

República de Colombia

Rama Judicial



**JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., 05 AGO. 2020 del año Dos Mil veinte. (2020)

1 – Reconocer al Dr. WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ, abogado en ejercicio, como apoderado judicial de la demandada: MONICA ZULUAGA SALAZAR, en los términos y para los efectos legales del poder conferido.

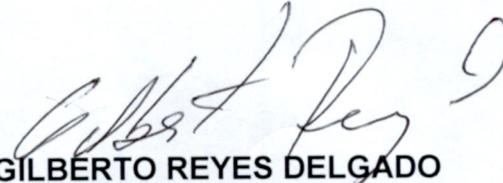
2 – TENER por contestada en tiempo la demanda, a través de apoderado judicial.

3 – En oportunidad se dará el traslado de las excepciones de mérito propuestas por el extremo demandado.

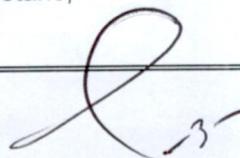
4 - El trámite de la demanda principal, estese a lo ordenado en auto de esta misma fecha dentro de la demanda en reconvención.

**NOTIFIQUESE**

El Juez,

  
**GILBERTO REYES DELGADO**

Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 06 AGO 2020 019 hoy  
El Secretario,



República de Colombia

Rama Judicial



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

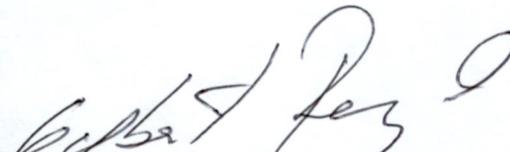
Bogotá, D.C., ~~05 AGO. 2020~~ del año Dos Mil veinte. (2020)

1 – TENER por presentado en tiempo el escrito de excepciones previas, a través de apoderado judicial.

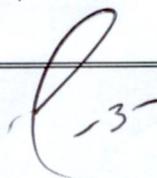
2 – En oportunidad se dará el traslado del medio exceptivo previo; estese a lo ordenado en auto de esta misma fecha que admite la demanda en Reconvención.

NOTIFIQUESE

El Juez,

  
GILBERTO REYES DELGADO

Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 06 AGO 2020 019 hoy  
El Secretario,



**JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., 05 AGO. 2020 del año Dos Mil Veinte.  
(2020)

Como quiera que se encuentran reunidos los requisitos exigidos por los arts. 82 y s.s., y 371 del Código General del Proceso, el Juzgado dispone:

**ADMITIR** la demanda de **RECONVENCION**, adelantada por: MONICA ZULUAGA SALAZAR, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, *contra*: STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad.

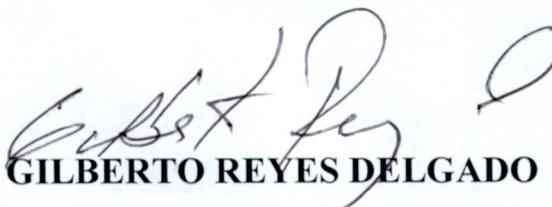
En consecuencia, se ordena correr traslado a la reconvenida, por el término establecido para la demanda inicial.

Notifíquese por estado y dar aplicación al inciso segundo del art. 91 del C.G.P.

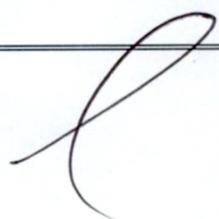
En lo sucesivo ambas demandas se sustanciarán conjuntamente y se decidirán en la misma sentencia.

**NOTIFIQUESE**

El Juez,

  
**GILBERTO REYES DELGADO**

Bogotá, D. C. La anterior providencia se  
notifica por anotación en Estado No. 019  
hoy 06 AGO 2020  
El Secretario

 -3-

*copie*

**DEMANDA DE RECONVENCION**

Señor  
**JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**  
Bogotá D. C

JUZGADO 15 CIVIL CTO.

44381 17-JAN-'28 14:24

**REF: 2018-00407**

**REIVINDICATORIO DE STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA Vrs  
MONICA ZULUAGA SALAZAR.**

**WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.641.796 de Gambita ( S), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional de abogado número 83.898 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en condición de apoderado judicial de la aquí demandada, señora **MONICA ZULUAGA SALAZAR**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.030.050, a Ustedes con el debido respeto me permito manifestar que a través del presente escrito y estando en término para ello, procedo a PRESENTAR **DEMANDA DE RECONVENCION**, en contra de **STEPSAHNNIE JIMENEZ GACHA**, persona mayor de edad, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.020.819.063, propietaria inscrita del bien inmueble mencionado adelante, acción que igualmente se dirige en contar de las personas indeterminadas, acción a través de la cual se esgrimen como pretensión, la ocurrencia de la **PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO o USUCAPION**, en favor de la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, sobre el inmueble materia de litis, que se determina e

identifica en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, de la siguiente manera:

*" La casa de habitación No. 47 localizada en el Conjunto Residencial Del Monte Tres P H. Calle 169 B No. 75-73, bien inmueble de tres niveles, cuyos linderos y áreas se hallan establecidos en la escritura pública 15695 de noviembre 20 de 2003, de la Notaría 29 de Bogotá, a la cual corresponde la Matrícula inmobiliaria No. 50N-20390271, Chip del predio AAA0177OZWF – cédula catastral No. 009215222604701001, Manzana . "*

**LINDEROS:** POR EL NORTE: En 240.03 Mts con la Calle 169 B Acceso conjunto del Monte. POR EL SUR- E. 235.10 Mts con lote 011 y 015 de la misma manzana. POR EL ORIENTE- En 333.30 Mts con la Manzana No. 009265006. POR EL OCCIDENTE- En 263.20 Mts Con el lote 032 de la misma manzana.

La demanda de reconvención se enmarca dentro de lo señalado en el Artículo 371 del C. general del Proceso, y guarda relación jurídica con los preceptos contenidos en los artículos 2528, 2529 del Código Civil, y demás subsiguientes y pertinentes.

Fundo las pretensiones que plantearé adelante, sobre los siguientes,

### **HECHOS**

- 1- Se ha establecido a través de los hechos narrados por la demandada **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, que constituyen plena confesión y a ello se darán los efectos legales pertinentes en el momento de valorar las pruebas por parte del señor Juez fallador, que el día 8 de marzo del año 2012, a través de contrato de promesa de compraventa válidamente celebrado por su representante legal, señora **ROSA MATILDE GACHA BOHORQUEZ**, prueba que ya obra en el proceso, que ella vendió y entregó la casa No. 47, así como sus garajes y anexidades, a la señora **AIDA AZUCENA ARIZA MAHECA**, a quien de buena fe entregó la posesión del inmueble o inmuebles materia de este

proceso de pertenencia.

- 2- Esta promesa de compraventa constituyen sin duda alguna, justo título en favor de la promitente compradora y surte los mismos efectos procesales en favor de la actual poseedora de ese inmueble, señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, y a ello se acompaña la buena fe exhibida por la promitente compradora, señora AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA.
- 3- La señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, aquí demandante, actualmente, quien ostenta la posesión de los inmuebles materia de este proceso de pertenecía, hecho confesado y aceptado por la señorita **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, siendo la posesión ejercida por la aquí accionante, de buena fe, publica, quieta y pacíficamente, y ha sido ejercida de manera ininterrumpida desde el día 8 de marzo del año 2012, por parte de AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA, desde ese día en que ella recibió la entrega material de la posesión materia del inmueble base de este proceso de usucapión, precisamente de manos de la titular del derecho de propiedad inscrito, tal y como se halla probado en el proceso a través del contrato y documentos aportados por la misma JIMENEZ GACHA.
- 4- La posesión actual ostentada por la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, emana de la posesión que ostentaba el señor WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ, y que a ella le fue entregada el día 23 de junio del año 2016, y éste a su vez, sin interrupción alguna, la obtuvo de la señora AIDA AZUCENA ARIZA MAEHCHA, el día 1 de agosto del año 2013, según se desprende de los contratos que ya obran en el proceso, aportados por la parte actora, y los que se allegaran en la etapa probatoria, todo lo cual tiene la categoría jurídica de confesión.

- 5- La jurisprudencia y la ley civil, así como la procesal aplicable a este asunto, tiene dicho que a través de la suma de posesiones se logra que los años que invirtió un poseedor para adquirir la propiedad del bien, no se pierdan al pasar a manos de otra persona que también tiene el animus de hacerse dueño de la cosa. El artículo 778 del código civil define la suma de posesiones de la siguiente manera:

*«Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.*

*Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.»*

- 6- Es un hecho cierto incontrovertible y ya probado a través de la confesión de la aquí demandada, que actualmente, de manera pública, quieta, pacífica, de buena fe y en forma ininterrumpida, la posesión de los inmuebles materia de usucapión la ejerce la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR.
- 7- Igualmente se ha probado y así se hará con mayor contundencia en el decurso del proceso, que los poseedores de dicho inmueble, AIDA AZUCENA ARIZA MAHEHCA, WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ y actualmente la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, han ejercido y siguen ejerciendo verdaderos actos de posesión, en particular, la ocupación de esos inmuebles como vivienda de ellos mismos en algún momento. Así mismo el arrendamiento de esos predios a terceras personas, quienes pagan los cánones respectivos a ellos como arrendadores, como materia de contrato de arrendamiento, y no a terceras personas. Igualmente, el pago de administración, servicios públicos, conservación, reparación, pintura etc, con verdadero ánimo de

señor y dueño.

- 8- Igualmente, a través del certificado de tradición No. 50N-20390271 y de la escritura pública 15695 de noviembre 20 de 2003, de la Notaría 29 de Bogotá, se extrae que la demanda en esta acción de reconvención, **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, es la propietaria inscrita de propiedad de los inmuebles materia de esta acción de usucapión.
- 9- La suma de los tiempos de posesión ejercida por los distintos poseedores, desde el día 8 de marzo del año 2012, fecha de la entrega de la posesión de esos inmuebles por parte de la señora **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, con justo título y buena fe, exceden el tiempo exigido legalmente para que ocurra el fenómeno jurídico de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, en favor de la señora MONICA ZULUAGA, tal y como aquí se depreca.
- 10- **ARTICULO 2529.** inciso modificado por el artículo 4 de la Ley 791 de 2002. :>El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces. “, como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria., conforme a lo exigido en los art **2521 y demás concordantes del código civil, que señala:**
- “ . Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778.
- La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero. “

- 11- ARTICULO 2512. <DEFINICIÓN DE **PRESCRIPCIÓN**> .  
La **prescripción** es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

El código civil Colombiano en su artículo 762 define la posesión de la siguiente manera:

*«es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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»*

- 12- Con fundamento en los hechos relacionados antes, y en las disposiciones de derecho que se invocan, en forma respetuosa solicito al señor Juez, previa practica de pruebas, se acojan las siguientes pretensiones:

### **PRETENSIONES**

Previos los trámites de un proceso verbal, reglamentado en los Artículos 368 al 373 del Código General del Proceso, (LEY 1564 DE 2012), solicito del señor Juez, se sirva efectuar mediante sentencia, las siguientes declaraciones y condenas:

**PRIMERA:** Que se declare mediante sentencia, que pertenece el dominio pleno, la posesión y la plena propiedad del inmueble identificado adelante, a la aquí demandante, señora **MONICA ZULUAGA**

**SALAZAR**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.030.050, por haberlo adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, predio que se individualiza así:

*Está localizado en* " La casa de habitación No. 47 localizada en el Conjunto Residencial Del Monte Tres P H. Calle 169 B No. 75-73, bien inmueble de tres niveles, cuyos linderos y áreas se hallan establecidos en la escritura pública 15695 de noviembre 20 de 2003, de la Notaría 29 de Bogotá, a la cual corresponde la Matrícula inmobiliaria No. 50N-20390271, Chip del predio AAA0177OZWF - cédula catastral No. 009215222604701001, Manzana . "

**LINDEROS:** POR EL NORTE: En 240.03 Mts con la Calle 169 B Acceso conjunto del Monte. POR EL SUR- E. 235.10 Mts con lote 011 y 015 de la misma manzana. POR EL ORIENTE- En 333.30 Mts con la Manzana No. 009265006. POR EL OCCIDENTE- En 263.20 Mts Con el lote 032 de la misma manzana.

**SEGUNDA:** Que se ordene la inscripción de la sentencia que se emita dentro de este proceso, en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20390271, que corresponde al inmueble a usucapir y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

**TERCERA:** Que se condene en costas a los demandados si se oponen a las pretensiones de esta demanda.

### **PRUEBAS**

Con el mayor respeto solicito al señor Juez, se sirva incorporar como pruebas documentales las que se allegan con este memorial, así como las que ya obran en el proceso, aportadas por la accionada, toda vez que son pertinentes, conducentes, útiles y necesarias para demostrar

que la presente demanda y sus pretensiones deben ser desestimadas, acogiendo en la sentencia que ponga fin a la actuación, las excepciones de fondo que aquí se proponen.

Una vez se practiquen en audiencia pública, con la contradicción a que haya lugar, quedará claro que no resulta procedente atender las pretensiones de la demanda reivindicatoria, pero si las excepciones de fondo y las pretensiones de la demanda de reconvención, toda vez que sobre la casa No. 47, se ejerce posesión, que data de más de 7 años, de buena fe, publica y sin reconocer hoy día dueño distinto a la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR.

En ello radica la pertinencia, conducencia idoneidad y necesidad de aducción como pruebas las que aquí se allegan y se peticionan por la accionada, ello en ejercicio de los principios de debido proceso, igualdad de armas y verdad real.

### **1- PRUEBAS DOCUMENTALES**

Solicito a señor Juez tener como pruebas a fin de ser sometidas a la contradicción pertinente y luego de ello ser valoradas en el momento de emitir sentencia, las siguientes:

- 1- Copia del certificado de tradición No. 50N-20390271, que corresponde al inmueble materia de esta demanda de reconvención. Ya obra en el proceso aportado por la parte actora.
  
- 2- Copia de la escritura pública No. 15695 de noviembre 20 de 2003, de la Notaría 29 de Bogotá. Ya obra en el proceso.

- 3- Copia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la aquí demanda **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, a través de su representante legal señora ROSA MATILDE GACHA BOHORQUEZ, el día 8 de marzo del año 2012, con la señora AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA. Ya obra en el proceso.
- 4- Los hechos que tienen carácter de confesión y anexos de la demanda reivindicatoria entablada por la aquí demandada, **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA** en contra de la señora **MONICA ZULUAGA SALAZAR**.
- 5- Copia de contrato de arrendamiento suscrito el día 1 de septiembre del año 2018, por la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, actuando como arrendadora y poseedora de la casa N. 47, con el señor MILTON DAVID RUIZ SIERRA, arrendatario, localizada en el Conjunto Del Monte Tres, materia de este proceso.
- 6- Certificación bancaria a través de la cual se establece que es la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, quien paga la administración de la casa NO. 47.
- 7- Certificación bancaria que indica que la casa No. 47 se halla al día en el pago de la administración, y que establece que quien lo hace es la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR.

## **2-PRUEBAS TESTIMONIALES:**

Con el debido respeto solicito al señor Juez, previa citación de la parte demandante, se señale fecha y hora para que los testigos que señalaré adelante, comparezcan ante ese Juzgado, a fin de rendir diligencia de testimonio, sobre los hechos que de manera directa les conste, y que

guardan relación con los hechos materia de esta demanda de reconvención, personas quienes de manera directa conocen los hechos que dieron luego paso a esta demanda de pertenencia.

Estos testimonios resultan conducentes, pertinentes y procedentes, toda vez que con su aducción y práctica, previa contradicción, quedará claro que tantos los actos como vinculo material con el inmueble materia de esta demanda de reconvención, han ocurrido en el mundo real.

De:

1. **AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA**, persona con quien la señorita **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, a través de la señora **ROSA MATILDE GACHA BOHORQUEZ**, suscribió el día 8 de marzo del año 2012, contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA e hizo entrega material y de buena fe de la casa No. 47.

La conducencia y pertinencia de esta prueba consiste en que a partir de este testigo se podrá probar la entrega de la casa materia de este asunto, los pormenores de ese contrato, la transferencia a terceras personas de la posesión de la casa No. 47, por ella efectuada y todos los pormenores relacionados con este tema de prueba.

2. De **WILLIAM RENE TOVAR MONROY**. Se trata del esposo de la señora AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA, persona que en asocio de su esposa recibió el día 8 de marzo del año 2012, de manos de **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, la casa No.47.

A través de él se establecerán los distintos actos posesorios de mantenimiento, reparación, arreglos, pagos de administración y actos posesorios ejercidos sobre la casa No. 47 materia de litis, así como las circunstancias en que fue transferida la posesión de la cas No. 47 a terceras personas.

3. De **JUAN CARLOS VELANDIA ZAPATA**. Se trata de la persona que ocupó la casa en condición de arrendatario, desde el día 1 de septiembre del año 2013, hasta el año 2016. A través de él se establecerá qué persona le arrendó, los cánones que pagó, a quien, quien pagó los servicios públicos de la casa No. 47. A quien reconoce como su dueño en ese periodo de arrendamiento, qué

arreglos efectuó sobre ese inmueble etc.

Si durante el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento recibió alguna clase de perturbación, y de ser así, quien la pretendió ejercer.

4. **ELIANA NIÑO**. Persona que en condición de arrendataria de la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR ocupó la casa No. 47, pagando el canon respectivo a la señora arrendadora. A través de ella se establecerán las distintas diligencias judiciales por ella atendidas en relación con el proceso que se adelanta en el juzgado 51 civil del circuito, así como los actos posesorios, pago de servicios, administración etc.

5. De **WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ**. Se trata de la persona que recibió la posesión de la casa No. 47 de manos de la señora AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA. A través de este testigo se introducirá el contrato respectivo y narrará los actos de posesión por él ejercidos sobre dicho inmueble, así como operaciones, conservación, contratos de arrendamiento y en general se probará la posesión quieta, publica y pacífica por él ejercido. Así mismo se probará que fue este testigo quien transfirió legalmente la posesión de la casa No. 47 a la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR.

6. De **ROSA MATILDE GACHA BOHORQUEZ**. A través de este testigo se probará que fue ella quien en representación de **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, suscribió el día 8 de marzo del año 2012, el contrato de promesa de compraventa sobre la casa No. 47, materia de litis aquí, y que fue ella quien de buena fe hizo entrega de ese inmueble a la señora AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA.
  
7. De **ROSAURA ARISTIZABAL**. La importancia de este testigo radica en que ella fue durante 6 años la administradora del Conjunto Residencial Del Monte Tres y en ejercicio de su cargo, autorizó el ingreso de los distintos poseedores a la casa No. 47- A través de ella se probará que desde el día 8 de marzo del año 2012, la aquí demandada no ejercen posesión sobre la casa No. 47. Se probaran los distintos intentos de ingreso a la fuerza de esa casa. Puede ser citada a la Calle 169 B No. 75-73 de Bogotá. O a través del suscrito abogado.
  
8. De **LUCIA CASTAÑEDA**. Se trata de la actual administradora del conjunto Residencial Del Monte Tres. A través de ella se probará quien ejerce la posesión hoy día de la casa No. 47. Se probará quien paga la administración, servicios públicos y en general ante esa administración, que persona ejerce de manera pública los actos posesorios sobre la casa No. 47 de ese conjunto. Todos los testigos serán citados a través de quien solicita la prueba.

### **3-OFICIOS**

Ruego al señor Juez, librar oficios con destino a las siguientes entidades públicas:

- 1- Se oficie a la administración del Conjunto Residencial DEL MONTE AG3 localizada en la Calle 169 B No. 75-73 de Bogotá, Representada Legalmente por la señora LUCIA CASTAÑEDA o por quien haga sus veces, a fin que informen al proceso si la Casa No. 47 se halla al día en el pago de la Administración; nombre de las personas que ocupan la casa No. 47 ; desde qué fecha las señoras **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA** y ROSA MATILDE GACHA BOHORQUEZ no ocupan o habitan la casa No., 47 localizada en ese Conjunto Residencial. Quien es la actual poseedora de la casa No. 47.

Igualmente el señor Juez se servirá solicitar a la administradora del conjunto del Monte Tres, la remisión de la carpeta relacionada con la casa NO. 47 desde el día 8 de marzo del año 2012 hasta el día de hoy.

#### **4-INTERROGATORIO DE PARTE**

Con el mayor respeto solicito al señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para que la aquí demandada, señora **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA** comparezca en audiencia, a fin de absolver interrogatorio de parte, que de manera personal, formulará el señor Juez, así como las partes, en relación con los hechos que dieron lugar a esta demanda de reconvención, con pretensiones de pertenencia, así como a los hechos y pretensiones de la demanda y sobre las pruebas que tanto la parte actora, como la pasiva aducirán en este asunto. La dirección de notificación es la contenida en la demanda.

## 5- PERITO

Sírvase señor Juez, a costa de la parte actora nombrar de la Lista de Auxiliares de la Justicia, nombrar un perito idóneo a fin que rinda dictamen en el proceso, sobre los siguientes aspectos:

A- Que concurra a la casa materia de este proceso de pertenencia y establezca mediante fijación fotográfica, y otras labores, así como entrevistas a los ocupantes arrendatarios actuales a fin de determinar, qué personas les arrendó la casa No. 47, desde cuándo, cual es el canon que pagan, a quien le pagan el mismo, cuál es el estado actual de la casa No. 47 y parqueaderos, localizada en la localizada en el Conjunto Residencial Del Monte Tres P H. Calle 169 B No. 75-73.

Que establezca los actos de posesión ejecutados por parte de la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR sobre el bien inmueble a usucapir, y los entregue al proceso mediante dictamen y posterior citación a la audiencia respectiva

B- Que realice inspección y tome copias de la carpeta que se lleva en la Administración del Conjunto Residencia DEL MONTE TRES Calle 169 B No. 75-73, a fin de establecer desde el día 8 de marzo del año 2012, quienes han ejercido la posesión de la casa NO. 47 y parqueadero. .

## ANEXOS

Anexos a la contestación de esta demanda, todas las pruebas documentales anunciadas en el acápite precisamente que corresponde

a esta clase de pruebas.

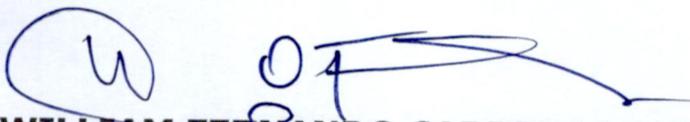
### NOTIFICACIONES

El suscrito abogado las recibe en la Secretaria del Juzgado o en mi oficina particular localizada en la Calle 22 No. 45-36 Of. 701 de Bogotá, teléfono 310.3221481 .

Correo electrónico : [wifecardi@gmail.com](mailto:wifecardi@gmail.com)

Mi representado, señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, las recibe en la dirección que ya obra en el proceso.

Respetuosamente,



**WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ**

C C No. 5.641.796 de Gámbita

T P No. 83.898 del C. Superior de la J.

**DEMANDA DE RECONVENCION**

Señor  
**JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**  
Bogotá D. C

JUZGADO 15 CIVIL CTO.

44381 17-JAN-'28 14:24

**REF: 2018-00407****REIVINDICATORIO DE STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA Vrs  
MONICA ZULUAGA SALAZAR.**

**WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.641.796 de Gambita ( S), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional de abogado número 83.898 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en condición de apoderado judicial de la aquí demandada, señora **MONICA ZULUAGA SALAZAR**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.030.050, a Ustedes con el debido respeto me permito manifestar que a través del presente escrito y estando en término para ello, procedo a PRESENTAR **DEMANDA DE RECONVENCION**, en contra de **STEPSAHNNIE JIMENEZ GACHA**, persona mayor de edad, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.020.819.063, propietaria inscrita del bien inmueble mencionado adelante, acción que igualmente se dirige en contra de las personas indeterminadas, acción a través de la cual se esgrimen como pretensión, la ocurrencia de la **PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO o USUCAPION**, en favor de la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, sobre el inmueble materia de litis, que se determina e

identifica en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, de la siguiente manera:

*" La casa de habitación No. 47 localizada en el Conjunto Residencial Del Monte Tres P H. Calle 169 B No. 75-73, bien inmueble de tres niveles, cuyos linderos y áreas se hallan establecidos en la escritura pública 15695 de noviembre 20 de 2003, de la Notaría 29 de Bogotá, a la cual corresponde la Matrícula inmobiliaria No. 50N-20390271, Chip del predio AAA0177OZWF – cédula catastral No. 009215222604701001, Manzana . "*

**LINDEROS:** POR EL NORTE: En 240.03 Mts con la Calle 169 B Acceso conjunto del Monte. POR EL SUR- E. 235.10 Mts con lote 011 y 015 de la misma manzana. POR EL ORIENTE- En 333.30 Mts con la Manzana No. 009265006. POR EL OCCIDENTE- En 263.20 Mts Con el lote 032 de la misma manzana.

La demanda de reconvención se enmarca dentro de lo señalado en el Artículo 371 del C. general del Proceso, y guarda relación jurídica con los preceptos contenidos en los artículos 2528, 2529 del Código Civil, y demás subsiguientes y pertinentes.

Fundo las pretensiones que plantearé adelante, sobre los siguientes,

### **HECHOS**

- 1- Se ha establecido a través de los hechos narrados por la demandada **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, que constituyen plena confesión y a ello se darán los efectos legales pertinentes en el momento de valorar las pruebas por parte del señor Juez fallador, que el día 8 de marzo del año 2012, a través de contrato de promesa de compraventa válidamente celebrado por su representante legal, señora **ROSA MATILDE GACHA BOHORQUEZ**, prueba que ya obra en el proceso, que ella vendió y entrego la casa No. 47, así como sus garajes y anexidades, a la señora **AIDA AZUCENA ARIZA MAHECA**, a quien de buena fe entregó la posesión del inmueble o inmuebles materia de este

proceso de pertenencia.

- 2- Esta promesa de compraventa constituyen sin duda alguna, justo título en favor de la promitente compradora y surte los mismos efectos procesales en favor de la actual poseedora de ese inmueble, señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, y a ello se acompaña la buena fe exhibida por la promitente compradora, señora AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA.
- 3- La señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, aquí demandante, actualmente, quien ostenta la posesión de los inmuebles materia de este proceso de pertenecía, hecho confesado y aceptado por la señorita **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, siendo la posesión ejercida por la aquí accionante, de buena fe, publica, quieta y pacíficamente, y ha sido ejercida de manera ininterrumpida desde el día 8 de marzo del año 2012, por parte de AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA, desde ese día en que ella recibió la entrega material de la posesión materia del inmueble base de este proceso de usucapión, precisamente de manos de la titular del derecho de propiedad inscrito, tal y como se halla probado en el proceso a través del contrato y documentos aportados por la misma JIMENEZ GACHA.
- 4- La posesión actual ostentada por la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, emana de la posesión que ostentaba el señor WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ, y que a ella le fue entregada el día 23 de junio del año 2016, y éste a su vez, sin interrupción alguna, la obtuvo de la señora AIDA AZUCENA ARIZA MAEHCHA, el día 1 de agosto del año 2013, según se desprende de los contratos que ya obran en el proceso, aportados por la parte actora, y los que se allegaran en la etapa probatoria, todo lo cual tiene la categoría jurídica de confesión.

- 5- La jurisprudencia y la ley civil, así como la procesal aplicable a este asunto, tiene dicho que a través de la suma de posesiones se logra que los años que invirtió un poseedor para adquirir la propiedad del bien, no se pierdan al pasar a manos de otra persona que también tiene el animus de hacerse dueño de la cosa. El artículo 778 del código civil define la suma de posesiones de la siguiente manera:

*«Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.*

*Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.»*

- 6- Es un hecho cierto incontrovertible y ya probado a través de la confesión de la aquí demandada, que actualmente, de manera pública, quieta, pacífica, de buena fe y en forma ininterrumpida, la posesión de los inmuebles materia de usucapición la ejerce la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR.
- 7- Igualmente se ha probado y así se hará con mayor contundencia en el curso del proceso, que los poseedores de dicho inmueble, AIDA AZUCENA ARIZA MAHEHCA, WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ y actualmente la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, han ejercido y siguen ejerciendo verdaderos actos de posesión, en particular, la ocupación de esos inmuebles como vivienda de ellos mismos en algún momento. Así mismo el arrendamiento de esos predios a terceras personas, quienes pagan los cánones respectivos a ellos como arrendadores, como materia de contrato de arrendamiento, y no a terceras personas. Igualmente, el pago de administración, servicios públicos, conservación, reparación, pintura etc, con verdadero ánimo de

señor y dueño.

- 8- Igualmente, a través del certificado de tradición No. 50N-20390271 y de la escritura pública 15695 de noviembre 20 de 2003, de la Notaría 29 de Bogotá, se extrae que la demanda en esta acción de reconvención, **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, es la propietaria inscrita de propiedad de los inmuebles materia de esta acción de usucapión.
- 9- La suma de los tiempos de posesión ejercida por los distintos poseedores, desde el día 8 de marzo del año 2012, fecha de la entrega de la posesión de esos inmuebles por parte de la señora **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, con justo título y buena fe, exceden el tiempo exigido legalmente para que ocurra el fenómeno jurídico de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, en favor de la señora MONICA ZULUAGA, tal y como aquí se depreca.
- 10- **ARTICULO 2529.** inciso modificado por el artículo 4 de la Ley 791 de 2002. :>El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces. “, como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria., conforme a lo exigido en los art 2521 y demás concordantes del código civil, que señala:
- “ . Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778.
- La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero. “

11- ARTICULO 2512. <DEFINICIÓN DE **PRESCRIPCIÓN**> .

La **prescripción** es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

El código civil Colombiano en su artículo 762 define la posesión de la siguiente manera:

*«es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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»*

- 12- Con fundamento en los hechos relacionados antes, y en las disposiciones de derecho que se invocan, en forma respetuosa solicito al señor Juez, previa practica de pruebas, se acojan las siguientes pretensiones:

### **PRETENSIONES**

Previos los trámites de un proceso verbal, reglamentado en los Artículos 368 al 373 del Código General del Proceso, (LEY 1564 DE 2012), solicito del señor Juez, se sirva efectuar mediante sentencia, las siguientes declaraciones y condenas:

**PRIMERA:** Que se declare mediante sentencia, que pertenece el dominio pleno, la posesión y la plena propiedad del inmueble identificado adelante, a la aquí demandante, señora **MONICA ZULUAGA**

**SALAZAR**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.030.050, por haberlo adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, predio que se individualiza así:

*Está localizado en* " La casa de habitación No. 47 localizada en el Conjunto Residencial Del Monte Tres P H. Calle 169 B No. 75-73, bien inmueble de tres niveles, cuyos linderos y áreas se hallan establecidos en la escritura pública 15695 de noviembre 20 de 2003, de la Notaría 29 de Bogotá, a la cual corresponde la Matrícula inmobiliaria No. 50N-20390271, Chip del predio AAA0177OZWF – cédula catastral No. 009215222604701001, Manzana . "

**LINDEROS:** POR EL NORTE: En 240.03 Mts con la Calle 169 B Acceso conjunto del Monte. POR EL SUR- E. 235.10 Mts con lote 011 y 015 de la misma manzana. POR EL ORIENTE- En 333.30 Mts con la Manzana No. 009265006. POR EL OCCIDENTE- En 263.20 Mts Con el lote 032 de la misma manzana.

**SEGUNDA:** Que se ordene la inscripción de la sentencia que se emita dentro de este proceso, en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20390271, que corresponde al inmueble a usucapir y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

**TERCERA:** Que se condene en costas a los demandados si se oponen a las pretensiones de esta demanda.

## **PRUEBAS**

Con el mayor respeto solicito al señor Juez, se sirva incorporar como pruebas documentales las que se allegan con este memorial, así como las que ya obran en el proceso, aportadas por la accionada, toda vez que son pertinentes, conducentes, útiles y necesarias para demostrar

que la presente demanda y sus pretensiones deben ser desestimadas, acogiendo en la sentencia que ponga fin a la actuación, las excepciones de fondo que aquí se proponen.

Una vez se practiquen en audiencia pública, con la contradicción a que haya lugar, quedará claro que no resulta procedente atender las pretensiones de la demanda reivindicatoria, pero si las excepciones de fondo y las pretensiones de la demanda de reconvención, toda vez que sobre la casa No. 47, se ejerce posesión, que data de más de 7 años, de buena fe, publica y sin reconocer hoy día dueño distinto a la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR.

En ello radica la pertinencia, conducencia idoneidad y necesidad de aducción como pruebas las que aquí se allegan y se peticionan por la accionada, ello en ejercicio de los principios de debido proceso, igualdad de armas y verdad real.

### **1- PRUEBAS DOCUMENTALES**

Solicito a señor Juez tener como pruebas a fin de ser sometidas a la contradicción pertinente y luego de ello ser valoradas en el momento de emitir sentencia, las siguientes:

- 1- Copia del certificado de tradición No. 50N-20390271, que corresponde al inmueble materia de esta demanda de reconvención. Ya obra en el proceso aportado por la parte actora.
- 2- Copia de la escritura pública No. 15695 de noviembre 20 de 2003, de la Notaría 29 de Bogotá. Ya obra en el proceso.

- 3- Copia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la aquí demanda **STPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, a través de su representante legal señora ROSA MATILDE GACHA BOHORQUEZ, el día 8 de marzo del año 2012, con la señora AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA. Ya obra en el proceso.
- 4- Los hechos que tienen carácter de confesión y anexos de la demanda reivindicatoria entablada por la aquí demandada, **STPAHNNIE JIMENEZ GACHA** en contra de la señora **MONICA ZULUAGA SALAZAR**.
- 5- Copia de contrato de arrendamiento suscrito el día 1 de septiembre del año 2018, por la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, actuando como arrendadora y poseedora de la casa N. 47, con el señor MILTON DAVID RUIZ SIERRA, arrendatario, localizada en el Conjunto Del Monte Tres, materia de este proceso.
- 6- Certificación bancaria a través de la cual se establece que es la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, quien paga la administración de la casa NO. 47.
- 7- Certificación bancaria que indica que la casa No. 47 se halla al día en el pago de la administración, y que establece que quien lo hace es la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR.

## **2-PRUEBAS TESTIMONIALES:**

Con el debido respeto solicito al señor Juez, previa citación de la parte demandante, se señale fecha y hora para que los testigos que señalaré adelante, comparezcan ante ese Juzgado, a fin de rendir diligencia de testimonio, sobre los hechos que de manera directa les conste, y que

guardan relación con los hechos materia de esta demanda de reconvencción, personas quienes de manera directa conocen los hechos que dieron luego paso a esta demanda de pertenencia.

Estos testimonios resultan conducentes, pertinentes y procedentes, toda vez que con su aducción y práctica, previa contradicción, quedará claro que tantos los actos como vinculo material con el inmueble materia de esta demanda de reconvencción, han ocurrido en el mundo real.

De:

1. **AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA**, persona con quien la señorita **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, a través de la señora **ROSA MATILDE GACHA BOHORQUEZ**, suscribió el día 8 de marzo del año 2012, contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA e hizo entrega material y de buena fe de la casa No. 47.

La conducencia y pertinencia de esta prueba consiste en que a partir de este testigo se podrá probar la entrega de la casa materia de este asunto, los pormenores de ese contrato, la transferencia a terceras personas de la posesión de la casa No. 47, por ella efectuada y todos los pormenores relacionados con este tema de prueba.

2. De **WILLIAM RENE TOVAR MONROY**. Se trata del esposo de la señora AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA, persona que en asocio de su esposa recibió el día 8 de marzo del año 2012, de manos de **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, la casa No.47.

A través de él se establecerán los distintos actos posesorios de mantenimiento, reparación, arreglos, pagos de administración y actos posesorios ejercidos sobre la casa No. 47 materia de litis, así como las circunstancias en que fue transferida la posesión de la cas No. 47 a terceras personas.

3. De **JUAN CARLOS VELANDIA ZAPATA**. Se trata de la persona que ocupó la casa en condición de arrendatario, desde el día 1 de septiembre del año 2013, hasta el año 2016. A través de él se establecerá qué persona le arrendó, los cánones que pagó, a quien, quien pagó los servicios públicos de la casa No. 47. A quien reconoce como su dueño en ese periodo de arrendamiento, qué

arreglos efectuó sobre ese inmueble etc.

Si durante el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento recibió alguna clase de perturbación, y de ser así, quien la pretendió ejercer.

4. **ELIANA NIÑO**. Persona que en condición de arrendataria de la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR ocupó la casa No. 47, pagando el canon respectivo a la señora arrendadora. A través de ella se establecerán las distintas diligencias judiciales por ella atendidas en relación con el proceso que se adelanta en el juzgado 51 civil del circuito, así como los actos posesorios, pago de servicios, administración etc.

5. De **WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ**. Se trata de la persona que recibió la posesión de la casa No. 47 de manos de la señora AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA. A través de este testigo se introducirá el contrato respectivo y narrará los actos de posesión por él ejercidos sobre dicho inmueble, así como operaciones, conservación, contratos de arrendamiento y en general se probará la posesión quieta, publica y pacífica por él ejercido. Así mismo se probará que fue este testigo quien transfirió legalmente la posesión de la casa No. 47 a la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR.

6. De **ROSA MATILDE GACHA BOHORQUEZ**. A través de este testigo se probará que fue ella quien en representación de **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA**, suscribió el día 8 de marzo del año 2012, el contrato de promesa de compraventa sobre la casa No. 47, materia de litis aquí, y que fue ella quien de buena fe hizo entrega de ese inmueble a la señora AIDA AZUCENA ARIZA MAHECHA.
  
7. De **ROSAURA ARISTIZABAL**. La importancia de este testigo radica en que ella fue durante 6 años la administradora del Conjunto Residencial Del Monte Tres y en ejercicio de su cargo, autorizó el ingreso de los distintos poseedores a la casa No. 47- A través de ella se probará que desde el día 8 de marzo del año 2012, la aquí demandada no ejercen posesión sobre la casa No. 47. Se probaran los distintos intentos de ingreso a la fuerza de esa casa. Puede ser citada a la Calle 169 B No. 75-73 de Bogotá. O a través del suscrito abogado.
  
8. De **LUCIA CASTAÑEDA**. Se trata de la actual administradora del conjunto Residencial Del Monte Tres. A través de ella se probará quien ejerce la posesión hoy día de la casa No. 47. Se probará quien paga la administración, servicios públicos y en general ante esa administración, que persona ejerce de manera pública los actos posesorios sobre la casa No. 47 de ese conjunto. Todos los testigos serán citados a través de quien solicita la prueba.

### **3-OFICIOS**

Ruego al señor Juez, librar oficios con destino a las siguientes entidades públicas:

1- Se oficie a la administración del Conjunto Residencial DEL MONTE AG3 localizada en la Calle 169 B No. 75-73 de Bogotá, Representada Legalmente por la señora LUCIA CASTAÑEDA o por quien haga sus veces, a fin que informen al proceso si la Casa No. 47 se halla al día en el pago de la Administración; nombre de las personas que ocupan la casa No. 47 ; desde qué fecha las señoras **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA** y ROSA MATILDE GACHA BOHORQUEZ no ocupan o habitan la casa No., 47 localizada en ese Conjunto Residencial. Quien es la actual poseedora de la casa No. 47.

Igualmente el señor Juez se servirá solicitar a la administradora del conjunto del Monte Tres, la remisión de la carpeta relacionada con la casa NO. 47 desde el día 8 de marzo del año 2012 hasta el día de hoy.

#### **4-INTERROGATORIO DE PARTE**

Con el mayor respeto solicito al señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para que la aquí demandada, señora **STEPAHNNIE JIMENEZ GACHA** comparezca en audiencia, a fin de absolver interrogatorio de parte, que de manera personal, formulará el señor Juez, así como las partes, en relación con los hechos que dieron lugar a esta demanda de reconvencción, con pretensiones de pertenencia, así como a los hechos y pretensiones de la demanda y sobre las pruebas que tanto la parte actora, como la pasiva aducirán en este asunto. La dirección de notificación es la contenida en la demanda.

## 5- PERITO

Sírvase señor Juez, a costa de la parte actora nombrar de la Lista de Auxiliares de la Justicia, nombrar un perito idóneo a fin que rinda dictamen en el proceso, sobre los siguientes aspectos:

A- Que concurra a la casa materia de este proceso de pertenencia y establezca mediante fijación fotográfica, y otras labores, así como entrevistas a los ocupantes arrendatarios actuales a fin de determinar, qué personas les arrendó la casa No. 47, desde cuándo, cual es el canon que pagan, a quien le pagan el mismo, cuál es el estado actual de la casa No. 47 y parqueaderos, localizada en la localizada en el Conjunto Residencial Del Monte Tres P H. Calle 169 B No. 75-73.

Que establezca los actos de posesión ejecutados por parte de la señora MONICA ZULUAGA SALAZAR sobre el bien inmueble a usucapir, y los entregue al proceso mediante dictamen y posterior citación a la audiencia respectiva

B- Que realice inspección y tome copias de la carpeta que se lleva en la Administración del Conjunto Residencia DEL MONTE TRES Calle 169 B No. 75-73, a fin de establecer desde el día 8 de marzo del año 2012, quienes han ejercido la posesión de la casa NO. 47 y parqueadero. .

## ANEXOS

Anexos a la contestación de esta demanda, todas las pruebas documentales anunciadas en el acápite precisamente que corresponde

a esta clase de pruebas.

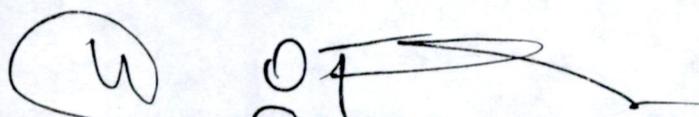
### NOTIFICACIONES

El suscrito abogado las recibe en la Secretaria del Juzgado o en mi oficina particular localizada en la Calle 22 No. 45-36 Of. 701 de Bogotá, teléfono 310.3221481 .

Correo electrónico : [wifecardi@gmail.com](mailto:wifecardi@gmail.com)

Mi representado, señora MONICA ZULUAGA SALAZAR, las recibe en la dirección que ya obra en el proceso.

Respetuosamente,



**WILLIAM-FERNANDO CARDENAS DIAZ**

C C No. 5.641.796 de Gámbita

T P No. 83.898 del C. Superior de la J.

*Informe*  
Constancia secretarial: 27.01.2020

La demandada MONICA ZULUAGA SALAZAR a través de su abogado WILLIAM FERNANDO CARDENAS DIAZ, formula demanda de reconvencción. (1-15).

  
NANCY LUCIA MORENO HERNANDEZ

Secretaria

