

Nérida Esperanza Ramón Vera

Abogada - Universidad Santo Tomás.

DOCTORA

OIGA REGINA OMAÑA SERRANO

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PAMPLONA

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA JORGE ARMANDO VILLAMIZAR ROJAS CONTRA JORGE EDUARDO MURILLO MENDOZA Y OTROS. **RADICADO:** 2021 – 000056 – 00.

NÉRIDA ESPERANZA RAMÓN VERA, Abogada en ejercicio profesional, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.252.176 de Pamplona y portadora de la Tarjeta Profesional número 53.019 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada Judicial del señor JORGE ARMANDO VILLAMIZAR ROJAS, por medio del presente escrito, me dirijo a su despacho, a objeto de interponer recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación contra el Auto de fecha 01 de febrero de 2024, actuación que realizo dentro del término legal y de la siguiente manera:

La decisión del despacho se fundamenta en el control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación.

Revisado el expediente se encontró que en proveído del 11 de agosto de 2022, se resolvieron las excepciones previas propuestas se dijo por el excepcionante que existe indebida acumulación de pretensiones toda vez que en la demanda se pretende la prescripción sobre tres bienes inmuebles que realmente son dos, pues el demandante, en uno de los inmuebles aduce la construcción de dos unidades residenciales, pretende que con una sola inspección judicial se resuelva el problema de la prescripción del inmueble del tercer piso y además las dos unidades residenciales sobre el construidas sin demostrar los requisitos para la misma, no pudiéndose definir claramente la situación del inmueble, no estando uno de los bienes debidamente determinado aunado que la pretensión no fue propuesta como subsidiaria.

Efectivamente, la pretensión principal busca que se declare que el actor ha adquirido por prescripción tres inmuebles: el local del segundo piso del edificio Muris, identificado con la matrícula inmobiliaria número 272- 30557 y cédula catastral 01-01-0058-0208- 910; el apartamento 01 y el apartamento 02, sin matricula inmobiliaria ni número catastral al haberse construido en el local del tercer piso del Edificio Muris, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria número 272-30558 y cédula catastral 01-01-0058-0209-910.

La pretensión subsidiaria busca que se ordene a la oficina de registro de instrumentos públicos no solo la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria, cambiando la destinación del local del tercer piso al ordenar inscribir en el mismo un apartamento y solicitando igualmente la apertura de un folio de matrícula para el apartamento 02, adicionando una unidad a propiedad horizontal.

Quien promueva el proceso de pertenencia debe identificar plenamente el inmueble objeto de prescripción, condición que se reafirma con lo preceptuado en el artículo 83 de CGP., considerando que los inmuebles identificados por la parte actora como apartamento 01 y apartamento 02, están construidos sobre una unidad del Edificio Muris, pero estos carecen de una individualización material y

*Carrera 6 No. 6-63- Int. 8 edificio Muñoz — Pamplona N. de S.
Teléfono 5681475. Cel. 3125257649. Email: neridaesperanza@hotmail.com*

Nérida Esperanza Ramón Vera

Abogada - Universidad Santo Tomás.

jurídica respecto de las demás unidades que conforman el inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal, no siendo dable la pretensión de prescripción dada la imposibilidad de precisar y determinar el objeto poseído, pues no existen jurídicamente, ***al no poseer independencia física ni jurídica, ni registral, ni patrimonial que permita distinguirlo dentro del sistema inmobiliario.***

Para el despacho, percibe que lo perseguido con la pretensión primera de la demanda además de la declaratoria de prescripción adquisitiva es la modificación del reglamento de propiedad horizontal, por cuanto tanto el local del segundo piso como el local del tercer piso se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001, de conformidad a la Escritura pública 165 del 16 de septiembre de 1998 de la Notaría Segunda del Círculo de Pamplona.

Conforme a la constitución de propiedad horizontal a la cual se encuentra sometido el Edificio Muris, cada unidad tiene asignado no solo un área específica sino conforme a esta un porcentaje de coeficiente de propiedad, aunado a una destinación específica, es decir, que tanto el local del segundo piso como el del tercer piso, tienen una destinación precisamente como locales comerciales, no como unidades residenciales, y cada uno cuenta con una cabida de 148,20 mts² y un coeficiente de propiedad de 34,38%.

En la pretensión se pretende la prescripción de unos inmuebles que se identificaron como apartamento 01 y apartamento 02, construidos sobre el local del tercer piso, inmuebles que no han nacido a la vida jurídica, pues no cuenta ni con cédula catastral ni folio de matrícula inmobiliaria al haber construido sobre el local del tercer piso del edificio Muris, pero no se persigue una segregación de un predio de mayor extensión sino que las pretensiones buscan que se modifique la destinación, cabida, linderos y coeficiente de propiedad horizontal del inmueble identificado con la matrícula Inmobiliaria número 272- 30558, es decir, el local del tercer piso por una unidad residencial y además pretende que se incluya una nueva unidad residencial en el edificio Muris al solicitar la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria al apartamento 02, desconociendo el trámite establecido en la Ley 675 de 2001 para el caso de modificación de coeficientes.

Es evidente que ya hubo una modificación a la construcción y los coeficientes establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que presuntamente no se realizó con el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley, por lo cual dicha controversia derivada de la ley 675 de 2001, conllevaría un trámite diferente al establecido el artículo 375 del CGP, pudiendo colegir el Despacho que la demanda presenta una Indebida Acumulación de Pretensiones, al no configurarse con ellas las causales 2 y 3 del artículo 88 del CGP. Siendo el trámite correcto el señalado en el artículo 375 del CGP, toda vez que conllevan una modificación del reglamento de propiedad horizontal que se realiza a través del verbal sumario consagrado en el artículo 390 del CGP, excluyéndose dichos tramites entre sí por su naturaleza y procedimientos disímiles.

Aduce que bajo los anteriores planteamientos, imponiéndose al operador el deber legal de tomar los correctivos de ley cuando la demanda sea ambigua, incongruente y genere todo tipo de dudas, para evitar así con dicho proceder sentencias inhibitorias proscritas por la Ley, se dispone declarar probada la excepción previa de ineptitud de demanda por indebida acumulación de pretensiones y como consecuencia de dicha declaración conceder el término de tres días a la parte actora para que subsane dicha deficiencia de indebida acumulación de pretensiones, so pena de rechazo.

La apoderada judicial subsana la demanda en los siguientes términos:

“PRIMERA: En fallo que cause ejecutoria se declare que el señor JORGE ARMANDO VILLAMIZAR ROJAS, ha adquirido por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, los siguientes bienes inmuebles: Un Local ubicado en el segundo piso del Edificio MURIS CENTRO, situado en la calle 6 número 6-90 piso 2, de

*Carrera 6 No. 6-63- Int. 8 edificio Muñoz — Pamplona N. de S.
Teléfono 5681475. Cel. 3125257649. Email: neridaesperanza@hotmail.com*

Nérida Esperanza Ramón Vera

Abogada - Universidad Santo Tomás.

la ciudad de Pamplona, compuesto por un salón, sauna y un baño, alinderada actualmente así: NORTE: En 15.24 metros con vacío que a la calle 6 y con las escaleras que van para el tercer piso; SUR: En 15.24 metros con predios de LOLA ROJAS DE ACEVEDO; ORIENTE: En 9.99 metros con vacío que da a la carrera 7; OCCIDENTE: En 10.57 metros con Predios de ERCILIA ORTIZ CACERES; CENIT: Placa de entrepiso al medio con el tercer piso del edificio; NADIR: Con placa de entre piso al medio con el Local 1 y 2 de primer piso del Edificio, con un área construida de 140.898 metros cuadrados, coeficiente de propiedad horizontal: 34.38%. Inscrito al Folio de matrícula inmobiliaria 272-30557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona, con cedula catastral número: 01- 01-00-00-0058-0910-9-00-00-0208.- 1. Apartamento 01, ubicado en el tercer piso, del Edificio MURIS CENTRO, situado en la calle 6 número 6-90 piso 2, de la ciudad de Pamplona, que se segrega de un predio de mayor extensión, compuesto de una sala-comedor, 3 habitaciones, baño, cocina, patio, hall de circulación, determinado actualmente por los siguientes linderos: NORTE: En 6.66 metros con vacío que da la calle 6 y con las escaleras que van para el tercer piso; SUR: En 6.15 metros con predios de LOLA ROJAS DE ACEVEDO; ORIENTE: En 9.99 metros con vacío que da a la carrera 7; OCCIDENTE: En 10.57 metros con Predios de LIDA ARCILIA ORTIZ CACERES; CENIT: Placa de entrepiso al medio con el tercer piso del edificio; NADIR: Con placa de entre piso al medio con el Local 1 de primer piso del Edificio, con 8 Archivo 48 ibidem Página 5 de 9 un área construida de 54.914 metros cuadrados, coeficiente de propiedad horizontal: 12.662%.- Inscrito el predio de mayor extensión al Folio de matrícula inmobiliaria 272- 30558 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona, con cedula catastral del predio de mayor extensión número: 01-01-00-00-0058-0910-9-00-00- 0209. 2. Apartamento 02, ubicado en el tercer piso, del Edificio MURIS CENTRO, situado en la calle 6 número 6-90 piso 3, de la ciudad de Pamplona, que se segrega de uno de mayor extensión, compuesto de una sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, 2 patios, baños 2, determinado actualmente por los siguientes linderos: NORTE: En 8.03 metros con vacío que da a la calle 6 y con las escaleras área común; SUR: En 9.02 metros con predios de LOLA ROJAS DE ACEVEDO; ORIENTE: En 9.99 metros con Predios de LIDA ARCILIA ORTIZ CACERES; OCCIDENTE: En 10.57 metros con Predios de NANCY NUÑEZ; CENIT: Con la cubierta del Edificio; NADIR: Con placa de entre piso al medio con el Local número 2, Área construida: 81.362 metros cuadrados; Porcentaje: 21.65%. Inscrito al Folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número 272- 30558 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona, con cedula catastral del predio de mayor extensión número: 01-01-00-00-0058-0910-9-00- 00-0209.

SEGUNDO: El predio de mayor extensión del cual se segrean los apartamentos 01 y 02 del tercer piso, del EDIFICIO MURIS CENTRO, se encuentra descrito y alinderado de la siguiente manera: LOCAL TERCER PISO: Esta ubicado en el tercer piso del Edificio, está compuesto por un local comercial y dos (2) baños, identificado con la dirección calle 6ª número 6-90, Piso Tres, alinderado actualmente así: NORTE: 15,05 metros con vacío que da a la calle 6ª con esclareas comunes,, SUR: 15,05 metros con ANA MERCEDES DE LIZARAZO; ORIENTE: 10,409 mts, con vacío queda da a la carrera 7ª; OCCIDENTE: 10,40 metros con ISMAEL JAIMES; CENIT: Cubierta de eternit con cercha metálica,; NADIR: Con placa matiza del local segundo piso. Área construida: 148,20 Metros cuadrados, porcentaje: 34,38%. TERCERO: LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO MURIS CENTRO: NORTE: 14,75 metros con la calle Sexta (6ª); SUR: 14.175 metros con lo que fue de propiedad de ANA MERCEDES DE LIZARAZO; ORIENTE: 90.50 Metros, con la carrera Séptima (7ª); OCCIDENTE: 9.50 metros con ISMAEL JAIMES; CUARTO: Como consecuencia de la anterior declaración se la apertura y ordene la inscripción de la anterior sentencia en los folios de matrícula correspondiente a cada uno de los predios y ordenar abrir los folios correspondientes a las unidades de residencia del tercer piso con base en el folio de matrícula matriz del predio de mayor extensión en la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona.

Ahora bien, una vez revisado el escrito presentado por la parte actora se observa que, si bien se insiste en la declaratoria de prescripción adquisitiva sobre las unidades que denominó como apartamento 01 y apartamento 02, conforme al principio de interpretación de la demanda se extrae que lo pretendido por el actor es la declaratoria de prescripción sobre los locales comerciales del segundo y tercer piso del Edificio Muris, tal como se desprende de los fundamentos fácticos y los documentos aportados con la demanda, cumpliendo con esta conclusión con el deber de extraer el verdadero sentido de la demanda, analizando armónicamente no solo lo pedido sino los hechos, pruebas, y demás circunstancia que rodean la demanda.

Sostiene el despacho que el yerro radica puntualmente en que lo que se pretende no está expresado con precisión y claridad, es decir, en el escrito genitor no se dio cumplimiento a lo establecido en el Núm. 4 del Art. 82 del C.G.P.10, situación que deviene en que respecto al inmueble que se pretende adquirir por prescripción la procuradora judicial de la parte actora sustentara la pretensión argumentando la segregación de dos apartamentos del

*Carrera 6 No. 6-63- Int. 8 edificio Muñoz — Pamplona N. de S.
Teléfono 5681475. Cel. 3125257649. Email: neridaesperanza@hotmail.com*

Nérida Esperanza Ramón Vera

Abogada - Universidad Santo Tomás.

inmueble denominado local comercial, los que a su vez en escrito de subsanación, continúa solicitando bajo prácticamente los mismos lineamientos del escrito de mandatorio.

Reitera que de las pruebas aportadas el bien se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria 272-30558 y corresponde en principio a un local comercial, tal y como se describe en los anexos de demanda escritura pública 423 de 01 de julio 1999, lo que se debió aclarar en su momento fue la solicitud de dicho inmueble, el cual si bien contempla unas posibles mejoras, estas no han nacido a la vida jurídica, es decir no cuentan con folio de matrícula inmobiliaria que permita identificarlos como es debido y bajo los lineamientos establecidos por la norma procesal.

Manifiesto mi inconformidad toda vez que no le asiste razón a la operadora judicial incurriendo en un yerro de interpretación de los hechos, pretensiones y pruebas que fundamentan la demanda de prescripción, toda vez que de la lectura de la demanda se puede establecer claramente que se pretende prescribir un local comercial, el apartamento 012 y 02 construidos y que se segregan del local numero 3 del edificio MURIS CENTRO de la ciudad de Pamplona, lo cual no se tiene lugar a duda y que se pueden adquirir la propiedad como se ha pedido de las unidades privadas de una propiedad horizontal de conformidad a lo establecido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia enfatizó que cuando la controversia versa sobre la prescripción adquisitiva respecto de un piso, nivel o apartamento independiente de una edificación debidamente individualizado, esta se inscribe dentro de la hipótesis de usucapión de un predio de menor extensión inmerso en uno mayor. Lo anterior, sin que pueda predicarse un fenómeno de imprescriptibilidad ante la falta de sometimiento de la totalidad del inmueble a régimen de propiedad horizontal como lo hecha de menos la operadora y se confunde en su apreciación de los hechos para enunciar que se equivocó de acción debiendo ser una reforma o modificación al reglamento de propiedad horizontal siendo precisamente facultad de los copropietarios inscritos calidad que precisamente no se goza con la posesión y que hoy de demanda por el poseedor.

Es así como le compete a los copropietarios, en ejercicio de su autonomía privada, decidir si optan por acogerse a ese modelo de propiedad aun con posterioridad a la declaración parcial de pertenencia y para entonces será decisión de asamblea la modificación de la propiedad horizontal en materia de coeficientes en virtud de las nuevas unidades privadas resultantes de la prescripción adquisitiva de dominio.

Además, precisó que la característica de la determinación de la cosa o de la parte de ésta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiones pues *un copropietario, que alega ser poseedor exclusivo de un bien privado puede adquirir por prescripción, siendo titular de derechos sobre una unidad privada en una propiedad horizontal está legalmente obligado a aceptar y acatar el régimen de propiedad horizontal. Esto supone la oponibilidad del reglamento específico de la copropiedad, así como de las normas jurídicas especiales que regulan la materia*”.

A la prescripción de una unidad privada de reglamento de propiedad horizontal se oponen:

- *El reconocimiento del bien como “común”, y por tanto ajeno;*

*Carrera 6 No. 6-63- Int. 8 edificio Muñoz — Pamplona N. de S.
Teléfono 5681475. Cel. 3125257649. Email: neridaesperanza@hotmail.com*

Nérida Esperanza Ramón Vera

Abogada - Universidad Santo Tomás.

- La condición de “inalienabilidad” de los bienes comunes separadamente de los bienes privados, oponible a quienes están sujetos al reglamento de propiedad horizontal.

En el presente caso las unidades a prescribir se encuentran individualizadas, identificadas y no se presenta ambigüedad alguna,

Atentamente,

Atentamente,


NERIDA ESPERANZA RAMÓN VERA
C. C.60.252.176 expedida en Pamplona.
T. P. 53.019 del C. S. J.

*Carrera 6 No. 6-63- Int. 8 edificio Muñoz — Pamplona N. de S.
Teléfono 5681475. Cel. 3125257649. Email: neridaesperanza@hotmail.com*