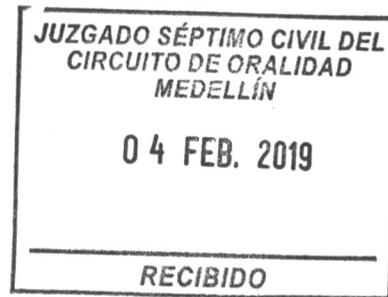




Medellín, enero 29 de 2019

Señor
JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO.
Medellín.
E.S.D.



TITULO I. Información general.

Ref	Excepción previa.
Proceso	Verbal de pertenencia - Servidumbre -
Demandante	Empresas Públicas de Medellín - E.P.M.-
Demandados	Piedad Torres e Hijos y otros - Banco Davivienda S.A. (citado en calidad de acreedor hipotecario.)
Radicado	050013103007201600031-00

JORGE O. GONZALEZ TORO, abogado legalmente autorizado, identificado con la tarjeta profesional número 65.469 del Consejo Superior de la Judicatura y con cédula de ciudadanía número 70.411.324 expedida en Bolívar (Antioquia), en mi condición de representante legal del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** para asuntos judiciales de la Regional Antioquia, en su condición de absorbente de **GRANBANCO S.A. - BANCAFE**, en virtud de la fusión acaecida y perfeccionada mediante escritura pública No. 7019 de agosto 29 de 2007, protocolizada en la Notaría 71 del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., pero con sucursal en la ciudad de Medellín, N.I.T. No. 860.034.313-7, representación que se acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se encuentra anexo al plenario, con todo respeto manifiesto a usted señor Juez que procedo a formular **EXCEPCION PREVIA** en el proceso de la sociedad **EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN - E.P.M.**, antes referencia al inicio de este memorial, conforme a lo siguiente:

TITULO II Inepta demanda.

Esta excepción encuentra su respaldo jurídico en el artículo 100 del CGP numeral 5º. y se fundamenta en las siguientes razones:

Cuando la apoderada de EPM cumple los requisitos exigidos por el despacho en su memorial obrante a folio 344 (vuelto) del cuaderno principal, explica lo siguiente:

“El documento que se aportó con la demanda para efectos de identificar la persona que tiene derechos reales sobre la franja de terreno, donde se ubica la PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA, es el certificado de tradición y libertad del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 001-941205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona – Sur, que en la anotación 2 registra la constitución del reglamento de propiedad horizontal que se hizo mediante la escritura pública 8711 del día 06 de diciembre 2006 y que fue protocolizada en la Notaría 12 del Círculo Notarial de Medellín, distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-941205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. Se advierte que se hace sobre el folio porque está abierto y en él se registró el reglamento de propiedad que no aparece en el otro folio , en el folio 001-935541 no quedó registrada las áreas correspondientes a zonas comunes como debió quedar, además se encuentra cerrado.....”(la subraya es mía)

Si como lo afirma la parte demandante, la demanda recae sobre zonas comunes del Conjunto Residencial Casa Mediterránea P.H. y no sobre sus unidades de dominio privado, debió haberse anunciado la matrícula inmobiliaria No. 001-935541 para que se registrara la inscripción de la demanda, sin necesidad de convocar a este juicio al BANCO DAVIVIENDA S.A., en tanto que mi representado es propietario de la casa 101 del conjunto residencial y se le demandó y convocó al proceso como si fuera el propietario del lote de terreno sobre el cual se levantó el conjunto, ese error afectó con la inscripción de la demanda la tradición en el inmueble con matrícula No. 001-941205 que *iterase* es una unidad privada y no el lote mayor sobre el cual se levantó el conjunto residencial. – Finalmente en la matrícula inmobiliaria No. 001-935541 que corresponde al predio mayor sobre el cual se levanta el conjunto residencial, sí fue registrado el reglamento de propiedad horizontal, contrario a lo afirmado en la demanda y en el memorial de cumplimiento de requisitos.

El artículo 51 del Decreto 1250 de 1970 vigente para la época en que se constituyó el régimen de propiedad horizontal, es del siguiente contenido:

“ART. 51 .- Al constituirse una propiedad por pisos o departamentos o propiedad horizontal, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones , para lo relativo a los bienes de uso común;”

El artículo 52 de la Ley 1579 de 2012, que corresponde al actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, expresa lo siguiente:

ARTÍCULO 52. APERTURA DE MATRÍCULA EN REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su

procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.”

Si el reglamento de propiedad de propiedad horizontal se constituye en el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-935541, según consta en la escritura pública No. 8711 de diciembre 6 de 2006 de la Notaría Doce (12) de Medellín, dicha matrícula al amparo de la norma anterior debía mantenerse para registrar las anotaciones relacionadas con los bienes de uso común, entre ellos estaría la faja de terreno pretendida por EPM en este proceso, pero se torna inepta la demanda porque se informa al despacho que la matrícula que soportaría la inscripción sería la número 001-941205, cuando ésta no corresponde a zonas comunes, sino que la misma es una unidad privada. Se anunció de forma equivocada en el memorial de cumplimiento de requisitos.

Con fundamento en lo antes expuesto la demanda se ha trabado con relación a un propietario de una unidad privada del Conjunto Residencial como si este fuera el propietario del predio mayor sobre el cual estarían las zonas comunes.

TITULO III Los fundamentos de derecho.

Art. 100 y s.s. del CGP.

TITULO IV. Las pruebas.

Téngase como prueba documental lo siguiente:

1. Certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria No. 001-941205
2. Certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria No. 001-935541
3. Copia de la escritura pública No. 8711 de diciembre 6 de 2006 de la Notaría Dice (12) de Medellín.
4. Copia de la escritura pública No. 2931 de mayo 7 de 2007 de la Notaría 12 de Medellín.

Todas estas pruebas obran en el cuaderno principal anexas con la respuesta a la demanda que ha presentado el BANCO DAVIVIENDA S.A.

Señor Juez, con el debido respeto,



JORGE O. GONZALEZ TORO.
T.P. No. 65.469 del C.S.J.
C.C. No. 70.411.324

Señora:
JUEZ SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
MEDELLIN - ANTIOQUIA
E. S. D.

=====

REFERENCIA : PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA-
DERECHO DE SERVIDUMBRE
DEMANDANTE : EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN
DEMANDADOS : CASA MEDITERRANEA Y OTROS.
RADICADO: NÚMERO 05001-03-31-007-2016-00031-00
ASUNTO : FORMULACIÓN EXCEPCIONES PREVIAS

VICTOR HUGO PALACIO CAÑON, abogado en ejercicio e inscrito, identificado como aparece al pie de mi respectiva firma, obrando como apoderado de los Señores RAFAEL ALBERTO DE VILLAREAL MORALES y NORA SOTO RAVE, según poder que adjunto, por medio del presente me permito EN ESCRITO SEPARADO, EN LA OPORTUNIDAD LEGAL CORRERESPONDIENTE, FORMULAR EXCEPCIONES PREVIAS, AL TENOR DE LO CONTENIDO EN EL ARTICULO 100 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, FRENTE A LA DEMANDA VERBAL DE PERTENENCIA-DERECHO DE SERVIDUMBRE, que en contra de mis representados instaurara EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, para vincularlos en calidad de Litisconsorcios Cuasinecesarios, por intermedio de su profesional del derecho, lo que procedo a hacer en los siguientes términos:

EXCEPCIONES PREVIAS

Si bien es cierto el artículo 70 de la Ley 1564 de 2012, consagra el principio procesal de la IRREVERSIBILIDAD DEL PROCESO, TAMBIEN LO ES QUE SE ENCUENTRAN LOS POSTULADOS CONSTITUCIONALES DEL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO DE DEFENSA, ESTIPULADOS EN EL ARTICULO 29 DE LA CARTA POLÍTICA DE 1991, Y EN EL PRESENTE CASO OBJETO DE ESTUDIO, SE PUEDE CONCLUIR QUE LOS SEÑORES RAFAEL ALBERTO DE VILLAREAL MORALES y NORA SOTO RAVE, EN LO ABSOLUTO, DEBEN DE SER SUJETOS PASIVOS EN LA DEMANDA DE RIGOR, POR LO QUE SE HA MANIFESTADO Y DEMOSTRADO A LO LARGO Y ANCHO DE LA MISMA, DE LO CONTRARIO DE ESTARÍAN CERCENANDO Y TRANSGREDIENDO DICHOS MECANISMOS DE DEFENSA, EN CONTRA DE MIS REPRESENTADOS, LO QUE PODRÍA GENERAR NULIDADES Y FALLOS OPUESTOS A DERECHO, CON LOS EFECTOS O CONSECUENCIAS QUE ELLO CONLLEVA.

Conforme lo establece el artículo 100 del Código General del Proceso, formulo las siguientes Excepciones Previas:

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES: SE FUNDA ÉSTA EXCEPCIÓN EN EL NUMERAL 5° DEL ENUNCIADO ARTICULO 100 DEL C.G.P.

COMO SE HA PRETENDIDO DEMOSTRSAR EN LA PRESENTE LITIS, EL ACTOR NO REUNIÓ EN FORMA SIMULTANEA TODOS Y CADA UNO DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS Y EXIGIDOS POR LA NORMA, PARA USUCAPIR LAS FAJAS DE TERRENO DESCRITAS EN LA DEMANDA.

ELLO SE DESPRENDE DEL ANALISIS RIGUROSO EFECTUADO AL CASO QUE NOS OCUPA ARTICULOS 762 Y 2512 DEL CÓDIGO CIVIL, ASI COMO LO DESCRITO EN EL ARTICULO PRIMERO DE LA LEY 791 DE 2002, Y DE LO SIGUIENTE;

Artículo 762. Definición de posesión

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.

Artículo 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.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

DE IGUAL MANERA, ANALICEMOS LO DICHO POR EL ALTO TRIBUNAL COLOMBIANO, FRENTE A TOPICOS DE ESTA NATURALEZA;

“Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en su titularidad y, con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva su comprobación requiere, de manera certera, la concurrencia de los siguientes componentes axiológicos:

- v. Posesión material actual en el prescribiente.
- vi. Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida.
- vii. Identidad de la cosa a usucapir.
- viii. Que esta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

963

VICTOR HUGO PALACIO CAÑÓN
Abogado U de M

Así lo recordó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, luego de explicar que, de conformidad con lo anterior, toda fluctuación o equivocidad y toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción tornan imposible su declaración.

No en vano, agregó, la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. En caso contrario, no podrá erigirse en perceptor de derechos.

Basada en esas consideraciones, el alto tribunal concluyó que si la posesión material de un inmueble es equívoca o ambigua no permite fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues, de aceptarse, llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, mediante cierta dosis de incertidumbre.

Por esto, recordó que, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente "*animus domini rem sibi habendi*", requiere que sea cierto y claro (M. P. Luis Armando Tolosa)."

Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-162502017
(88001310300120110016201), Oct. 9/17

TENIENDO MUY CLARO Y PRESENTE LAS DEFINICIONES DE LOS PRECEPTOS NORMATIVOS, Y LA LINEA JURISPRUDENCIAL IMPERANTE SOBRE LA MATERIA, PROCEDAMOS A ADECUARLOS Y A CONFIGURARLOS AL CASO SUB JUDICE:

Observando el recuadro del folio 315, en el cual informan el reporte de algunas labores de mantenimiento y reparación del colector, en predios de los demandados, se observa claramente, que tales trabajos al parecer ejecutados en la CL 8 SUR CR 32-120, que es la nomenclatura del CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA, SON REALIZADOS LOS PRIMEROS, DESDE EL DÍA 11 DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2008, Y SI CONCATENAMOS LA RESPUESTA DEL SUSCRITO AL HECHO CUARTO DE LA DEMANDA;

"AL HECHO CUARTO : No es cierto desde ningún punto de vista. Ello se colige de lo expresado por la misma parte actora en la demanda (A folios 333 del cuaderno principal):

No. IX Medios de Prueba

Documentales:

Esquema localización del colector del 1 de enero de 1974, que muestran la existencia de la red, **PERO NO DICE QUE FUE EXTENDIDA POR EPM.** (Subrayado, negrilla, cursiva y mayúsculas nuestras)

Reconoce abiertamente el actor, que EPM no tiene nada de injerencia o de relación, con los trabajos u obras ejecutadas, tendientes a la extensión de la referida red, en la zona en mención, lo que genera una incertidumbre total frente a los elementos necesarios exigidos por la normativa, en aras de poder usucapir el bien pretendido.”

SE PUEDE INFERIR QUE EL ACTOR, NO REUNIRÍA LOS PRESUPUESTOS NECESARIOS PARA CONSOLIDAR SU PRETENSIÓN, DE ADQUIRIR TALES FAJAS POR EL PASO DEL TIEMPO, OBSERVEMOS BIEN:

- QUE CON UNA EXPRESIÓN CATEGORICA DE EPM, MANIFESTÓ QUE DESDE EL AÑO 1974, SE EXTENDIO UNA RED, PERO NO DICE QUE FUE EXTENDIDA POR EPM = NO HAY IDENTIDAD DE SUJETO PRESCRIBIENTE, Y NO SE TIENE CONOCIMIENTO DESDE CUANDO EMP, HA EJECUTADO ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.
- CON EL RECUADRO DE REPORTES DE TRABAJOS, QUE SON DESDE EL AÑO 2008, Y LA INSTAURACIÓN DE LA DEMANDA POR EL ACTOR, DE PERTENENCIA DE LAS FAJAS, QUE FUE INSTAURADA EL DÍA 12 DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2016, SE CONCLUYE QUE UN ASPECTO VITAL Y TRASCENDENTAL QUE EL BIEN HAYA SIDO POSEÍDO DURANTE EL TIEMPO EXIGIDO POR LA LEY EN FORMA PÚBLICA, PACIFICA E ININTERRUPIDA, Y QUE SEGÚN LA LEY 791 DE 2002, ARTICULO PRIMERO, ES DE DIEZ (10) AÑOS, PARA BIENES INMUEBLES SIN TITULO.
- EN EL ESCRITO EMITIDO POR LA APODERADA DE LA PARTE ACTORA, DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 2019, MANIFIESTA:

“...porque en este caso en particular el tema de mantenimiento de las redes se ha complicado por la oposición de algunas personas a permitir el ingreso a sus predios...”

SE DENOTA DE LO ANTERIOR, QUE UNO DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ESENCIA, INDISPENSABLE PARA QUE PUEDA PROSPERAR LA PRESENTE ACCIÓN, ES:

Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

AHONDEMOS VARIOS DE LOS ELEMENTOS EXIGIDOS, INDISPENSABLES PARA LA PROSPERIDAD DE LA PRETENSIÓN:

TIEMPO EXIGIDO POR LA LEY= Conforme lo establecido en la norma, es;

LEY 791 DE 2002

Por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil.

ARTÍCULO 1o. Redúzcase a diez (10) años el término de todos <sic> las

prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas.

Según la apoderada de EPM, desde el año 1974 se extendieron unas redes, pero no fueron llevado a cabo tales trabajos por dicho Actor.

Según la apoderada de EPM, los trabajos de reportes contenidos en los recuadros (ver a folios 315) ejecutados en el CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA, datan del día 11 del mes de septiembre de 2008.

EN FORMA ININTERRUMPIDA=

- Nótese claramente que, de una manera categórica y contundente, y sin lugar a equívocos, el demandante afirma EN EL HECHO QUINTO DE LA DEMANDA, que las fajas de terreno objeto de debate, se viene poseyendo de manera permanente e **INTERRUMPIDA**, lo que da al traste con los presupuestos procesales que exige la norma, para que pueda prosperar tal pretensión. (Subrayado, negrilla, cursiva y mayúsculas nuestras).

EN FORMA PACIFICA=

- Según la apoderada de EPM, en escrito radicado en el Despacho el día 22 del mes de febrero de 2019, expresa categóricamente, que se han presentado inconvenientes, puesto que varias personas se han opuesto a tales trabajos.

POR LO ANTERIOR SE COLIGE QUE NO HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO REQUERIDO POR LA LEY, Y MUCHO MENOS QUE HAYA SIDO TAL POSESIÓN DE CARÁCTER O DE MANERA PACIFICA E ININTERRUMPIDA.

ES DE ANOTAR QUE PRESENTE DEMANDA FUE ADMITIDA POR ÉSTA JUDICATURA, EL DÍA 11 DEL MES DE MARZO DE 2016, TIEMPO EN LOS CUALES NO ESTABA VENCIDO EL TERMINO PARA CONSOLIDAR LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA, YA QUE SEGÚN LO EXPRESADO POR LA MISMA DEMANDANTE, SOLO HA EJERCIDO ACTOS EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA P.H, DESDE EL AÑO 2008, NO CUMPLIENDOSE CON LO EXIGIDO POR EL ARTICULO 1 DEL ALEY 791 DE 2002, QUE SON MINIMO DE DIEZ (10) AÑOS LA CASAPLLA DEMANDA

HABERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE: SE FUNDA ÉSTA EXCEPCIÓN EN EL NUMERAL 7° DEL ENUNCIADO ARTICULO 100 DEL C.G.P.

CON TODO LO EXPUESTO POR LA PARTE DEMANDANTE, ESPECIALMENTE LO SIGUIENTE:

- EN EL ESCRITO EMITIDO POR LA APODERADA DE LA PARTE ACTORA, DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 2019, MANIFIESTA:

“...porque en este caso en particular el tema de mantenimiento de las redes se ha complicado por la oposición de algunas personas a permitir el ingreso a sus predios...”

SE VISLUMBRA ABIERTAMENTE QUE EL MECANISMO O LA FIGURA MÁS APLICABLE AL CASO EN COMENTO, SERÍA A TRAVÉS DE UNA ACCIÓN POLICIVA, COMO LO ES UNA QUERRELLA CIVIL DE POLICIA, POR PERTURBACIÓN A LA SERVIDUMBRE.

CONTENIDO LOS PRESUPUESTOS Y EL PROCEDIMIENTO EN EL CÓDIGO NACIONAL DE POLICIA (LEY 1801 DE 2016):

TÍTULO VII

DE LA PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES

CAPÍTULO I

De la posesión, la tenencia y las servidumbres

Artículo 76. Definiciones. Para efectos de este Código, especialmente los relacionados con el presente capítulo, la posesión, mera tenencia y servidumbre aquí contenidas, están definidos por el Código Civil en sus artículos 762, 775 y 879.

Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles. Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.

Parágrafo. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

967

VICTOR HUGO PALACIO CAÑÓN
Abogado U de M

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
Numeral 1	Restitución y protección de bienes inmuebles.
Numeral 2	Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble.
Numeral 3	Multa General tipo 3
Numeral 4	Multa General tipo 3; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.
Numeral 5	Restitución y protección de bienes inmuebles.

Artículo 78. Comportamientos contrarios al derecho de servidumbres. Los siguientes comportamientos son contrarios al derecho de servidumbre y por lo tanto no deben efectuarse:

1. Impedir, alterar o interrumpir el continuo uso de servidumbres por las vías de hecho.
2. No permitir el acceso al predio sobre el cual pesa el gravamen de servidumbre para realizar el mantenimiento o la reparación.

Parágrafo. Quien incurra en uno o más de los comportamientos señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas:

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
Numeral 1	Restablecimiento del derecho de servidumbre y reparación de daños materiales;
Numeral 2	Multa General tipo 2.

Artículo 79. Ejercicio de las acciones de protección de los bienes inmuebles. Para el ejercicio de la acción de Policía en el caso de la perturbación de los derechos de que trata este título, las siguientes personas, podrán instaurar querrela ante el inspector de Policía, mediante el procedimiento único estipulado en este Código:

1. El titular de la posesión o la mera tenencia de los inmuebles particulares o de las servidumbres.
2. Las entidades de derecho público.
3. Los apoderados o representantes legales de los antes mencionados.

Parágrafo 1°. En el procedimiento de perturbación por ocupación de hecho, se ordenará el desalojo del ocupante de hecho si fuere necesario o que las cosas vuelvan al estado que antes tenía. El desalojo se deberá efectuar dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la orden.

Parágrafo 2°. En estos procedimientos se deberá comunicar al propietario inscrito la iniciación de ellos sin perjuicio de que se lleve a cabo la diligencia prevista.

Parágrafo 3°. La Superintendencia de Notariado y Registro, el Instituto Agustín Codazzi y las administraciones municipales, deberán suministrar la información solicitada, de manera inmediata y gratuita a las autoridades de Policía.

El recurso de apelación se concederá en efecto devolutivo.

Parágrafo 4°. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor demostrados, excepcionalmente deba suspenderse la audiencia pública, la autoridad competente decretará el statu quo sobre los bienes objeto de la misma, dejando constancia y registro documental, fijando fecha y hora para su reanudación.

Artículo 80. Carácter, efecto y caducidad del amparo a la posesión, mera tenencia y servidumbre. El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.

Parágrafo. La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal.

Artículo 81. Acción preventiva por perturbación. Cuando se ejecuten acciones con las cuales se pretenda o inicie la perturbación de bienes inmuebles sean estos de uso público o privado ocupándolos por vías de hecho, la Policía Nacional lo impedirá o expulsará a los responsables de ella, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la ocupación.

El querellante realizará las obras necesarias, razonables y asequibles para impedir sucesivas ocupaciones o intentos de hacerlas por vías de hecho, de conformidad con las órdenes que impartan las autoridades de Policía.

SE PREDICA CLARAMENTE QUE LO QUE HA ACONTECIDO CON EPM, AL PARECER POR LO MANIFESTADO EN LA DEMANDA, ES UNA PERTURBACIÓN A LA SERVIDUMBRE, QUE PUEDE SER SUBSANADA A TRAVÉS DE DICHO MEDIO POLICIVO, O EN SU DEFECTO UNA ACCIÓN POSESORIA, CONTEMPLADA EN EL CÓDIGO CIVIL:

ARTÍCULO 972. Las **acciones posesorias** tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos

PERO QUE EN NINGÚN MOMENTO ES FACTIBLE LA PROSPERIDAD DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE UNAS FAJAS DE TERRENO, ESPECIALMENTE EN ZONA DE EL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA P.H.

HABERSE NOTIFICADO EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA A PERSONA DISTINTA DE LA QUE FUE DEMANDADA: SE FUNDA ÉSTA EXCEPCIÓN EN EL NUMERAL 11° DEL ENUNCIADO ARTICULO 100 DEL C.G.P.

NO TIENE SENTIDO EL PRETENDER VINCULAR A MIS PROHIJADOS EN LA PRESENTE LITIS, POR TODO LO QUE SE HA MANIFESTADO, VALGA LA REDUNDANCIA RECORDAR LOS FUNDAMENTOS NORMATIVOS Y FÁCTICOS.

Sea lo primero aclarar que Las calidades que ostentan mis mandantes, Señores **RAFAEL ALBERTO DE VILLAREAL MORALES y NORA SOTO RAVE** en el asunto materia de debate, son de locatarios de un bien inmueble, ubicado en la Calle 8 Sur No. 32-120 interior Casa No. 101, del Condominio Casa Mediterránea Propiedad Horizontal, identificado dicho bien raíz, con matrícula inmobiliaria No. 005-941205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Con el Banco Davivienda, mis prohijados celebraron un Contrato de Leasing Habitacional, según la escritura No. 2.931 de mayo 07 del año 2007, protocolizada en la Notaria 12 del Circulo Notarial de Medellín (Ant.).

Si bien es cierto de las resultas del proceso es factible que eventualmente afecte a mis apoderados, también lo es que EL PLURIMENCIONADO BIEN RAIZ, DONDE ACTUALMENTE RESIDEN LOS SEÑORES RAFAEL ALBERTO DE VILLAREAL MORALES y NORA SOTO RAVE, ESTÁ INCLUIDO DENTRO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADA EN LA CALLE 8 SUR No. 30-120, DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD, CONFORME A LO CONTENIDO EN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL, IDENTIFICADO CON LA ESCRITURA NO. 2.931 DE MAYO 07 DEL AÑO 2007, PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 12 DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN (ANT.).
- CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN No. 005-941205 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR.
- CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN No. 001-673254 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR.
- CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN No. 005-935541 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR.
- ESCRITURA PÚBLICA No. 8.711 DE DICIEMBRE 06 DEL AÑO 2006, CONTENTIVA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA.
- RECIBOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, EN LOS CUALES CONSTAN LA DIRECCIÓN Y A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRAN
- CUENTAS DE COBRO, CON SUS RESPECTIVOS RECIBOS DE PAGO, POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN, DE LA CASA No. 101, UBICADA EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA.
- RESOLUCIÓN No. 2990 DE 2007, FICHO No. 01200700025577 DE OCTUBRE 16 DE 2007, EXPEDIDA POR EL SUBSECRETARIO DE DESPACHO CATASTRAL, DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA DE MEDELLÍN, REFERENTE A LA REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, CASAMEDITERRANEA P.H, EN LA CUAL CONSTAN LAS LISTAS DE LOS PROPIETARIOS DE CADA UNO DE LOS

INMUEBLES QUE CONFORMAN DICHA PROPIEDAD HORIZONTAL.

DOCUMENTOS ESTOS QUE ACREDITAN DE UNA FORMA CLARA Y DIAFANA, QUE EL INMUEBLE EN EL CUAL RESIDEN MIS MANDANTES, SEÑORES RAFAEL ALBERTO DE VILLAREAL MORALES y NORA SOTO RAVE, EN SUS CALIDADES DE LOCATARIOS, DE UN BIEN DE CARÁCTER PRIVADO Y PARTICULAR, PERTENECE A UNA PROPIEDAD HORIZONTAL (CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERANEA), CUYO DOMINIO ESTÁ POR AHORA BAJO LA ORBITA DE LA ENTIDAD BANCO DAVIVIENDA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL, Y EN EL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN No. 005-941205 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR.

COMO SE VISLUMBRA DE LOS FUNDAMENTOS FACTICOS Y DE DERECHO, ARRIMADOS A LA PRESENTE, Y SIN NECESIDAD DE UN GRAN ESFUERZO INTERPRETATIVO, SE ESTÁ PRETENDIENDO VINCULAR AL PROCESO DE PERTENENCIA QUE NOS ATAÑE, POR PARTE DE EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, A UNOS RESIDENTES QUE OSTENTAN LAS CALIDADES DE LOCATARIOS, DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 005-941205, CUYO DERECHO DE DOMINIO ES DEL BANCO DAVIVIENDA, Y QUE MEDIANTE UN CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL (No. 06003036001252988), Y CON ESCRITURA PÚBLICA No. NO. 2.931 DE MAYO 07 DEL AÑO 2007, PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 12 DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN (ANT.), SUSCRIBIÓ Y CELEBRÓ CON LOS SEÑORES RAFAEL ALBERTO DE VILLAREAL MORALES y NORA SOTO RAVE, DICHO ACTO JURIDICO BILATERAL, INMUEBLE ESTE, QUE ESTÁ INCLUIDO Y SOMETIDO A UN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA, NO ES UN BIEN RAIZ INDEPENDIENTE, O QUE POR PARTE DE SUS OCUPANTES, LA DEFENSA ESTÉ RADICADO EN ELLOS, PUESTO QUE NO RESIDEN O HABITAN COMO CUERDA SEPARADA O VIVIENDA NO INCLUIDA EN LA REFERIDA PROPIEDAD HORIZONTAL.

POR TANTO, MIS MANDANTES SE UBICAN BAJO LA PROTECCIÓN NORMATIVA DE LA PERSONA JURIDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA, CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 32 DE LA LEY 675 DE 2001, EN CONCORDANCIA CON LO ESTIPULADO EN LOS ARTICULOS 48, 49 Y SIGUIENTES DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PROMOTORA CASA MEDITERRANEA, CONTENIDA EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 8.711 DE DICIEMBRE 06 DEL AÑO 2006, PROTOCOLIZADA EN LA NOTARIA DOCE (12) DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS, SI DICHO BIEN ESTÁ SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. CONFORME A LO ESTIPULADO EN LA LEY 675 DE 2001, ES ELEMENTAL Y VIABLE DESDE TODO PUNTO DE VISTA, QUE LA DEFENSA Y REPRESENTACIÓN, CUANDO SE DEMANDA A UN CONJUNTO RESIDENCIAL SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ESTÉ RADICADO EN CABEZA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA P.H, TAL Y COMO LO EXIGE LA NORMA SOBRE LA MATERIA.

POR ELLO, SE HACE NECESARIO QUE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA, SEA LA PERSONA JURIDICA QUE POR LEY LE CORRESPONDA, DEFENDER Y REPRESENTAR LOS INTERESES DE LOS COMUNEROS, EN ESTE CASO DE LOS SEÑORES **RAFAEL ALBERTO DE VILLAREAL MORALES** y **NORA SOTO RAVE** QUE EN EL ASUNTO MATERIA DE DEBATE, POR SER LOCATARIOS DE UN BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA CALLE 8 SUR NO. 32-120 INTERIOR CASA NO. 101, DEL CONDOMINIO CASA MEDITERRÁNEA PROPIEDAD HORIZONTAL, IDENTIFICADO DICHO BIEN RAÍZ, CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 005-941205 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR.

LO ANTERIOR SE CONFIGURA CLARAMENTE CON LA CALIDAD DE DEMANDADO QUE EN LA ACTUALIDAD OSTENTA EL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA, HASTA EL PUNTO QUE YA SE TRABA LA LITIS, CONTESTÓ LA DEMANDA Y PROPUSO EXCEPCIONES, TAL Y COMO SE COLIGE DE LOS NUMEROSOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL PLENARIO.

PRUEBAS

Sírvase Decretar y tener en cuenta las siguientes:

DOCUMENTALES

- CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL, IDENTIFICADO CON LA ESCRITURA NO. 2.931 DE MAYO 07 DEL AÑO 2007, PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 12 DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN (ANT.).
- CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN No. 005-941205 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR.
- RECIBOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, EN LOS CUALES CONSTAN LA DIRECCIÓN Y A NOMBRE DE QUIEN SE DIRIGEN
- CUENTAS DE COBRO, CON SUS RESPECTIVOS RECIBOS DE PAGO, POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN, DE LA CASA No. 101, UBICADA EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL

CASA MEDITERRANEA P.H.

- RESOLUCIÓN No. 2990 DE 2007, FICHO No. 01200700025577 DE OCTUBRE 16 DE 2007, EXPEDIDA POR EL SUBSECRETARIO DE DESPACHO CATASTRAL, DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA DE MEDELLÍN, REFERENTE A LA REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, CASAMEDITERRANEA P.H, EN LA CUAL CONSTAN LAS LISTAS DE LOS PROPIETARIOS DE CADA UNO DE LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN DICHA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Las existentes en el proceso, aportadas en la demanda y en la contestación primigenia.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Que en la oportunidad que el H. Despacho lo considere pertinente, el Representante legal de la Entidad demandante, absuelva el interrogatorio que el suscrito formulará, por escrito o verbalmente.

TESTIMONIOS:

Sírvase Señora Juez, recepcionar los testimonios de las siguientes personas, sobre los hechos de la demanda y su contestación, a las siguientes personas:

Señor **JORGE ARMANDO DURANGO OSPINA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 8129713, y con dirección en la calle 8 Sur No. 32-120, de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad.

Señor **ALEXANDER DE JESÚS FLOREZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 98640603, y con dirección en la calle 8 Sur No. 32-120, de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad.

Señor **MAURICIO GAVIRIA CORREA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 71773709, y con dirección en la calle 8 Sur No. 32-120, de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad.

Asimismo, el suscrito se reserva la facultad de conainterrogar a los testigos de la parte actora.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes disposiciones: Código Civil, Artículos; 762, 972, 2512 y demás normas pertinentes y concordantes. C.P.C. Arts.100, 291, 292, 293, 375 y ss. Del C.P.C., Ley 1601 de 2016, Sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201), Oct. 9/17, de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-130992017 (11001310302720070010901), Ago. 28/17

TRÁMITE

Se debe dar el trámite contenido en el artículo 101 y demás normas concordantes del C.G.P.

ANEXOS

Aporto copia de la contestación del Litisconsorcio Cuasinecesario para los traslados correspondientes y claro esta copia para el archivo del juzgado y poder a mi conferido.

NOTIFICACIONES

De los Litisconsortes Cuasinecesarios, Señores:

RAFAEL ALBERTO DE VILLAREAL MORALES y NORA SOTO RAVE: se localizan en la Calle 8 Sur No. 32-120, Int. 101, CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA P.H. del Municipio de Medellín (Ant.)

El suscrito: en la Calle 103 C No. 66-30 del Municipio de Medellín (Ant.), correo electrónico vpalaciojus98@hotmail.es

Con todo el debido respeto de la Señora Juez,

Atentamente,



VICTOR HUGO PALACIO CAÑÓN
T.P. No.142.117 C.S.J.
C.C. No. 98.592.156 de Bello (Ant.)