder para Actuar con el cual solicito se me reconozca personería para actuar y se me de acceso al expediente virtual para realizar seguimiento de las actuaciones.

LADY VIVIANA CHAVARRO PALACIOS

C.C. 1.069.582.414 de Cachipay

T.P. 218039 del C.S. de la J.