



[melquisedec411@gmail.com](mailto:melquisedec411@gmail.com) y [abogadosycontadoresasociados810@live.com](mailto:abogadosycontadoresasociados810@live.com)

**BUFETTE DE PROFESIONALES**

**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 3133991407**

CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 3-04-83 42 y 310-2769965

SEÑOR:

**JUEZ TREINTA Y UNO (31) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA D.C.**

**E.**

**S.**

**D.**

PROCESO DECLARATIVO DE RESCISION DE CONTRATO COMPRAVENTA  
RADICADO. 2023 – 00404

DEMANDANTE: ANA LUCIA UNEME PRIETO

DEMANDADO: RICARDO ANTONIO CRUZ MELO

**CONTESTACION A LA DEMANDA**

**DEYANERIS MARIA JIMENEZ BLANCO**, mayor de edad, domiciliada y  
residenciada en Bogotá D.C., por medio del presente escrito acudo al despacho en  
calidad de apoderada de la parte demandando en el proceso de la referencia,  
**RICARDO ANTONIO CRUZ MELO**, mayor de edad, por medio del presente escrito  
manifiesto al despacho que en representación de la parte demandada , estando  
dentro del término legal doy contestación de la demanda DECLARATIVO DE  
RESCISION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA bajo los siguientes términos:

**PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS**

Afirma la parte demandante, con respecto a los hechos los siguientes:

**1.- AL HECHO PRIMERO ES CIERTO**, que el Juzgado Sexto del Circuito familia de  
Bogotá profirió una sentencia de declaración de la Unión Marital de Hecho de fecha  
de 21 de agosto de 2018, tal cual como consta en las pruebas de la demanda y cuya  
vigencia se estableció del 30 de noviembre de 1999 al 1 de marzo de 2017. Hecho  
que prueba además que la actora no tiene legitimidad para actuar dentro de este  
proceso. También es cierto que la actora debió iniciar en el año siguiente de la  
ejecutoria de la sentencia iniciar la disolución y liquidación patrimonial de hecho  
dentro del año subsiguiente a la ejecutoria de la sentencia, omisión esta endosable  
al cien por ciento a la parte actora, y frente a lo cual no existe ningún eximente de  
responsabilidad por cuanto por negligencia dejo vencer términos estipulados por la  
ley. Tal cual se demuestra en la acción reivindicatoria.



[melquisedec411@gmail.com](mailto:melquisedec411@gmail.com) y [abogadosycontadoresasociados810@live.com](mailto:abogadosycontadoresasociados810@live.com)

**BUFETTE DE PROFESIONALES**

**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 3133991407**

CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 3-04-83 42 y 310-2769965

**2.- AL HECHO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO:** es cierto: En cuanto se adquirió el inmueble LOTE MANANTIAL dentro de la sociedad Marital de Hecho, que fue decretada hasta 1 de marzo de 2017, y esta no fue liquidada por la accionante, también es cierto que el titular del derecho es del señor CRUZ MELO, **NO ES CIERTO**, que el Registro de instrumento Público identificado con matrícula inmobiliaria 156-91165, puede acreditar que la señora UNEME aparezca como propietaria o copropietaria del bien inmueble identificado, y esto acredita una vez más la falta de legitimación para actuar en esta causa

**3.- AL HECHO TERCERO: NO ES UN HECHO**, de lo que se pretende en la demanda, pero prueba esta que el dueño mediante compraventa es del señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, que es el titular del derecho y que la demandante esta ilegitimada para actuar y demandar.

**4.- AL HECHO CUARTO: NO ES CIERTO**, 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 del reato.

**5.- AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO**, que el señor CRUZ levanto la medida, la medida de inscripción fue levantada por el mismo Juzgado, tal cual como aparecen en el certificado de instrumentos Públicos de Facativá, en la anotación número 4 de fecha 23-07- 2021, radicación 2021-7789 con el oficio 279 del 04-03-2021 JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DE BOGOTÁ ,donde se cancela anotación 3 , especificación, cancelación providencia judicial 0841,cancelación providencia judicial Unión Marital de Hecho 110013110006-2017-01-185-00 quien la profirió como quiera que la interesada para la liquidación de la Sociedad Marital de Hecho no realizó actos legales dentro del término establecido por la ley para dar inicio a su disolución y liquidación de la Sociedad Marital de Hecho de conformidad con el artículo 8 de la ley 54 del 1990.

**6.- AL HECHO SEXTO: NO ES CIERTO.** Solo se prueba que antes del negocio jurídico había una promesa de compraventa con los requisitos establecidos en la ley de un bien inmueble que son un objeto lícito, una causa lícita, un precio y donde se anunciaba que el bien inmueble estaba con una medida cautelar, en el cual se iba a solicitar el levantamiento de la medida cautelar y el negocio jurídico estaba supeditado a ese levantamiento, levantamiento como se dijo anteriormente fue levantado por el mismo Juzgado.



[melquisedec411@gmail.com](mailto:melquisedec411@gmail.com) y [abogadosycontadoresasociados810@live.com](mailto:abogadosycontadoresasociados810@live.com)

**BUFETTE DE PROFESIONALES**

**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 3133991407**

CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 3-04-83 42 y 310-2769965

**7.- AL HECHO SÉPTIMO: NO ES UN HECHO RELEVANTE**, lo cierto es que ya existe una escritura pública legalmente registrada y protocolizada y también se prueba que dentro de la promesa no se encontraba la demandante como sujeto activo, probando una vez más que esta ilegitimada para actuar.

**8.- AL HECHO OCTAVO: NO ES UN HECHO** relevante son actos propios de una promesa de venta, el cual libremente los contrayentes decidieron a monto propio hacer OTRO SI al contrato, esperando el levantamiento de la medida cautelar.

**9.- AL HECHO NOVENO ES CIERTO**, que el señor APOSTOL AMAYA Y su cónyuge, eran concedores de la medida cautelar por el certificado de tradición de la anotación 3 en el folio de inscripción de la demanda, lo cierto es que al no accionar la que pretendía la liquidación de la Sociedad Marital de Hecho, también es cierto que esta no realizó ninguna solicitud de liquidación ningún mecanismo por durante cuatro años porque si no fuera así estaría mi cliente en curso de un delito tipificado como estafa y alzamiento de bienes.

**10.- AL HECHO DECIMO ES IRRELEVANTE Y REPETITIVO**, los señores compradores sabían de la medida como quiera que dentro del certificado de tradición del inmueble estaba la anotación N°3 y esto estaba supeditada la compraventa.

**11.- AL HECHO DÉCIMO PRIMERO NO ES CIERTO**, ya que se tienen tiempos específicos para realizar estos trámites de liquidación de una Sociedad Marital de Hecho y no está supeditado al capricho de la accionante, el comprador sabia de la existencia de la notación N° 3, y sabía que se podía levantar el mismo y por lo tanto no se tipifica ningún fraude procesal, con las pruebas aportadas al proceso no se ve la mala fe de mi poderdante, pero si se demuestra la mala fe de la accionante al demandar derechos que no le corresponde por legitimación de la parte, desgastando la justicia junto con su abogada que se ve la confabulación de estas dos personas para dañar el buen nombre de mi cliente y generar gastos innecesarios haciendo desgaste pecuniarios.

**12.- AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: ES CIERTO** es hechos repetitivos se perfecciono y se protocolizo tal cual como lo manifiesta la accionante.

**13.- AL HECHO DÉCIMO TERCERO NO ES CIERTO**, el negocio jurídico se perfecciono con todos los requisitos que señala la ley, bajo el parámetro de cosa lícita, objeto lícito, y no recaía ante el ningún impedimento, y el inmueble quedo fuera de la Sociedad Marital de Hecho en el momento que el señor REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS de Facatativá, realiza el levantamiento de la medida



[melquisedec411@gmail.com](mailto:melquisedec411@gmail.com) y [abogadosycontadoresasociados810@live.com](mailto:abogadosycontadoresasociados810@live.com)

**BUFETTE DE PROFESIONALES**

**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 3133991407**

CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 3-04-83 42 y 310-2769965

de inscripción de la demanda que recaía sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 156-91165LOTE EL MANANTIAL, la cual quedo anotada en el numeral 4 del CERTIFICADO DE TRADICIÓN, el día 4 de marzo de 2021. La cual quedo libre el inmueble para ser enajenado por el titular señor RICARDO CRUZ MELO, y a la venta de la escritura no contaba con ningún gravamen, condición resolutoria de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales o medidas cautelares vigentes.

**14.- AL HECHO DÉCIMO CUARTO, ES CIERTO** es la identificación del bien inmueble tal cual aparece en la escritura y en el certificado de tradición, prueba esta que como nos encontramos frente a un derecho real este despacho no tendría la competencia por falta de competencia territorial.

**15.- AL HECHO DÉCIMO QUINTO, NO ES UN HECHO** son fundamentos de derecho sobre otra demanda distinta a los hechos, No es cierto que el señor CRUZ MELO, haya quedado insolvente, pues mi prohijado cuenta con otros bienes, que fraudulentamente sin tener el derecho actual la accionante usufructúa tipificándose el delito de fraude procesal por parte de la accionada en concurso con su apoderada para engañar al operador judicial, cuando desde el principio pide como medida principal el AMPARO DE POBRESA.

**16.- AL HECHO DÉCIMO SEXTO, NO ES CIERTO** que se tipifique la conducta de alzamiento de bienes cuando la accionante no está legitimada para actuar dentro de este proceso y esto ya fue cosa juzgada, en el Juzgado Promiscuo Municipal Zipacon – Cundinamarca cuando los litisconsorcios necesarios impetraron contra la accionante una acción reivindicatoria, y se dictó sentencia del 21 de junio de 2023, donde se estableció quien era el dueño del bien inmueble.

**17.- AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO, ES CIERTO** hecho repetido que el señor CRUZ MELO, haya incurrido en defraudación patrimonial, pues la accionante no está legitimada para actuar, esta perdió la legitimación de la causa por no iniciar, incoar, introducir, proponer dentro del término establecido por el artículo 8 de ley 54 de 1990 sobre la liquidación sociedad patrimonial de hecho.

**18.- AL HECHO DÉCIMO OCTAVO, NO ES CIERTO**, y fue cosa juzgado, en la sentencia de acción reivindicatoria del Juzgado Promiscuo Municipal Zipacon-Cundinamarca del 21 de junio de 2023, sentencia del proceso reivindicatoria, adelantado por APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN , el cual el demandante, solicita la reivindicación del bien en calidad de propietarios del inmueble rural denominado EL MANANTIAL encontrado la señora UNEME PRIETO, Omitiendo esta información al despacho la abogada y su representada



[melquisedec411@gmail.com](mailto:melquisedec411@gmail.com) y [abogadosycontadoresasociados810@live.com](mailto:abogadosycontadoresasociados810@live.com)

**BUFETTE DE PROFESIONALES**

**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 3133991407**

CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 3-04-83 42 y 310-2769965

accionante en esta causa, en la cual ese ocultamiento de información podrían estar en curso de un delito tipificado en nuestro ordenamiento penal como fraude procesal, donde el titular del derecho fue asignado a los litisconsorcios necesarios, omisión esta que puede recaer en un error al funcionario Público y desgaste al operador de la justicia.

**19- AL HECHO DÉCIMO NOVENO, NO ES CIERTO**, pese de las diferentes querellas y demandas, lo cierto es que los señores AMAYA RODRIGUEZ, iniciaron proceso declarativo reivindicatorio, donde se estableció la titularidad del este bien inmueble,

**20- AL HECHO VIGESIMO: NO ES CIERTO**, perjuicios que no hacen parte de esta clase de procesos, por ostentar argumentos distintos a esta clase de proceso.

**EN CUANTO A LAS PRETENSIONES**

De acuerdo a las pruebas aportadas por la parte accionante y a la falta del cumplimiento de los requisitos y formalidades para incoar la demanda de conformidad el artículo 96 del Código General del Proceso y a la falta de legitimación de la causa, por no ser titular del derecho de dominio del inmueble a residir, y al no cumplir con las ritualidades que dispone la ley para que los intervinientes actúen, solicitó al despacho, que resuelva desfavorablemente todas y cada una de las pretensiones por no encontrar se la calidad de la demandante en representación del titular de dominio inscrito en certificado de tradición y libertad que se encuentra como prueba en la demanda y adicionalmente no prueba el tercero con derechos o con interés.

**EXEPCIONES DE FONDO O DE MERITO.**

**LA ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA PARA ACTUAR POR ACTIVA**

Propongo esta excepción como quiera que la actora no prueba la calidad de compañera, igualmente no prueba que era titular del derecho a residir como quiera que si bien es cierto el bien inmueble a residir estaba con una medida cautelar por llevarse a cabo una demanda de declaración de la Sociedad Marital de Hecho, también es cierto que esta termino con una sentencia donde se estableció que la Sociedad Marital de Hecho de los señores CRUZ MELO Y UNEME PRIETO, da



[melquisedec411@gmail.com](mailto:melquisedec411@gmail.com) y [abogadosycontadoresasociados810@live.com](mailto:abogadosycontadoresasociados810@live.com)

**BUFETTE DE PROFESIONALES**

**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 3133991407**

CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 3-04-83 42 y 310-2769965

inicio desde el 30 de noviembre de 1999 hasta el 1 de marzo de 2017, sentencia 21 de agosto del 2018 proferida por el Juzgado Sexto de

Familia de Bogotá D.C., también es cierto que la demandante durante cuatro años de la ejecutoria de la sentencia no promovió la demanda de disolución y liquidación de la Sociedad Marital de Hecho y razón suficiente para que el juzgado accediera a la petición de levantamiento de la medida cautelar promovida por la actora en la demanda de declaratoria de la sociedad marital de hecho, tal cual consta, en el certificado de libertad y tradición del bien inmueble a residir donde el Registrador de Instrumentos Públicos de Facatativá realiza el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda que recaiga sobre el bien inmueble con matrícula N° 156-91165 LOTE DEL MANANTIAL, la cual queda en la anotación 4 del certificado de tradición el día 4 de marzo de 2021. Posterior a este acto queda el bien inmueble libre el inmueble para ser enajenado por el señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO, quien aparece como titular y único dueño, y quien este decide vender el inmueble a residir y a la fecha de escritura no contaban con ningún tipo de gravamen, condición resolutoria de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales o medidas cautelares vigentes. Y como único dueño RICARDO ANTONIO CRUZ MELO. Y en el caso que nos ocupa la accionante no aparece como copropietaria del bien inmueble que reclama como excompañera.

**DERECHO DE DOMINIO DE LOS DEMANDADOS Y LOS LITISCONSORCIOS NECESARIOS.**

Cuando se verifica el derecho pleno de dominio en los actores pasivos demandados y litisconsorcios necesarios que comportan de igual manera la verificación de la legítima causa por activa, nos encontramos que los propietarios del bien inmueble denominado el MANANTIAL – UBICADO en el municipio de Zipacon departamento de Cundinamarca, identificado con la matrícula 156.91165 quien es acreditado por la actora los siguientes documentos quien no han sido tachados de falsos por la accionante.

Escritura pública 339 del 27 de septiembre de 2021, donde se acredita la venta del bien inmueble por el titular que es el señor CRUZ MELO, A FAVOR DE LOS SEÑORES APOSTOL AMAYA Y RODRIGUEZ BELTRAN.

Certificado de libertad y tradición de matrícula inmobiliaria N° 156-91165, donde se prueba quienes son los titulares del derecho y donde se prueba que no existía alguna medida que impedía este acto jurídico.



[melquisedec411@gmail.com](mailto:melquisedec411@gmail.com) y [abogadosycontadoresasociados810@live.com](mailto:abogadosycontadoresasociados810@live.com)

**BUFETTE DE PROFESIONALES**

**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 3133991407**

CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 3-04-83 42 y 310-2769965

**TEMERIDAD O MALA FE**

se debe dar aplicación artículo 79 C.G.del P. de la temeridad o mala fe, artículo 80 C.G.del P responsabilidad patrimonial de las partes , artículo 81, responsabilidad patrimonial de apoderados poderdantes y solicito se compulsen copias de investigación disciplinarias cuando siendo una apoderada de confianza ya de hecho ya debe contar con recursos patrimoniales para llevar un caso, máxime, que es la apoderada de confianza de la señora UNEME en todas las instancias y esto comporta de unos honorarios además la accionante se insolventa cuando tiene ingresos superiores a la de una persona que gane en Colombia un mínimo, máxime que ocupa un bien inmueble de mi prohijado donde se lucra mensualmente recogiendo renta por tres apartamentos que están aproximadamente por el valor de \$1'500.000.00 y la bodega de san Andresito que están en un monto de \$1'200.000,00 aproximadamente.

Adicionalmente la accionante junto con su apoderada se confabula para interponer demandas, querellas desgastando la justicia, y de una forma fraudulenta se insolventa para con el proceso para no obtener repercusiones de carácter pecuniarios.

Solicito que de oficio se le compulsen copias a la defensora para incoar demandas infundadas a su cliente desgastando la justicia.

Se tipifica el delito de fraude procesal cuando oculta la accionante al JUEZ DE CONOCIMIENTO, que existen otros procesos sobre este mismo bien inmueble, donde ya existe una sentencia, y induciendo en error a un funcionario público, de conocimiento una sentencia donde se dan los presupuestos axiológicos para éxito de la acción reivindicatoria y omite la accionante el ocultar la sentencia donde se establece la titularidad del bien real que se persigue, pero si quiere lucrarse de perjuicios no acaecidos y no causados.

En el entendido que la accionante actuó de mala fe :

1. Sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad e igualmente estando representada por una abogada de confianza plena donde la apoderada le interpone temerariamente demandas liberatorias desgastando la justicia en diferentes querellas y demandas y refugiándose en ellas en un amparo de pobreza para no pagar las costas procesales y tipificando fraudes procesales cuando se anuncia que tiene una calidad que no le corresponde o que son inexistentes .



melquisedec411@gmail.com y abogadosycontadoresasociados810@live.com

**BUFETTE DE PROFESIONALES**

**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 3133991407**

CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 3-04-83 42 y 310-2769965

2. Igualmente, cuando se utiliza el proceso en desgastes para fines ilegales con propósitos dolosos y fraudulentos.

Por tal razón solicito muy respetuosamente al despacho que se compulsen copias disciplinariamente y penalmente a las accionantes, por impetrar demandas para desgastar la justicia.

**PRUEBAS**

Solicito que se tenga en cuenta las pruebas presentadas en la génesis del proceso en el acápite de pruebas tales como:

- la sentencia del Juzgado sexto del circuito de Bogotá. Esta es conducente y procedente porque con él se va a probar que no actora no tiene calidad de compañera permanente al momento de incoar esta demanda.
- Certificado de tradición del bien inmueble y la escritura es conducente y procedente esta prueba como quiera que se va a probar el bien real, ósea el bien inmueble que pretende es de otra jurisdicción y por lo tanto tiene otra competencia por territorialidad.
- Sentencia Juzgado Promiscuo Municipal Zipacon- Cundinamarca de acción reivindicatoria adelantado, es conducente y procedente esta prueba como quiera que esta prueba quien es el dueño y la titularidad del bien real que pretende la accionante.
- El PODER aportado por la accionante donde es conducente y procedente como quiera que allí la accionante se propaga como excompañera permanente.

**ANEXOS**

Me permito anexar el poder conferido.



[melquisedec411@gmail.com](mailto:melquisedec411@gmail.com) y [abogadosycontadoresasociados810@live.com](mailto:abogadosycontadoresasociados810@live.com)

**BUFETTE DE PROFESIONALES**

**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 3133991407**

CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 3-04-83 42 y 310-2769965

**PROCESO DE COMPETENCIA**

Al presente escrito debe dársele el trámite indicado en los Artículos 96 código general del proceso es usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

**NOTIFICACIONES**

**IA PARTE DEMANDANTE:** en la transversal53BIS N°2-73 BARRIO LAS CAMELIAS DE PUENTE ARANDA de la ciudad de Bogotá D.C. , e-mail : [rianlupri@gmail.com](mailto:rianlupri@gmail.com). Teléfono 3192348795.

**LA Dra. MARTHA EUGENIA DUARTE HERNANDEZ** calle 17 N° 4- 68OFICINA 601 de BogotáD.C. correo electrónico: [meduarte123@gmail.com](mailto:meduarte123@gmail.com)

**LA PARTE DEMANDADA** Señor RICARDO ANTONIO CRUZ MELO transversal53BIS N°2-73 BARRIO LAS CAMELIAS DE PUENTE ARANDA de la ciudad de Bogotá D.C. Email: [rcruzme29@gmail.com](mailto:rcruzme29@gmail.com) tel.3023647887

**LITISCONSORCIO NECESARIOS: APOSTOL AMAYA GAONA Y LUZ MARY RODRIGUEZ BELTRAN,** Vereda La capilla finca vista Hermosa de zipacon teléfono 3102052310 y 3104170543 email: [apostolamaya@gmail.com](mailto:apostolamaya@gmail.com) y [luzmart3233@gmail.com](mailto:luzmart3233@gmail.com) respectivamente

La suscrita abogada DEYANERIS MARIA JIMENEZ BLANCO, Cr 13 N° 13 – 24 OFICINA 810 DE BOGOTÀ D.C. correo electrónico: [deyaneris\\_03@hotmail.com](mailto:deyaneris_03@hotmail.com)

Del señor juez

Cordialmente,

**DEYANERIS MARIA JIMENEZ BLANCO**

**C.C.N°52.180.152 DE BOGOTÀ D.C.**

**T.P.N° 107649 DEL C.S. DE LA j.**



melquisedec411@gmail.com y abogadosycontadoresasociados810@live.com

**BUFETTE DE PROFESIONALES**

**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 3133991407**

CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 3-04-83 42 y 310-2769965

SEÑOR:

**JUEZ TREINTA Y UNO (31) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA D.C.**

**E.**

**S.**

**D.**

PROCESO DECLARATIVO DE RESCISION DE CONTRATO COMPRAVENTA  
RADICADO. 2023 – 00404

DEMANDANTE: ANA LUCIA UNEME PRIETO

DEMANDADO: RICARDO ANTONIO CRUZ MELO

**SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA**

**DEYANERIS MARIA JIMENEZ BLANCO**, mayor de edad, domiciliada y  
residenciada en Bogotá D.C., por medio del presente escrito acudo al despacho en  
calidad de apoderada de la parte demandando en el proceso de la referencia,  
**RICARDO ANTONIO CRUZ MELO**, mayor de edad, por medio del presente escrito  
solicito que la **MEDIDA DE INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDANTE** sea  
LEVANTADA, por no haberse probado la calidad en la que actúa la parte accionante  
y por carecer de fundamento jurídico.

Cordialmente,

**DEYANERIS MARIA JIMENEZ BLANCO**

**C.C. Nº52.180.152 DE BOGOTÀ D.C.**

**T.P. Nº 107649 DEL C.S. DE LA j.**



## 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 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.

**LA PARTE DEMANDANTE EXPONE LA SIGUIENTE SITUACIÓN FÁCTICA:**

PRIMERO: Por medio de escritura pública No.339 de la Notaría 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 Notaría 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 Notaría 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 instauró 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 mtrs<sup>2</sup>, 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



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 alínderado 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 Comisaría 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 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 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 5º 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 mí 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 ídem. 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. -- Ciertamente 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, agrediéndola 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.

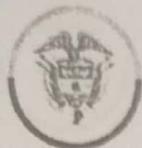
AL SÉPTIMO: Cierta la convocatoria a la demandada y al arrendatario, quien se vio obligado a desocupar la parte del bien arrendado por la demandada, frente a las amenazas del señor Amaya Gaona, para que se fuera y le dejara las áreas detentadas a título de tenencia. Evidente es que si la señora Úneme 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 otrosis 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 contestó 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 ibidem, 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.



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 trascrita, 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



### 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 supuesto 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 recae 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 termino 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 indicó 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, indicó 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 Notaría de Anolaima con respecto a la medida cautelar, a lo cual el Notario indicó 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 realizó la escritura el 27 de septiembre de 2021, igualmente indicó 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 condueña 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 termino 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 Circuito 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

razón "la devolución de los frutos como parte de las prestaciones entre reivindicante y poseedor vencido tiene su fundamento legal en razones lógicas y de equidad. Es justo que, limitado el análisis al caso de bienes 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 de 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 de la cosa reivindicada, puesto que aquel en el libelo demandatorio no solicitó pretensiones relacionadas con indemnización por deterioros sufridos por la cosa y de restitución de frutos.

En cuanto al poseedor vencido, debe señalarse sobre las prestaciones a su favor las siguientes:

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

Consecuentemente, lo analizado permite concluir que no existe fundamento para imponer 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.

... LA UNIDAD PRIETO la restitución del

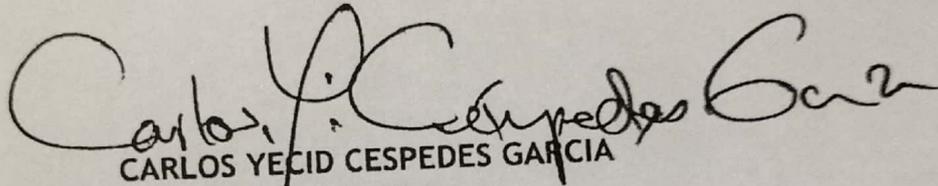


ejecutoriada esta sentencia; aquella restitución comprende las cosas que forman parte del predio y que se reputen como inmuebles.

**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  
ZIPACÓN CUNDINAMARCA

SE NOTIFICA POR ESTADO No 0 19  
La presente providencia  
En la fecha Hoy **20 JUN 2023**

Siendo las 8:00 A.M.

JUAN PABLO RODRIGUEZ ALBA  
SECRETARIO

**BUFETTE DE PROFESIONALES**  
**MELQUISEDEC DELGADO M. Director 301 2295664 y**  
CRA. 13 No 13 - 24 Of. 810 TEL. 310-2769965 1

Señor  
JUEZ TREINTA Y UNO (31) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.  
E. S. D.

REF: PROCESO RADICADO N° 2023 - 00404

ASUNTO: PODER

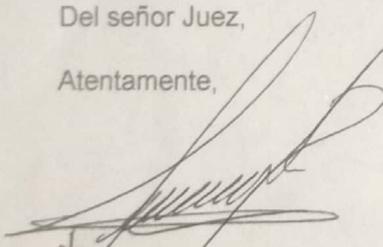
**RICARDO ANTONIO CRUZ MELO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá - Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía No 17.142.396, expedida en Bogotá, respectivamente, en calidad de Litisconsortes conferimos **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a la abogada **DEYANERIS MARIA JIMENEZ BLANCO**, Abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá identificada con la Cedula de Ciudadanía número 52.180.152 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No 107649.del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación **CONTESTE DEMANDA DECLARATIVA – ACCIÓN RESCISORIA /REVOCATORIA POR INOPONIBILIDAD** dentro del proceso de la referencia, donde la demandante es la señora **ANA LUCIA UNEME PRIETO**.

Nuestra apoderada queda facultada para **solicitar excepciones previas, excepciones de fondo o de mérito**, desistir, transigir, conciliar, sustituir, renunciar, reasumir y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de su mandato conforme a lo establecido en el artículo 73 Y 74 C.G. P.

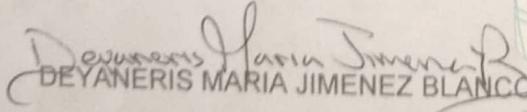
Sírvase señor Juez, reconocer personería a nuestra apoderada en los términos y para los efectos del presente poder.

Del señor Juez,

Atentamente,

  
**RICARDO ANTONIO CRUZ MELO**  
C.C.N° 17.142.396 de Bogotá

ACEPTO

  
**DEYANERIS MARIA JIMENEZ BLANCO**

C.C. No.52.180.152

T.P. No 107649 del C.S.J.

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
Artículo 88 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, al veintinueve (29) de Julio de dos mil veintitrés (2023), en la Notaría séptima (7) del Circuito de Bogotá D.C., compareció **RICARDO ANTONIO CRUZ MELO**, identificado con Cédula de Ciudadanía / NIJIP 0017142396 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

  
Firma autógrafa

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

**JOSE NIRIO CIFUENTES MORALES**  
Notario del Circuito de Bogotá d.c. - Encargado  
Consulte este documento en: <https://notariad.notariasegura.com.co>  
Número Único de Transacción: 4419fa40-21/07/2023-10:36:59  
cod-COD 24574



## CONTESTACION DE DEMANDA PROCESO 2023 - 00404

deyaneris maria jimenez blanco <deyaneris\_03@hotmail.com>

Jue 17/08/2023 12:54

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

 4 archivos adjuntos (11 MB)

EXCEPCIONES PREVIAS SEÑOR CRUZ (2).docx; CONTESTACION DE DEMANDA (2).docx; CamScanner sentencia señor cruz.pdf; CamScanner 17-08-2023 12.40.pdf;

Buenos tarde,  
SEÑOR :  
JUEZ 31 CIVIL MUNICIPAL  
E.S.D.

PROCESO DE RESCISION DE CONTRATO ACCION PAULIANA  
DE ANA LUCIA UNEME PRIETO CONTRA RICARDO ANTONIO CRFUZ MELO Y LITISCONSORCIO  
NECESARIOS

por medio de la presente adjunto ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS ,CONTERSTACION DE DEMANDA,  
SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DE MEDIDA, PRUEBAS , PODER.

**Deyaneris María Jiménez Blanco**