

Allego contestación demanda para radicado 2023 - 00004-00

Nelson Dario Restrepo Restrepo <restrepo_nelson@hotmail.com>

Jue 1/06/2023 11:17 AM

Para: Juzgado 18 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (843 KB)

0115 - AA- 115 - AA- 2023 -CONTESTACIÓN DEMANDA DE USUCAPIÓN - ROSA LENENA - BELÉN PARQUE.pdf;

Medellín, 1ª de junio de 2023

Señor**JUEZ DIEZ Y OCHO (18) DE ORALIDAD CIVIL DEL CIRCUITO****DE MEDELLÍN****E. S. D.**Estoy allegando contestación demanda; **RADICADO: 2023 – 00002-00****PROCESO DE PERTENENCIA; DEMANDANTE: SANDRA YANETH VÉLEZ LOAIZ; DEMANDADO:****IGNACIO ANTONIO****MALDONADO MONTOYA; ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES****NELSON RESTREPO RESTREPO****ABOGADO****T. P. N. 40.808 DEL C. S. DE LA J.****CEL 311 636 79 98****DEMANDADA****ROSA ELENA VELEZ PENAGOS**

Señor

JUEZ DIEZ Y OCHO (18) DE ORALIDAD CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLÍN
E. S. D.

REF.: RADICADO: 2023 – 00002-00
PROCESO: PROCESO DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: SANDRA YANETH VÈLEZ LOAIZA
DEMANDADO: IGNACIO ANTONIO MALDONADO MONTOYA

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES

NELSON DARIO RESTREPO RESTREPO, mayor, vecino y residente en esta ciudad, abogado titulado y en ejercicio, C. C. N. 70.038.837 de Medellín, T. P. N. 40.808 del C. S. de la J., obrando como apoderado judicial, con poder debidamente conferido, por **ROSA ELENA VELEZ PENAGOS**, ciudadana mayores de edad, vecina y residentes en esta ciudad, y notificado de la demanda de manera presencial, por medio del presente escrito, muy respetuosamente me permito descorres la demanda de pertenencia invocada por ` **SANDRA YANETH VÈLEZ LOAIZA**, en contra SANDRA YANETH VELEZ LOAIZA y otro y demás personas indeterminadas, conforme

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: No es cierto Debe probarlo.

Este hecho, engañoso, por cierto, revela, incuestionablemente, vacilaciones y controversias que dejan en tela de juicio su narrativa a saber:

- 1- Partimos del hecho de que, si compartió con sus padres, la vivienda hasta el año 2010, fecha en que falleció su padre, es huella inequívoca, que el bien que pretende usucapir, existía.
- 2- Lo anterior implica que, si compartió con sus padres, hasta el año 2010,- indicando que su madre falleció el 2 de enero de 2021 - es prueba de que, el inmueble existía antes del 2010
- 3- Mírese el contrato de ejecución de mejoras denunciado por la demandante- que no existe y no lo arriman con la demanda - que manifiesta que inició construcciones desde el año 2010 y dentro del acervo

probatorio de la demanda, solo se encuentra una cuenta de cobro número 1.4412 de fecha, primero (1ª) del Febrero del año 2017 y consistente en, “ vaciado de mortero en concreto reforzado y malla – para impermeabilizar humedades” es decir fueron reparaciones a un inmueble – segundo piso – que ya existía.

4- Al no existir contrato de una construcción de un segundo piso, debidamente determinado de qué se hizo y fecha en qué se hizo y solo se arrima un contrato de reparación, y una narrativa mentirosa, estamos frente a un hecho denunciado y completamente falso e inexistente.

5- Ahora bien, se observa un registro y/o Certificado de defunción número 726380844, Indicativo Serial Nro. 09698566, a nombre de la señora, **ROCIO SOCORRO VELEZ DE LOAIZA**, C.C.N. 32.428.823, - ***madre de la demandante***- **ANA MILENA VELEZ LOAIZA – quien falleció – el dos (2) de enero de 2021**, es decir escasamente hace dos años y 4 meses - estamos a 19 de mayo de 2023 - lo que hace imposible cree que antes del fallecimiento de su madre la demandante ejercía actos de señora y dueña, y menos construcción, cuando allí vivía su madre y hermanas y quien ejercía los actos de señor y dueña era su madre, señora **ROCIO SOCORRO LOAIZA**, y como lógica consecuencial a partir – supongamos - del 3 de enero de 2021, inició los actos de señora y dueña la demandante, pues los gastos y ayuda de pagos de facturas que se arriman, con fecha anterior a la muerte de su madre, era menester colaborar con la vivienda y su entorno familiar.

DENUNCIA POR AGRAVANTE:

La demandante, de forma dolosa, oculta manifestar - EN LOS HECHOS - el daño que hace al edificio de dos pisos - con M.I.N. 01 – 527934 de la Carrera 71ª, Nro. 31 -02 – hoy de tres pisos - AL LEVANTAR MUROS EN LA LOSA DEL SEGUNDO PISO Y COLOCAR UN TECHO- el cual fue denunciado e intervenido por la Inspección de Policía del Parque de Belén, que conlleva a una multa para los titulares de dominio, lo que hace que el hecho a más de no ser cierto, oculta, - sin conocer la razón- la nueva edificación del tercer piso, que se echará de ver en la etapa probatoria y más concretamente en la Inspección judicial con la presencia del señor Juez, de esta causa.

AL HECHO SEGUNDO: No es cierto. Debe probarlo no con manifestaciones sino, por el contrario – con evidencias- que prueben esa manifestación.

Esa manifestación deja huella de ser falsa, ilusoria, mentirosa y hasta engañadora y se basa en los siguientes motivos

- 1- Se deduce, de lo narrado en el hecho, que la vivienda existía desde tiempo atrás, esto es, desde mucho antes del año 2010, fecha, en que lanza la versión que falleció su padre, pero olvida que su madre falleció el 2 de enero de 2021, por lo que fue la vivienda familiar y compartida con sus padres y hermanos y/o hermanas.
- 2- Al anterior hecho, debe sumarse y decirse que, si i la demandante, vivió allí, con su madre hasta el año 2021, fecha de fallecimiento de la señora, **ROCIO SOCORRO LOAIZA**, es absolutamente imposible que solo ésta – la demandante – iniciara actos de señor y dueña, desde el año 2010, cuando su madre y protectora vivía allí con la demandante, y en un entorno familiar, con cuatro (4) hijos, en esos años – 2010 y posteriores y hasta el 2 de enero 2021.
- 3- Otra inconsistencia que surge es que, si allí vivió con su padre, quien falleció en el año 2010 y continuó viviendo con su madre, quien falleció, en el año 2021, no tiene el tiempo suficiente para usucapir lo que pretende, dado que hasta el año 2021 vivía allí con su madre y sus hermanos y/o hermanas, y por lo tanto, el corpus y el animus no lo podía tener, dado que eran sus su padre, en este caso su madre, quien apenas fallecía en el año 2021, y otro su padre quien allí la habían llevado a vivir y era absolutamente imposible decir que muerto el padre, ella había tomado el rol de señora y dueña, cuando quien ejercía ese rol era su madre y hasta el 2 de enero de 2021.

AL HECHO TERCERO: No es cierto. Lo que se describe en el hecho tercero pertenece al inmueble del primer piso con la M.I.N. 01 - 527934 - el segundo piso, es una construcción, que viene existiendo desde más atrás del año 1993, pero que jurídicamente no existe como propiedad, dado que carece de persona jurídica, no se puede determinar ya que no tiene - el edificio de dos pisos y/o de tres - Reglamento de Propiedad Horizontal y menos, licencia de construcción, esta por fuera del comercio, no se puede enajenar y como tal, para cerrar con broche de oro, el segundo piso - carece de matrícula inmobiliaria y por lo tanto la carga de cualquier reclamo sobre la propiedad recaerá, siempre sobre la matrícula inmobiliaria número 001 – 527934 de la carrera 77ª, Nro. 31 -02, ya que así figura en la ficha predial del Municipio de Medellín.

Ahora bien, mirando el Certificado de libertad, 001 -527934 al observar la anotación inicial observamos lo siguiente:

“ *Circulo registral: 001 - Medellín sur depto.: Antioquia
municipio: Medellín vereda: Medellín fecha apertura:
20-04-1989 radicación: 89 15506 con: documento de:
31-03-1989 código catastral: AAB0027shxfcod catastral
Ant.: 050010106160300340010000000000 nupre: estado
del folio: activo”*

Ahora bien, si bajamos la vista un poco, continúa diciendo el documento:

“*Descripción: cabida y linderos lote de terreno situado en
el municipio de Medellín, carrera 77 a nro. 31-01/04 con
una cabida de 202 mts. 2., ver linderos de la sentencia
del 10 de marzo de 1989 juzgado 8. civil del cto. de
Medellín.*

Esas dos anotaciones declaran legal y jurídicamente que:

- 1- El inmueble, para el 1ª y 2ª está distinguido con la M.I.N. 001 – 527934
- 2- Que la carrera 77ª, nro. 31 -02 de Medellín, es para el 1ª y 2ª piso.
- 3- *Que la ficha catastral para el 1ª y 2ª piso es
050010106160300340010000000000*
- 4- Que el área para los dos, 1ª y 2ª piso es de una *cabida de 202 metros
cuadrados.*
- 5- Y que todo ello viene – la construcción del 1ª y 2ª piso - desde, muy
atrás, de la sentencia de sucesión del 10/03/1989 del juzgado 8. civil
del cto. de Medellín.

Siempre irá conexas con la matrícula inmobiliaria y para todos los efectos administrativos, coexiste el primer piso, en la ficha catastral, se habla de dos plantas, pero, el eje central, siempre será la matrícula y la dirección de la carrera 77ª, Nro. 31 -02., lo que hace, como llamado la administración, es que ese segundo piso, para el Municipio de Medellín, Catastro municipal no existe, no tiene persona jurídica, no ha nacido como inmueble, solo es una construcción y se la asignan para todos los efectos catastrales al primer piso, y es más, está por fuera del comercio, ya que no puede enajenarse su dominio por carecer de lo más elemental, su matrícula inmobiliaria y su Reglamento de Propiedad Horizontal.

SE CONCLUYE

Que una construcción que se pretende usucapir, y que para la administración municipal no exista, que jurídicamente no existe, por

carecer de una matrícula inmobiliaria y no tener su Reglamento de Propiedad Horizontal, está llamada a fracasar, lo que implica que, esta privación de elementos básicos para usucapir, desde la presentación de la demanda, abandonaron y están dando con el traste con las pretensiones de la demandante, ya que lo que no existe o sin licencia o permiso fue construido, si cumplir con los requisitos de ley, es absolutamente imposibles, que un Juez, la conceda.

AL HECHO CUARTO:

No es cierto. Debe probarse.

Este hecho presenta, mentiras de alto vuelo, inconsistencias y debilidades a saber:

- 1- Hace la manifestación que vivía allí con sus padres hasta que falleció y no allega – como evidencia- el Registro de defunción del padre pero si el de su madre, quien falleció el 2 de enero de 2021. .
- 2- No allega, dentro del acápite de pruebas evidencias que aseguren que lo posee desde el 10 de marzo de 2010, por lo que hace la manifestación y deja la prueba en el aire.
- 3- **No es cierto. Debe probarse con evidencias o pruebas que así lo demuestren. Y absolutamente difícil de probar** que el inmueble- segundo piso- identificado carrera 77ª, Nro. 31 -02 , identificado con la matrícula inmobiliaria 001 – 527934 pertenece al predio – casa de habitación que viene poseyendo la demandante desde el 10 de marzo de 2010, **lo que si es cierto**, inequívoco y absolutamente incuestionable es que la casa de habitación -primer piso-, es el único que se encuentra identificado, y solo a éste pertenece la matrícula inmobiliaria número 001 – 527934, el segundo piso, corresponde a una construcción hecha hace muchos años, al parecer, hace unos 70 años, y no existe legalmente ya que no tiene ni pertenece a un Reglamento de Propiedad Horizontal y que no tiene matrícula inmobiliaria, por lo que legal y jurídicamente no existe.
- 4- El corpus y el animus debe probarse con evidencias que dejen huella de realidad y no de manifestación duda o simplemente un comentario.
- 5- Si vivía con sus padres, y su madre, falleció el 2 de enero de 2021, quien tuvo el corpus y el animus fue su madre, hasta la fecha de su muerte y la demandante, al parecer la inició el 3 de enero de 2021.

- 1- **AL HECHO QUINTO: No es cierto**, debe probarse en parte y la parte última cuando refiere a: *"Nadie de los inscritos en la respectiva matrícula*

inmobiliaria a tenido la iniciativa de adelantar tramites o proceso de sucesión". Corresponde a una manifestación que en nada tiene que ver con los hechos de la usucapión y que me referiré más adelante

Ya que, el solo hecho de que la madre - **ROCÍO SOCORRO LOAIZA** - de la demandante-, vivió allí hasta su muerte, año 2021, hace que el hecho sea absolutamente mentiroso y amañado.

Esta manifestación amañada y picaresca, salpica el hecho en contradicciones a saber:

- 2- Si la demandante, vivió allí, con su madre hasta el año 2021, fecha de fallecimiento de la señora ROCIO SOCORRO LOAIZA, es absolutamente imposible que solo ésta – la demandante – iniciara actos de señor y dueña, desde el año 2010, cuando su madre y protectora vivía allí con la demandante, en esos años – 2010 y posteriores y hasta el 2021.
- 3- Si la señora madre vivió allí hasta el año 2021, no tiene- la demandante el tiempo suficiente para pedir la usucapión y que se le otorgue la prescripción adquisitiva de dominio de carácter extraordinaria.
- 4- La manifestación de que:" Nadie de los inscritos en la respectiva matrícula inmobiliaria ha tenido la iniciativa de adelantar tramites o proceso de sucesión", pues ella, tampoco lo ha hecho.
- 5- En cuanto a las reclamaciones, si existen, ya que fue denunciada ante la Inspección de Belén por la implantación de mejoras y la Inspección de Belén, ORDENO, POR EL MOMENTO – PARAR TODA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN.
- 6- No es cierto que la demandante este habitando, cuidando y explotando el inmueble a usucapir, ella lo viene habitando con sus padres y hermanos, cuatro en total, desde mucho antes de 2010, es decir, desde que fueron llevadas a vivir allí, por sus padres y debe recordarse que su madre vivió allí hasta el 2 de enero de 2021, fecha de su muerte, por lo que lo que manifiesta en el hecho quinto no es cierto, debe probarlo..

Por lo anterior debe demostrar con pruebas la enunciación de este hecho.

AL HECHO SEXTO: No es cierto. Debe probarse.

Del hecho sexto confrontado con el hecho primero, se observan debilidades que chocan entre sí para determinar, que los hechos denunciados, fueron mal manejados para incrustar la usucapión y por lo tanto ante dos hechos en una misma demanda que chocan, que son enfocados por caminos

diferentes, deben ser descartados y separados de la demanda por ser incongruentes y veamos el porqué

- 1- En el hecho primero manifiesta que, desde el 10 de marzo de 2010, inició la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño al iniciar la construcción del segundo piso.
- 2- En el hecho sexto manifiesta que, los actos de señor y dueño que ha ejercido la demandante en calidad de poseedora han sido hasta la fecha el pago de impuesto predial y servicios públicos ha realizado mejoras a dicho bien, mantenimiento de pintura, cambio de piso enchapes, reparaciones de muros etc.
- 3- Esas dos manifestaciones chocan y se rechazan dado que en el hecho primero indica que construyó el segundo piso y en el hecho sexto indica de unas reparaciones, que las denuncia, pero no arrima documentación probatoria que así lo indique lo que refleja y muestra que el inmueble ha existido y que no fue, la demandante, quien construyó el segundo piso y por lo tanto esas mejoras denunciados son producto del tiempo y de una reparaciones locativas necesarias para que el bien no se deteriore y sus habitantes tengan una mejor calidad de vida.
- 4- Por lo que, de lo manifestado en el hecho primero y sexto, por ser contradictorios, deben descartarse, por ser falsos y mal enfocados ya que pone en duda – ESAS DOS MANIFESTACIONES - si fue construcción total del segundo piso o fue mejoras en el segundo piso, y al ser dos vacilaciones MENTIROSAS que chocan, deben ser apartadas de tajo.

AL HECHO SEPTIMO: No es cierto. Debe probarse.

AL HECHO OCTAVO. Es cierto.

AL HECHO NOVENO: Esta manifestación no es un hecho, es un requisito y debe ser valorado por el Despacho si el certificado especial de pertenencia perten3ce al primer piso o no o pertenece al segundo piso, pues el primer piso distinguido con la M. I. N.001-527934DE LA CARRERA 77ª, Nro. 31 -'02, edificio con dos plantas, es reconocido legal y jurídicamente por el Municipio y el segundo piso no está determinado, luego no existe para el municipio.

AL HECHO DÉCIMO: No es cierto. Debe probarse, Por su descripción es un hecho confuso cuando refiere a perfecta identidad

y delimitación con sus respectivos linderos del bien inmueble que se pretende usucapir

La descripción de perfecta identidad y delimitación de linderos recae sobre un bien que no se encuentra determinado, que carece de matrícula inmobiliaria, que no tiene Reglamento de propiedad Horizontal, que está por fuera del comercio y no puede ser enajenado, elevado de manera horizontal sin licencia, es decir, no existe, ya que los linderos del segundo piso, fueron creados por un tercero, ajeno al reglamento y ajeno a la administración municipal, al parecer, - quien ejecuto el peritazgo, hasta mal hecho por cierto- ya que el municipio de Medellín, para todos los efectos legales de facturación de impuestos y otros cobros o notificaciones y ficha predial se refiere siempre al inmueble de dos pisos con la matrícula inmobiliaria número 01 – 527934 de la carrera 77ª, Nro. 31 -02 de Medellín.

Por lo que vuelvo y reitero, en el evento, que se hayan plantado mejoras, o se haya ejecutado una construcción, debió iniciarse un proceso de reconocimiento de mejoras y mediante un proceso diferente y no por este medio.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: Es una manifestación improcedente e impropia que absolutamente nada tiene que ver con el proceso y que además ni quita ni pone al proceso.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Es otra manifestación improcedente. Es otro hecho irrelevante que solo nos indica que su padre- ALBERTO DE JESUS VELEZ PABÓN, para esa fecha, inició una acción de pertenencia, que no prosperó.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: Es cierto.

Por lo que se observa, se determinó un avalúo catastral para todo el edificio, con la matrícula inmobiliaria 001 - 527934 en donde se observa lo siguiente: avalúo del lote en la suma de \$ 307.510.000; avalúo construcción, en la suma de \$ 151.209.000, para un total de \$ 458.719.000, es decir, es el primer piso que está determinado, quien soporta la respuesta de que se habla y no el segundo piso, que para la administración municipal de Medellín, no existe legal y jurídicamente..

AL HECHO DECIMO CUARTO: No es un hecho, es una manifestación y por lo tanto, no es procedente ni necesario ejecutar o hacer manifestación alguna.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: Es un hecho que no viene al caso, dado que sus padre, señores, **FRANCISCO JAVIER VELEZ PABÓN** y **ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VELEZ**, desconociendo que entraron a ocupar el bien inmueble desde el 10 de marzo de 1989 – cosa que no está probada, ni pidió en la demanda, debe ser rechazada por la demandada, solo nos indica, no con pruebas, si con manifestaciones dentro del proceso, que allí vivieron, el padre **FRANCISCO JAVIER VELEZ PABÓN**, hasta el día 10 de marzo de 2010 que falleció y su madre, **ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VELEZ**, quien falleció el día 2 de enero del año 2021, es decir, sus padres vivieron con sus hijos o hijas, esto es 4 mujeres y un hombre, entre ellas, la demandante, hasta el año 2021, por lo que debe el Despacho, tener en cuenta esta anotación, dado que la demandante no pidió pruebas para demostrarlo, ni la suma de posesiones que se indica en el artículo 778 del Código Civil y que apenas inició la posesión con animo de señora y dueña al día siguiente de la muerte de su madre, esto es, el 3 de enero de 2021

Este hecho, lo que nos está indicando es que el segundo piso, existe desde antes del año 1989 y al parecer, por manifestación de mi poderdante, el segundo piso, que ya está en conocimiento por lo que se indica en la ficha predial del municipio, fue construido por el abuelo de mi poderdante, para una de sus tías de nombre, GRUMILDA VELEZ PABÓN, para que viviera allí, y la demandante inició el corpus y el animus de lo que pretende el día 3 de enero de 2021, ya que su madre que allí vivía, falleció el 2 de enero de 2021.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a que sea despachadas todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora y para sustentar esta oposición, muy respetuosamente, me permito formular las siguientes excepciones

EXCEPCIONES

PRIMERO:

**QUE LA COSA
SOBRE EL CUAL SE EJERCE POSESIÓN NO ES
SUSCEPTIBLE DE ADQUIRIRSE POR ESTAR POR FUERA DEL
COMERCIO Y NO SE PUEDE ENAJENAR**

Fundamento la presente excepción en el siguiente:

Indica la sentencia del T. S. de Medellín, Sala 3ª del 10/02/2021; providencia S.S. 001/21 lo siguiente:

“Se extracta el literal “d” de la a sentencia dada por el Tribunal Superior de Medellín, Sala 3ª del 10/02/ 2021; providencia S.S. 001/21 lo siguiente:

“Que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce posesión sea susceptible de adquirirse por ese modo, esto es, que esté en el comercio y que sea prescriptible”

Lo que se pretende usucapir no tiene ni matrícula inmobiliaria, no tiene Reglamento de Propiedad Horizontal, no esta determinado no se puede enajenar, es decir se habla de un predio inexistente jurídicamente.

Dicha sentencia en resumen dice:

d) Que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce posesión sea susceptible de adquirirse por ese modo, esto es, que esté en el comercio y que sea prescriptible,.....”

“Lo que físicamente existe, pero clandestinamente construido, sin permiso y sin licencia permitida, debe estimarse como ilícito y jurídicamente inexistente y lo que es inexistente por su ilegalidad, jamás puede ser otorgado por la autoridad competente”

Partimos de lo manifestado en los hechos, de que se reclama, es un segundo piso, - una construcción - que recae sobre el 100% del segundo piso que hace parte de un lote de mayor extensión (Edificio de dos pisos), ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén de Medellín – **denunciado en la matrícula inmobiliaria y cédula catastral** - construido, en la losa del inmueble – primer piso, pero no se allega identificación legal, no está determinado con matrícula inmobiliaria o una licencia que autoriza la construcción y menos el Reglamento de Propiedad Horizontal, de esa construcción.

Lo anterior implica:

- 1- No es cierto que recaiga sobre el 100% del segundo piso que hace parte de un lote de mayor extensión(Edificio de dos pisos), y
- 2- Se debe de hablar de una construcción y/o implantación de mejoras, y/o o arreglos, en la losa del segundo piso - inmueble desde 1993 ya

construido - ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén de Medellín, ya que lo único que habilita construcción vertical con asignación de matrícula inmobiliaria es la licencia de construcción dada por una de las tantas curadurías existentes en la ciudad de Medellín, - ***licencia y Reglamento de propiedad horizontal*** - que no se allegó a la demanda.

SUSTENTACIÓN JURÍDICA DE LA EXCEPCIÓN FORMULADA:

Quien construye sin licencia, está violentando los artículos 104 (modificado por el art. 2ª de la ley 810 de 2003- Infracciones y sanciones urbanísticas -, 105, 106 de la ley 810 de 2003 y ley 1796 (artículo 11) de 2016 y la ley 9ª de 1989 en sus diferentes articulados el artículo 66 de la ley 9ª de 1989 indica:

EN CONCLUSIÓN

Si el inmueble a pedir la usucapión se edifica en dos premisas inexistentes, como son que es el 100% de un segundo piso, EDIFICACIÓN VERTICAL, y que ese segundo piso, hace parte del inmueble de mayor extensión, sin allegar, exhibir y adjuntar la licencia de construcción dada por la curadurías del Distrito de Medellín, se puede decir que, el inmueble que se denuncia a usucapir, - hablemos de una construcción y/o implantación de mejoras - del 100%, dicho inmueble en el segundo piso, legal y jurídicamente no existe, no está determinado para la autoridad y es ilegal y lo que es ilegal no se puede otorgar.

Por lo anteriormente expuesto, señor Juez, pido con todo respeto, rechazar todas y cada una de las pretensiones pedidas por la parte actora y en su defecto, recibir y aceptar la excepción aquí propuesta.

SEGUNDO:

EXCEPCIÓN DE SER ILEGAL LO CONSTRUIDO POR CARENCIA TOTAL, DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE A USUCAPIR DADO QUE NO EXISTE LEGISLACION VERTICAL

Es necesario, en el caso, de la excepción propuesta, iniciar con la exposición – partes - de la Sentencia SC4649-2020 del 26/11/ 2020, Corte Suprema de Justicia

Dice la Corte en resumen:

Primer cargo

Acusa, por la senda recta, la vulneración por falta de aplicación de los artículos 3º a 5º de la Ley 675 de 2001, 946 a 948, 950 a 952 y 969 del Código Civil, y por aplicación indebida los cánones 762, 775, 784, 787, 788, 701, 2518, 2520, 2526 y 2528 de la misma obra, que condujeron a que equivocadamente se declarara impróspera la reivindicación y se accediera a la usucapión.

En sustento, se expone:

*“El tribunal dejó de aplicar las normas que deberían gobernar el caso, relativas a la propiedad horizontal y la reivindicación; en su lugar, consideró otras que no tenían nada que ver con su solución, como las de prescripción adquisitiva, desconociendo que **“no podía individualizarse un bien inmueble consistente en un piso horizontal, que carece de folio de matrícula inmobiliaria”**, que no ha sido desenglobado ni sometido a régimen de propiedad horizontal. Así, el poseedor del primer piso, de conformidad con los artículos 3º a 5º de la Ley 675 de 2001, está en imposibilidad de adquirir el bien por prescripción al no recaer la posesión sobre una cosa corporal determinada, de allí que, a tono con los artículos 738 y 739 del Código Civil, solo tiene a su favor un crédito por las mejoras plantadas que debe ser pagado por el propietario del terreno y de toda la edificación.....*

Así mismo, erró de manera grave y trascendente el ad quem por falta de aplicación de la Ley 675 de 2001 que regula la propiedad horizontal en Colombia conforme a la cual su constitución es un acto unilateral y voluntario que proviene del propietario del bien, lo que no se observó en el sub lite ya que se impuso por vía judicial”. (Doble subraya y negrilla fuera de texto e intencional y para resaltar).

Se concluye que, para que opere la prescripción, en el caso concreto, - COSNTRUCCIÓN VERTICAL SEGUNDO PISO - es necesario, no puede faltar, debe tener, como mínimo con una matrícula inmobiliaria y sometido a un Reglamento de propiedad Horizontal, contrario a ello, un segundo piso sin esos elementos, es un predio hechizo, inexistente y por fuera de la ley, situación que coloca al Juez de la causa, para que de manera rotunda niegue acreditar al demandante la pertenencia de un inmueble que no existe, que se encuentra fuera del comercio y que fue construido violentando las normas inexistentes.

Por lo anteriormente expuesto, señor Juez, muy respetuosamente, solicito, se sirva rechazar y declarar negadas todas y cada una de las pretensiones presentadas y pedidas por la parte actora y en su defecto, recibir y aprobar como cierto la excepción presentada

TERCERO:

LA EXCEPCIÓN DE SER IMPROCEDENTE QUE SE ACEPTE QUE EL LOTE DE MENOR EXTENSIÓN - 2ª PISO – SEA IGUAL O IDÉNTICO AL PREDIO DENUNCIADO DE MAYOR EXTENSIÓN -1ª PISO - YA QUE EL DENUNCIADO EN EL 2º PISO NI SE ENCUENTRA DENTRO DEL DE MAYOR EXTENSIÓN Y MENOS SE ENCUENTRA AFECTADO POR POSESIÓN.

La demanda de pertenencia se presenta, manifestando que, el predio a usucapir pertenece y hace parte del predio de mayor extensión marcado con la M. I. N. 001 – 527934 ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén, siendo su enfoque falso, mentiroso por lo siguiente:

- 1- El inmueble que se denuncia – debió llamarse implantación de mejoras- para usucapir, está construido – solo sobre el lindero de la plancha, encima de la plancha del inmueble marcado con la matrícula Nro. 001 - 527934
- 2- Siendo así, está construido de manera vertical, no está desenglobado ni tiene Reglamento de Propiedad Horizontal, no está determinado.
- 3- Carece de matrícula inmobiliaria para poderlo determinar
- 4- Al estar encima del lindero del primer piso, esto es construido en la plancha, no se encuentra de manera paralela, en el primer piso y dentro del inmueble con la M. I. N. 001 – 527934 sino por fuera de éste y en la plancha, en un solo lindero.
- 5- Lo anterior implica que, no se encuentra dentro del inmueble de mayor extensión con la M. I. N. 001 – 527934, ni que tampoco sea un predio de menor extensión dentro de éste.
- 6- Solo ocupa su construcción un lindero, es el de la plancha y los otros linderos son iguales, pero en el aire del segundo piso y no del primero de forma paralela y dentro de él.

Todo lo anterior, nos da la razón suficiente para que su Despacho, visto, las anotaciones, se forme una idea de que lo manifestado en los hechos de ser un predio de menor extensión se encuentra dentro del inmueble de mayor extensión marcado con la matrícula inmobiliaria 001 – 527934 es completamente falsa, está por fuera – encima de la plancha - y en un solo lindero y al no tener una matrícula inmobiliaria, al no poderse enajenar, al ser construido sin los requisitos legales y dados por autoridad competente no puede considerarse existente que se acepte que el lote de menor extensión - 2ª piso – sea igual o idéntico al predio denunciado de mayor extensión -1ª piso- ya que el denunciado en el 2ª piso ni se encuentra

dentro del de mayor extensión y menos se encuentra afectado por posesión.

Por lo anteriormente expuesto, pido al Despacho no recibir y declarar improcedente todas y cada una de las pretensiones solicitadas por la parte actora y en su defecto, recibir y aceptar como cierto la excepción formulada y expuesta.

CUARTO:

**NO TENER EL TIEMPO SUFICIENTE PARA ADQUIRIR
POR PRESCRIPCIÓN**

Fundamento y preciso la presente excepción en los siguientes términos:

La posesión material es definida como: la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, por lo que el demandante tiene a su cargo la demostración de los elementos que determinan su ejercicio, como son el corpus y el animus. Art. 762 C.C. Si se predica la adquisición por prescripción ordinaria, en los términos fijados antes de la expedición de la Ley 791 de 2002 (que los redujo), la tenencia con ánimo de señor y dueño debe tener, cuando menos, tres años para los bienes muebles y diez para las raíces con la excepción de las viviendas de interés social, en donde el tiempo también es de tres años. Art. 2529 del C.C. y Ley 9ª de 1989. En cambio, si se pretende la adquisición extraordinaria, la posesión debe ser de veinte años sin importar la clase de bien, excepto, la vivienda de interés social, que requiere de cinco años de posesión exclusiva y excluyente. Arts. 2529, 2532 del C.C. y Ley 9ª de 1989. Ahora, las posesiones ejercidas con posterioridad al 27 de diciembre de 2002, cuando fue promulgada la Ley 791 de 2002, deberán ser de tres (3) años para muebles y cinco (5) para inmuebles, tratándose de la ordinaria; mientras, que la extraordinaria, que cobija todo tipo de bienes será de diez (10) años. Manteniéndose la excepción para los de vivienda de interés social, que sigue siendo de tres (3) y cinco (5) años, respectivamente.

La posesión adquisitiva debe surgir de una posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida, salvo aquellos casos donde la ley admite interrupción civil o natural, como lo enseña el artículo 2522 del estatuto sustantivo. Fuera de ello, ha de ejercerse sobre un bien que se encuentre en el comercio y que sea susceptible de adquirirse por ese modo, lo que no ocurre con bienes de uso público, los bienes fiscales, etc., como se ha dejado consignado. Es pues carga del actor, en los términos del artículo

167 del C.G.P., acreditar, probar, todos y cada uno de los requisitos consagrados en las normas sustantivas y procesales.

Manifestó - LA DEMANDANTE - en uno de los hechos de la demanda, lo siguiente: - hecho segundo – **“Que ha compartido la vivienda en vida con sus padres – (padre y madre) hasta el 10/03/ 2010.....”-, es decir se extracta cuatro cosas:**

- 1- Habla en forma plural, que significa varios, cuando habla que compartió con sus padres
- 2- **Que ha compartido la vivienda en vida con sus padres**
- 3- Hasta el 10 de marzo de 2010
- 4- Olvida, hablar y recordar que su madre falleció el 02 de enero de 2021, ver Registro de defunción, Indicativo seria número 09698566
- 5- Si compartió vivienda con sus padres y su madre falleció, el 2 de enero de 2021, apenas inició, la posesión el 3 de enero de 2021 y no el 10 de Marzo de 2010.

SE CONCLUYE: Al hablar de manera plural y referirse que compartió con sus padres y su madre, falleció solo el 2 de enero de 2022 es absolutamente imposible e improbable que reúna el requisito del tiempo ya que apenas inició los actos de posesión el 3 de enero de 2021.

Es decir, si su padre y madre entraron allí y uno y otro fallecieron en fechas diferentes, es de anotar que la posesión – siendo cierto, que debe probarla – solo se inició al día siguiente de la muerte de su madre- 3 de enero de 2021- ya que denuncia en el hecho segundo ***“... Que ha compartido la vivienda con sus padres hasta el 10 de marzo de 2010...”*** por lo que no cumple con el tiempo que ordena la ley, tomándose la fecha de muerte de la madre -2 de enero de 2021 – ver el Registro de defunción, indicativo serial nro. 09698566-.

Por lo anteriormente expuesto, pido al Despacho, declarar impróspera todas y cada una de las pretensiones de la parte actora y recibir y acoger la excepción esbozada.

QUINTO:

**LA EXCEPCIÓN DE QUE EL, PREDIO DE MENOR EXTENSIÓN A
USUCAPIR – DENUNCIADO EN EL 2ª PIS CARECE DE MATRÍCULA
INMOBILIARIA Y REGLAMENT DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Fundamento la presente excepción, con jurisprudencia espejo – repetida en muchas sentencias - que tradicionalmente ha imperado en la Corte Suprema de Justicia, que tiene sentado que:

“.....no es posible la adjudicación por vía de la prescripción adquisitiva de dominio, de un piso o apartamento de un inmueble no sometido al régimen de propiedad horizontal, pues al no tener matrícula inmobiliaria carece de individualización.....”,

Quedando claro que, en sentencia S.C. 3271 de 2020, Rdo. 2004 – 00044-01 si indicó lo siguiente:

“por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una "cosa determinada", que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos”. (negrilla u subraya intencional y fuera de texto)

Cuando se habla de cosa determinada, la Corte y la jurisprudencia son claras y refieren a que tenga matrícula, como mínimo y estar sometida a un Reglamento de propiedad Horizontal, lo contrario, es decir que no está determinado el predio y sino está no existe y si no tiene personería jurídica, no se puede enajenar, está fuera del comercio...

Dentro de estas sentencias espejo, sigue la teoría de la accesión por edificación, lo que conlleva a que cualquier diferencia entre el propietario y quien plantó sobre su edificación otro nivel o apartamento, debe dirimirse de conformidad con lo señalado en el artículo 739 del Código Civil;

El art. 3 de la Ley 675/ 2001, en su inciso 2º indica: “Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse”.

Los comentarios abajo enunciados, fueron extraídos del trabajo de tesis sobre La prescripción adquisitiva de dominio sobre una porción de un inmueble no sometido al régimen de propiedad horizontal en Colombia – análisis legal, doctrinal y jurisprudencial Víctor Andrés Molina Escobar Trabajo de grado presentado para optar al título de Especialista en Derecho Procesal, Tutor Tania Carolina Rivera Fernández, Especialista en Derecho Procesal Civil Universidad de Antioquia Facultad de Derecho y Ciencias Políticas Especialización en Derecho Procesal Medellín, Antioquia, Colombia 2022

... en la sentencia de tutela de 11 de noviembre de 2005, expediente 01396, se tuvo la oportunidad de indicar:

"No luce irrazonable...el criterio esbozado por el tribunal accionado en la sentencia de 1º de septiembre de 2005 aquí cuestionada, pues la misma tuvo sustento objetivo en razonamientos que no pueden tildarse de arbitrarios al decir, en síntesis, que si bien el inmueble es independiente físicamente de los dos primeros pisos, no lo es jurídicamente porque tiene un solo folio de matrícula inmobiliaria, según consta en el proceso. El apartamento del tercer piso del inmueble de propiedad de la parte demandada no es una cosa corporal independiente, no puede enajenarse y por ende tampoco es susceptible de apropiación por prescripción adquisitiva de dominio, porque ésta tiene que recaer sobre cosas corporales determinadas que estén en el comercio y, por supuesto, que existan material y jurídicamente, y entonces no están dados todos los presupuestos para adquirir el dominio por ese modo invocado por la actora y por tanto confirma el fallo de instancia."
(Colombia. Corte Suprema de Justicia, 2005).

En resumen, faltan estos presupuestos, para que, cumplido el término de la prescripción, pueda adquirirse, si cumple con los presupuestos indicado por la corte como son: tener matrícula inmobiliaria; tener su independencia corporal; estar en el comercio para poderse enajenar y tener existencia material y jurídica.

Es decir: el que se pretende usucapir está entre los que no reúne estos requisito a saber:

- 1- *Inmueble independiente, pero no tiene matrícula inmobiliaria*
- 2- *La propiedad no es una cosa corporal independiente,*
- 3- *Esta por fuera del comercio y*
- 4- *No existe material y jurídicamente*

Esa posición es igualmente reiterada en otras providencias, entre las que se puede destacar la STC779 del 5 de febrero del 2015, CSJ STC13555-2015 y STC12011 del 5 de septiembre del 2019; en esta última, por ejemplo, la Corte Suprema de Justicia manifestó que:

"Al respecto es dable anotar, que el reglamento de propiedad horizontal se torna fundamental para identificar a los predios a usucapir, cuando la edificación en la que se encuentran tiene dos plantas o más y, éstos se ubican en el segundo piso o en algún otro superior, ya que en dicho caso, y de cara al predio de mayor extensión, es imposible establecer qué porcentaje o parte del terreno ocupan los bienes a usucapir, es decir, qué derecho o porcentaje de la totalidad del predio le corresponde a cada copropietario, pues se trata de una unidad jurídica, de ahí que sean imprescriptibles los bienes no sometidos al referido régimen.

Sobre la necesidad de que el inmueble se encuentre debidamente identificado, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha manifestado lo siguiente:

" ... el tribunal está en lo cierto al indicar que es necesaria la identificación del lote de mayor extensión, porque sin ella aflora la imprecisión de cuál es el predio cuyo dominio pretende ganarse mediante prescripción

Alindar apenas una porción de un globo de terreno mayor comporta, a ojos vistas, una indeterminación, pues a buen seguro que el que es fácilmente reconocible, sobre todo por razones de la publicidad a que están sometidos, es éste y no aquél². (Sentencia, 2002)

Lo anterior se acompasa, además, con lo dispuesto por la legislación, dado que, tanto el artículo 83 del Código General del Proceso disponen la necesidad de identificar los bienes sobre los cuales recae la demanda. Dicha identificación del inmueble no es ningún capricho de la ley, toda vez que tal mandato es necesario y racional, ya que existiendo una delimitación precisa sobre la fracción del inmueble que se solicita en usucapión, los derechos que resulten con la sentencia favorable serán un límite para el demandante y demandado, y de igual forma servirá para aquellos terceros con los que se necesite definir situaciones jurídicas que se puedan presentar.

" , si el legislador expresamente no ha determinado que una porción de un bien inmueble que no ha sido sometida a propiedad horizontal es imprescriptible, no puede el juez, por vía de interpretación, darle esa connotación (Sentencia SC 4649, 2020).

... en Colombia el derecho a adquirir por usucapión las unidades individuales privadas que conforman un edificio nace, cuando éste se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal. Antes del referido trámite, existe la facultad del dueño del terreno de reconocer y pagar a quien construyó el valor de la mejora, siempre bajo los términos y condiciones previstas en el artículo 739 del Código Civil; a no ser que lo poseído sea una cuota en el predio descrito, o la declaración de pertenencia recaiga sobre el lote en forma proporcional, o se reclame en comunidad con los demás detentadores del bien para obtenerla a favor de todos. (Colombia. Corte suprema de Justicia, 2015)".

Igualmente señala la misma jurisprudencia que en el tema de la prescripción de los bienes inmuebles que no tengan reglamento de

propiedad horizontal, la fracciones de estos no se pueden adjudicar mediante la pertenencia, invocando la teoría de la accesión por edificación, la cual plantea que el dueño del terreno o del primer nivel en edificaciones verticales donde otra persona construyó, tendrá derecho de hacer suyo lo construido mediante una indemnización a favor del que la construyó u obligar al que edificó a pagarle el justo precio del terreno con indemnización de perjuicios

Por lo anteriormente expuesto, señor juez, pido, muy respetuosamente, se sirva declarar improcedente todas y cada una de las pretensiones formuladas y pedidas por la parte actora y en su defecto, aceptar y recibir como cierto la excepción formulada.

SEXTO

**LA EXCEPCIÓN DE QUE LO CONSTRUIDO EN EL SEGUNDO PISO DEL
INMUEBLE CON MATRÍCULA 001 – 527934 POR LA DEMANDANTE
PARA EL AÑO 2010 Y POSTERIORES YA ESTABA CONSTRUIDO DESDE
12 DE AGOSTO DE 1993.**

fundamento la presente excepción de que lo “ construido en el segundo piso del inmueble con matrícula 001 – 527934 por la demandante para el año 2010 y posteriores ya estaba construido desde 12 de agosto de 1993,” con lo contenido de la Escritura Pública número 2.480 del 9 de diciembre de 1993 – aportada por la parte actora dentro del acápite de pruebas documentales-.

Dice parte del texto de la escritura denunciada lo siguiente:

en el numeral primero, renglón doce de la escritura pública 2.480 de fecha 9 de diciembre de 1993, de la notaría 19 de Medellín, se denunciaba para la venta de unos derechos que el inmueble marcado con la M. I. N. 001-527934, “..... **una propiedad de dos pisos**”,

LO QUE DEBE QUEDAR CLARO, Y QUE OCULTA LA DEMANDANTE DEL EDIFICIO

Haciendo un paréntesis, es bueno dar a conocer, que la demandante, de manera engañosa y dolosa, oculta la verdad del predio que pretende usucapir, ya que pretende

usucapir el segundo piso del inmueble con la M. I. N., 001 – 527934 de la Carrera 77ª, Nro.31 -02 del Barrio Belén, cuando ella, sin licencia dada por la Curaduría y sin la aprobación de un Reglamento de Propiedad Horizontal, inicio una construcción de un tercer piso.

Denunciada como fue, por uno de sus familiares y al intervenir la Inspección de Policía de Belén, debió parar la construcción y poner esto en conocimiento de la inspección competente.

Entonces, se debe cuestionar lo siguiente, pretende usucapir el segundo piso con la M. I. N., 001 – 527934 de la Carrera 77ª, Nro.31 -02 del Barrio Belén de lo que no ha demostrado haber tenido la posesión con ánimo de señor y dueño, de haber ejecutado reformas o construcción y si arreglos necesarios para una mejor calidad de vida en la vivienda y ejecuta una construcción- levantamiento de muros y techo – en todo el tercer piso, en el mismo edificio y dirección, y guarda silencio, cuando, el segundo piso está por fuera del comercio, no tiene matrícula, no existe Reglamento de Propiedad Horizontal, no está determinado, no se puede enajenar y no tiene personería jurídica.

Este cuestionamiento, va dirigido al Despacho, para que el Despacho se cuestione el porqué del ocultamiento de lo que ha hecho en el tercer piso del edificio y el porqué de la usucapición, del segundo `piso, del que no tiene el tiempo suficiente

Lo anterior, lo afianzamos con la anotación número 2 de la M. I. N. 001 – 527934 de la sucesión y su adjudicación en el juzgado 8 Civil del Circuito desde el año de Medellín, de fecha 10/03/1989 que dice textualmente:

"ANOTACIÓN: NRO. 002 FECHA: 12-04-1989 RADICACIÓN: 89 15506 DOC.: SENTENCIA 0 DEL 10-03-1989 JUZ. 8 C. CTO. DE MEDELLÍN VALOR ACTO: \$1,525,000 ESPECIFICACIÓN: 150 ADJUDICACIÓN POR SUCESIÓN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-TITULAR DE DERECHO REAL

DE DOMINIO ,I-TITULAR DE DOMINIO INCOMPLETO) DE: VÉLEZ PABÓN
BRUNILDA A: VÉLEZ BETANCUR LUZ ASTRID 1/7 PARTEA: VÉLEZ CANO
FERNANDO 1/21 PARTE X A: VÉLEZ CANO GUSTAVO 1/21 X A: VÉLEZ CANO
LUZ MARINA 1/21 PARTE X A: VÉLEZ P. ALBERTO DE JESÚS 1/7 PARTE X A:
VÉLEZ PABÓN ARNULFO 1/7 PARTE X A: VÉLEZ PABÓN FRANCISCO 1/7
PARTE X A: VÉLEZ PABÓN JOSÉ LUIS 1/7 PARTE X A: VÉLEZ PENAGOS
ANGELA MARÍA VÉLEZ CANO FERNANDO 1/21 PARTE X A: VÉLEZ CANO
GUSTAVO 1/21 X A: VÉLEZ CANO LUZ MARINA 1/21 PARTE X A: VÉLEZ P.
ALBERTO DE JESÚS 1/7 PARTE X A: VÉLEZ PABÓN ARNULFO 1/7 PARTE X A:
VÉLEZ PABÓN FRANCISCO 1/7 PARTE X A: VÉLEZ PABÓN JOSÉ LUIS 1/7
PARTE X A: VÉLEZ PENAGOS ANGELA MARÍA 1/28 PARTE X A: VÉLEZ
PENAGOS EUGENIA 1/28 PARTE X A: VÉLEZ PENAGOS JAIME ALONSO 1/28
PARTE X A: VÉLEZ PENAGOS ROSA HELENA 1/28 PARTE ARIA 1/28 PARTE X
A: VÉLEZ PENAGOS EUGENIA 1/28 PARTE X A: VÉLEZ PENAGOS JAIME
ALONSO 1/28 PARTE X A: VÉLEZ PENAGOS ROSA HELENA 1/28 PARTE".

veámos el texto

PRIMERO: Que obrando en su propio nombre transfiere a título de venta a favor de ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON, varón, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.319.956 de Medellín, exento de presentar libreta militar, por ser mayor de 50 años, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, el derecho proindiviso que tiene en el siguiente inmueble: -----
Lote de terreno con casa de material, que tiene una cabida de 202 metros cuadrados que linda por el frente con la calle 31; antes calle Perez, por un costado con propiedad de ULPIANO PIEDRAHITA, por el centro con propiedad de TERESA VELASQUEZ; por el otro costado con propiedad del vendedor. -----
Los linderos actualizados del inmueble, según manifestación del vendedor: -----
Una propiedad de dos pisos (2 habitaciones y un local), situada en la carrera 77-A, de esta ciudad de Medellín, marcada con los números 31-2 y 31-4, con los siguientes linderos: Por el frente con la citada carrera; por un costado con propiedad que fue de Ulpiano Piedrahita, hoy edificio "Mao"; por otro costado o centro con Teresa Velásquez, hoy de Adela Chica; y por el otro costado que es el ^{oriental} con propiedad de Ramón Vélez, hoy de Arcadio-----

Arboleda,-----

Vemos que se denunciaba para la venta de unos derechos que el inmueble marcado con la M. I. N. 001 527934, una propiedad de dos pisos, luego - la demandante, miente, no actúa de buena fe y complica la acción de **usucapir el inmueble** - de pronto ejecutó implantación de mejoras, pero no las denuncia de manera clara y no allega evidencia de mano de obra y materiales comprados para exhibir las evidencias que así lo demuestren.

Por lo anterior ruego al Despacho, que no sea de recibo las pretensiones de la parte actora y por el contrario recibir y aceptar como cierto, la excepción planteada. y en los hechos primero, segundo,

SEPTIMO:

**EXCEPCIÓN DE LA FALTA DEL REQUISITO ORDENADO
EN EL ARTÍCULO 375 NUMERAL 5ª DEL C.G.P. PARA INCOAR PROCE DE
DECLARACIÓN PERTENENCIAS**

Fundamento la excepción de la falta del requisito ordenado en el artículo 375 numeral 5ª del C. G. P. que ordena que, para incoar y aperturar la usucapión Demanda de pertenencia con una construcción elevada en la plancha del inmueble con la matrícula 001 – 527934

- 1- Dicha construcción en la plancha del inmueble con la M. I. N. 001 – 527934, pertenece al inmueble primer piso de la carrera 77ª, Nro. 31 - 02
- 2- El certificado especial allegado a la demanda, pertenece al inmueble con la M. I. N. 001, ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02
- 3- Al pertenecer el Certificado número 001 – 527934 al inmueble – primer piso - de la carrera 77ª, Nro. 31 .02, la construcción del segundo piso carece de matrícula
- 4- Si lo construido en el segundo piso, es inexistente por no tener matrícula inmobiliaria ni Reglamento de Propiedad Horizontal, es una construcción que no esta determinada, es ilegal, inexistente, sin existencia jurídica, que no puede enajenarse y está por fuera del comercio.
- 5- La parte actora, pretende mentir y exagerar al Despacho, haciéndole creer que la construcción – de lo que pretende usucapir - pertenece a la M.I.N. 001 – 527934, cuando la construcción objeto a usucapir es no tiene matrícula, y al carecer de la matrícula inmobiliaria no está determinada.
- 6- la prescripción adquisitiva de dominio, tiene que recaer sobre cosas corporales determinadas que estén en el comercio y, por supuesto, que existan material y jurídicamente, y entonces no están dados todos los presupuestos para adquirir el dominio por ese modo invocado por la actora ya que el certificado especial pertenece al inmueble del primer piso y no a la construcción del segundo piso.

EN RESUMEN

Esa posición es igualmente reiterada en otras providencias, entre las que se puede destacar la STC779 del 5 de febrero del 2015, CSJ STC13555-2015 y STC12011 del 5 de septiembre del 2019; en esta última, por ejemplo, la Corte Suprema de Justicia manifestó que:

“Al respecto es dable anotar, que el reglamento de propiedad horizontal se torna fundamental para identificar a los predios a usucapir, cuando la edificación en la que se encuentran tiene dos plantas o más y, éstos se ubican en el segundo piso o en algún otro superior, ya que en dicho caso, y de cara al predio de mayor extensión, es imposible establecer qué porcentaje o parte del terreno ocupan los bienes a usucapir, es decir, qué derecho o porcentaje de la totalidad del predio le corresponde a cada copropietario, pues se trata de una unidad jurídica, de ahí que sean imprescriptibles los bienes no sometidos al referido régimen. (Negrilla y doble raya fuera de texto e intencional)

en la sentencia de tutela de 11 de noviembre de 2005, exp. 01396, se tuvo la oportunidad de indicar:

“No luce irrazonable...el criterio esbozado por el tribunal accionado en la sentencia de 1º de septiembre de 2005 aquí cuestionada, pues la misma tuvo sustento objetivo en razonamientos que no pueden tildarse de arbitrarios al decir, en síntesis, que si bien el inmueble es independiente físicamente de los dos primeros pisos, no lo es jurídicamente porque tiene un solo folio de matrícula inmobiliaria, según consta en el proceso. El apartamento del tercer piso del inmueble de propiedad de la parte demandada no es una cosa corporal independiente, no puede enajenarse y por ende tampoco es susceptible de apropiación por prescripción adquisitiva de dominio, porque ésta tiene que recaer sobre cosas corporales determinadas que estén en el comercio y, por supuesto, que existan material y jurídicamente, y entonces no están dados todos los presupuestos para adquirir el dominio por ese modo invocado por la actora y por tanto confirma el fallo de instancia.” (Colombia. Corte Suprema de Justicia, 2005). (Negrilla y doble raya fuera de texto e intencional)

por ello, el requisito obligado a allegar a la demanda he indicado en el artículo 375 numeral 5ª del C. G. P. brilla por su ausencia, no se observa en el proceso, y en su defecto, fue allegado un certificado - el 001 – 527934_ que no pertenece a la construcción; además, si lo que se pretende usucapir, es una construcción, no existe, no tiene persona jurídica, no se puede enajenar, está por fuera del comercio, no tiene matrícula y menos Reglamento de Propiedad horizontal, lo hace imposible, improbable que prospere esta demanda de pertenencia.

Por lo anteriormente expuesto, solicito, muy respetuosamente no acoger todas y cada unas de las pretensiones formuladas por la parte actora y en su defecto, recibir y acoger la presente excepción formula.

OCTAVO:

LA EXCEPCIÓN DE TRÁMITE PROCESAL EQUIVOCADO

hay veces que, las prestezas, conllevan a presentar demandas, cuyos hechos y pretensiones son completamente equivocados cosa que se vislumbra en este proceso.

Estamos pue, proponiendo una excepción, que florece cada vez que leemos y estudiamos el proceso y sus hechos, cuando, vemos jurisprudencia reiterada, que las altas Cortes, difunden aludiendo en la figura jurídica precisa del reconocimiento de mejoras contemplada en el artículo 738 y más concreto, en el artículo 739 del Código Civil, cuando en sentencia de tutela de la C. S. J. l 5/11/2020 indican:

“.....el dueño del terreno o del primer nivel en edificaciones verticales donde otra persona construyó, tendrá derecho de hacer suyo lo construido mediante una indemnización a favor del que la construyó.....”

En sustento, se expone:

“ El tribunal dejó de aplicar las normas que deberían gobernar el caso, relativas a la propiedad horizontal y la reivindicación; en su lugar, consideró otras que no tenían nada que ver con su solución, como las de prescripción adquisitiva, desconociendo que “no podía individualizarse un bien inmueble consistente en un piso horizontal, que carece de folio de matrícula inmobiliaria”, que no ha sido desenglobado ni sometido a régimen de propiedad horizontal. Así, el poseedor del primer piso, de conformidad con los artículos 3º a 5º de la Ley 675 de 2001, está en imposibilidad de adquirir el bien por prescripción al no recaer la posesión sobre una cosa corporal determinada, de allí que, a tono con los artículos 738 y 739 del Código Civil, solo tiene a su favor un crédito por las mejoras plantadas que debe ser pagado por el propietario del terreno y de toda la edificación. (Negrilla y subraya fuera de texto e intencional)

Estamos pues, frente a un proceso, mal y equivocadamente dirigido dado que las excepciones arriba propuestas y sumada ésta, nos manda a que su Despacho reciba una o varias de las ya mencionadas y/o acepte esta como la que es en la medida de que efectivamente, éste era el camino correcto, de iniciar y plantear el reconocimiento de mejoras y no el proceso de pertenencia y doy las razones

- 1- el inmueble no se encuentra dentro del lote de mayor extensión
- 2- el inmueble a usucapir carece de matrícula inmobiliaria
- 3- El Inmueble a usucapir no existe como persona jurídica al carecer de matrícula inmobiliaria

-
- 4- El inmueble a usucapir esta por fuera del comercio
 - 5- El inmueble a usucapir no se puede enajenar
 - 6- El inmueble no está determinaado
 - 7- No existe legislación espejo que avale la construcción horizontal, sin licencia para construir
 - 8- El inmueble carece de Reglamento de Propiedad Horizontal
 - 9- El Inmueble a usucapir no tiene persona jurídica, luego no existe.

Es bien sabido que, que el tema a tratar, frente al proceso de pertenencia, esto es – reconocimiento de mejoras versus usucapión, no presenta dificultad alguna ni es difícil de abordar, cuando existe un examen de las pruebas a enraizar y tomar la decisión jurídica conveniente, es decir o aplicar el artículo 738 y 739 del Código civil – reconocimiento de mejoras- o aplicar el 374 del C. G. P.- Declaración de Pertenencia-.

Esto se infiere de la gran jurisprudencia que existe y que han tratado el tema, dejando análisis jurisprudencial de huella espejo, es decir de repetición tras repetición del mismo tema, sobre sentencias mal falladas y que se recogen en otra instancia y que las Altas Cortes, tiene que direccionarlas para que lo que se pretende – usucapión- deba ser rechazada y en su cambió aconsejar otro proceso diferente – reconocimiento de mejoras.

En Sentencia SC4649-2020 de 26 de noviembre de 2020, la Corte Suprema de Justicia, expone reducidamente: :

“ no podía individualizarse un bien inmueble consistente en un piso horizontal, que carece de folio de matrícula inmobiliaria....., de allí que, a tono con los artículos 738 y 739 del Código Civil, solo tiene a su favor un crédito por las mejoras plantadas que debe ser pagado por el propietario del terreno y de toda la edificación”. (subraya y negrilla fuera de texto e intencional)

En conclusión, debió plantear exponer y pretender el proceso de reconocimiento de mejoras plantadas y no el proceso de usucapión, ante jurisprudencia repetidas que avalan que, frente a estos casos en concreto, es menester invocar el reconocimiento de mejoras.

FRENTE A LAS PRUEBAS DE LA **PARTE DEMANDANTE**

1- FRENTE AL AVALUO COMERCIAL:

El avalúo comercial del inmueble a usucapir lo objeta y/o rechazo por entre otros errores los siguientes:

- a- El inmueble no existe dado que no tiene matrícula inmobiliaria, situación que conocía el perito
- b- El inmueble no pertenece o está dentro del predio de mayor extensión, solo ocupa un lindero y es referente al 100% de la plancha del inmueble con la matrícula número 001 - 527934
- c- El inmueble no está sometido a un Reglamento de propiedad horizontal
- d- El inmueble por carecer de vida jurídica no puede enajenarse el dominio pleno del 100%
- e- Por darle un avalúo comercial a una implantación de mejoras, de un inmueble que carece de matrícula inmobiliaria.
- f- Por someter, el inmueble a usucapir, para su avalúo comercial, con otros inmuebles del mismo sector, pero con matrícula inmobiliaria, en el método de comparación, y de estarto diferente y darle el valor del metro cuadrado igual a aquellos que tienen vida jurídica, esto es, matrícula inmobiliaria.
- g- Porque su avalúo comercial dado por el perito, vulneró o no se gobernó por las normas elementales, sobre avalúos comerciales dadas en la ley 388 de 2008, 1682 de 1998y 1564 de 2012; Decreto 1420 de 1998, artículos 6ª numeral 5ª y 8ª, artículo 8ª , artículo 18, y Resolución 620 de 228
- h- Por darle, a sabiendas que carecía de matrícula y que sería para un proceso de pertenencia, valorar comercialmente todo el inmueble, ignorando, y sin anotar, entre otras, características necesarias, desde qué fecha se construyó el segundo piso y desde qué fecha- denuncia la demandante año 2010- se hicieron o implantaron mejoras y sin pedir, tan siquiera, los documentos y/o el contrato de implantación de mejoras hecha por la demandante.

Debo manifestar que me opongo, a que sean recibidas y valoradas, por presentar inconsistencias valorativas – arriba denunciadas - dado que se valoró como inmueble sujeto a enajenación comercial, cuando debió valorarse fue como - mejoras implantadas- y supuestamente ejecutadas por la demandante, desde el año 2010 y que corresponde a lo siguiente

- a- Fue avaluado- el inmueble- como un producto legal para ser enajenado por las vías legales, cuando, no está sujeto a una

-
- matrícula inmobiliaria, un reglamento de propiedad horizontal, cuando fue implantado de manera vertical.
- b- Denunciar de manera engañosa por el perito, que el inmueble a valorar comercialmente, ubicado en el segundo piso del distinguido con la M. I. N. 001 – 527934, se encuentra dentro del lote de mayor extensión, cuando no es cierto, ya que se levantó, solo en un lindero, - en la plancha de éste-
- c- Denunciar dentro del avalúo que los documentos que se encuentran en regla pertenecen al primer piso y que el inmueble a valorar – del segundo piso- carece de documentos legales y con todo y eso, lo avalúo desconociendo que el predio o inmueble, estaba fuera del comercio por carecer de documentos legales y solo hacerlo como un avalúo de mejoras.
- d- De manera extraña y poco seria, se encuentra una anotación **que nada tiene que ver con el predio a avaluar,** – véase el acápite de **TRANSPORTE Y VÍA DE ACCESO** – como un trabajo de copiar, pegar, cobrar y nada de seriedad-, LA SIGUIENTE ANOTACIÓN: “***Para llegar al inmueble se hace por la vía del Cairo que conduce a Medellín, Santa Barbara al municipio de Abejorral , desde el parque principal salen los carros veredales y los famosos carros chiveros a la vereda donde se encuentra el predio , llegan carros particulares y motos***” anotación fuera de texto que nada tiene que ver con el predio a usucapir y menos a valorar, lo que indica y pone en cuestionamiento la poca seriedad como fue acogido y determinado el valor comercial del inmueble
- e- Con la falla tan protuberante denunciada en el literal “ d” el trabajo se vuelve absolutamente controvertible, dada la poca seriedad como fue abordado y ejecutado y por lo tanto, veamos, según el perito si se acogió al marco jurídico cuando denunció que apara el avalúo se apoyaba en, la Resolución 620 de 2005; Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998; Ley 1682 de 1998 y Ley 1564 de 2012.
- e-1-** Es mentiroso, poco serio y poco creíble, - aceptar - que el perito evaluador conociendo que el inmueble a avaluar comercialmente, carecía de documentación legal, - matrícula inmobiliaria- lo avaluara comercialmente como un inmueble jurídica y legalmente legal y no como una implantación de mejoras.
- e-2-** Falto, como perito profesional evaluador, aplicar de manera concreta y ceñirse al marco normativo y legal con la ley 388, en especial artículo 6, numeral 5ª y artículo 8ª

e-3 Faltó. El perito evaluador someterse al marco legal del artículo 18 de la ley 388 de 1997, - **conocía, como así lo expresa en el trabajo del avalúo comercial**- que habla que el avalúo comercial para inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y el inmueble a usucapir no lo tiene.

“PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos: 1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada. 2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal. 3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente. 4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Se concluye que, denuncia el marco legal a cumplir y en que se basó el trabajo, pero peca en no aplicarlo, lo que hace que el trabajo realizado sea desarmado, mentiroso, amañado, con el tema principal de copie, peque, sature y cobre.

En el acápite de “ **EXPECTATIVAS DE VALORACIÓN**”, denuncia – el perito evaluador - las fallas con que se encuentra el inmueble, tales como, que el inmueble no tener matrícula inmobiliaria y tampoco esta sometido el edificio al un Reglamento de Propiedad Horizontal, luego, expone y somete el trabajo a un marco legal y denuncia las normas a aplicar, pero hace el trabajo, por fuera de las normas que gobiernan los avalúos comerciales, lo que hace que el trabajo fracase y se caiga por ser mal elaborado.

Dentro del ACAPITE “ **DE OFERTA Y DEMANDA** ”, para darle el valor comercial al inmueble, se equivoca rotundamente, al darle a un bien inmueble que falta de matrícula inmobiliaria y no estar sometido a un

Reglamento de Propiedad Horizontal un valor promedio del metro cuadrado a \$ 3.343.751 con inmuebles que denuncia pero que se encuentran dentro del marco legal, como tener matrícula inmobiliaria y estar con un Reglamento de Propiedad Horizontal, y con un estrato 3; cuando dentro del mismo sector -Belén Rosales, el metro cuadrado para propiedades con más de 30 años de construcción y con estrato 5, tiene un valor aproximado de \$ 3.900.000; lo que hace que el avalúo comercial – que no debió ser- lo aplique de manera equivocada y si muy por encima y sobre valorado, para un bien inmueble, con estrato 3, que carece de lo más importante, para tener vida jurídica, poderse enajenar y como es la matrícula inmobiliaria y estar sometido a un Reglamento de Propiedad Horizontal.

Lo anterior implica para concluir, sobre el avalúo comercial lo siguiente:

- 1- Sobre valoró el metro cuadrado colocándolo por encima del metro cuadrado para estrato 5 – barrio Belén Rosales -.-
- 2- No tuvo en cuenta que el Inmueble se encuentra en estrato 3 y el metro cuadrado es muy por debajo de denunciado.

Desconoció- así lo haya denunciado dentro del trabajo del avalúo comercial - que el inmueble carece de matrícula inmobiliaria y Reglamento de Propiedad Horizontal- documentación necesaria e importante, para tener una vida jurídica, para ser individualizado y poderse enajenar sin limitaciones y ser valorado como un inmueble, como lo son matrícula inmobiliaria y estar sometido a un Reglamento de Propiedad Horizontal, sumándole otra falla exorbitante, que presenta dentro de los bienes a confrontar por metro cuadrado un total de 25 inmuebles de estrato 5- Barrio Belén Rosales y solo uno (1) de Belén San Bernando, estrato 3 o 4 y ni uno solo del Barrio Belén Parque, - que debió aportar unos cuantos - donde esta ubicado el inmueble que se pretende usucapir.

e-4- COMO SI FUERA POCO, A ESTE AVALUO COMECIAL, FALTO APLICAR CON TODO RIGOR, EL Decreto 1420, artículo 13 que dice:

Artículo 13º.-

- 1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.**
- 1. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso.**

**1. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal,
condominio parcelación cuando fuere del caso.**

**Parágrafo 1º.- Cuando se trate del avalúo de una parte de
un inmueble, además de los documentos e información
señalados en este artículo para el inmueble de mayor
extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto
del avalúo, con indicación de su linderos, rumbos y
distancias.**

Por lo anteriormente expuesto y dado que el avalúo comercial está desbordado en errores jurídicos, es decir, desfasado jurídicamente, dado su no aplicación a las normas que para el efecto gobiernan estos avalúos, que el inmueble no tiene vida jurídica y que se señala como matrícula inmobiliaria el inmueble marcado con la matrícula número, 001-527934 que no es el bien valorado ni a usucapir, y que si por encima – de manera vertical fue levantado - el que hoy se pretende usucapir, edificio y sustento esta objeción, por error grave

CONCLUSIÓN FINAL:

Por lo anteriormente expuesto, por carecer este avalúo comercial de los elementos jurídicos, por elaborarse por fuera de las normas legales que gobiernan los peritajes y que omitió aplicar ido, señor Juez, que no sea de recibo por el Despacho y además porque el avalúo comercial, debió dirigirse como un avalúo de implantación de mejoras

PRUEBAS PARTE DEMANDADA

TESTIMONIALES:

Sírvase, llamar a declarar a las personas que más adelante enunciare, personas mayores de edad, vecinos y residentes en esta ciudad, quienes bajo la gravedad del juramento, declararán, sobre los hechos de esta demanda y que corresponde a las siguientes:

- **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Sírvase señor juez, conforme al artículo 198 siguientes y concordantes del C. G. P. s citar a la parte demandante, a fin de que absuelva interrogatorio

sobre los hechos del proceso que formularé, en la fecha, lugar y hora que estime su Despacho, el cual realizaré de manera oral o como lo estipula el artículo 202 del C. G. P. ya en pliego abierto o cerrado.

- Igualmente me reservo el derecho de presentar y solicitar se sirva llamar a contrainterrogatorio de parte, a las partes procesales – demandados – que se allanen a la demanda y no se opongan.

- **CONTRANTEROGATORIO DE PARTE**

Me reservo el derecho de intervenir, interrogar y contrainterrogar a los testigos, que para tal efecto, presente la parte demandada, conforme lo dispone los artículo 221 del C. G. P. y a los demandados que se allanen a la demanda

- **PARA OFICIAR**

PRIMERO: sírvase oficiar a la **CURADURÍA PRIMERA DE MEDELLÍN, (1ª)** “notificacionesjudiciales@curaduria1medellin.com” a fin de que se sirva certificar si sobre el predio identificado con la M.I.N. 001 – 527934, ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén, Medellín, cuyos titulares de dominio son en su orden: ANA MILENA VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.263.159; SANDRA YANTH VELEZ LOAIZA, C.C.N.42.263.159; ADRIANA PATRICIA VELEZ LOAIZ, C.C.N. 42.897.790; OLGA AMPARO VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.723.473; FRANCISCO JAVIER VELEZ PABÓN, C.C.N. 543.983; FERNANDO VELEZ CANO, C.C.N. 3.246014; ALBERTO DE JESUS VELEZ PABÓN, C.C.N. 3.319.956; ROSA ELENA VELEZ PENAGOS, C.C.N. 32.512.585; Se presentaron o han presentado solicitud PARA OBTENER licencia de construcción sobre dicho predio, indicando quién o quiénes lo han hecho, fecha de presentación del mismo y estado del trámite, en caso afirmativo, se sirva expedir y dirigir copia de lo mismo al Juzgado Dieciocho (18) Civil de Oralidad del Circuito de Medellín, calle 41, Nro. 52 – 28, Oficina 1202 Edificio Edatel, de Medellín, y C. E. “ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co”

SEGUNDO: sírvase oficiar a la **CURADURÍA SEGUNDA (2ª) DE MEDELLÍN, C. E.** “notificacionesjudiciales@curaduriasegunda.com.co”, a fin de que se sirva certificar si sobre el predio identificado con la M.I.N. 001 – 527934, ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén, Medellín, cuyos titulares de dominio son en su orden: ANA MILENA VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.263.159; SANDRA YANTH VELEZ LOAIZA, C.C.N.42.263.159; ADRIANA PATRICIA VELEZ LOAIZ, C.C.N. 42.897.790; OLGA AMPARO VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.723.473; FRANCISCO JAVIER VELEZ PABÓN, C.C.N. 543.983;

FERNANDO VELEZ CANO, C.C.N. 3.246014; ALBERTO DE JESUS VELEZ PABÓN, C.C.N. 3.319.956; ROSA ELENA VELEZ PENAGOS, C.C.N. 32.512.585; presentaron o han presentado solicitud PARA OBTENER licencia de construcción sobre dicho predio, INDICANDO QUIÉN O QUIÉNES LO HAN HECHO, FECHA DE PRESENTACIÓN DEL MISMO Y ESTADO DEL TRAMITE, en caso afirmativo, se sirva expedir y dirigir copia de lo mismo al Juzgado Dieciocho (18) Civil de Oralidad del Circuito de Medellín, calle 41, Nro. 52 – 28, Oficina 1202 Edificio Edatel, de Medellín, y C. E. “ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co”

TERCERO: sírvase oficiar a la **CURADURÍA TERCERA (3ª) A DE MEDELLÍN, C.E.** “ notificacionesjudiciales@c3medellin.co”, a fin de que se sirva certificar si sobre el predio identificado con la M.I.N. 001 – 527934, ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén, Medellín, cuyos titulares de dominio son en su orden: ANA MILENA VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.263.159; SANDRA YANTH VELEZ LOAIZA, C.C.N.42.263.159; ADRIANA PATRICIA VELEZ LOAIZ, C.C.N. 42.897.790; OLGA AMPARO VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.723.473; FRANCISCO JAVIER VELEZ PABÓN, C.C.N. 543.983; FERNANDO VELEZ CANO, C.C.N. 3.246014; ALBERTO DE JESUS VELEZ PABÓN, C.C.N. 3.319.956; ROSA ELENA VELEZ PENAGOS, C.C.N. 32.512.585; presentaron o han presentado solicitud PARA OBTENER licencia de construcción sobre dicho predio, INDICANDO QUIÉN O QUIÉNES LO HAN HECHO, FECHA DE PRESENTACIÓN DEL MISMO Y ESTADO DEL TRAMITE, en caso afirmativo, se sirva expedir y dirigir copia de lo mismo al Juzgado Dieciocho (18) Civil de Oralidad del Circuito de Medellín, calle 41, Nro. 52 – 28, Oficina 1202 Edificio Edatel, de Medellín, y C. E. “ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co”

CUARTO: sírvase oficiar a la **CURADURÍA CUARTA DE MEDELLÍN, C.E. C. E..** “ curaduria4medellin.com.co” “ info@curaduria4medellin.com.co” a fin de que se sirva certificar si sobre el predio identificado con la M.I.N. 001 – 527934, ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén, Medellín, cuyos titulares de dominio son en su orden: ANA MILENA VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.263.159; SANDRA YANTH VELEZ LOAIZA, C.C.N.42.263.159; ADRIANA PATRICIA VELEZ LOAIZ, C.C.N. 42.897.790; OLGA AMPARO VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.723.473; FRANCISCO JAVIER VELEZ PABÓN, C.C.N. 543.983; FERNANDO VELEZ CANO, C.C.N. 3.246014; ALBERTO DE JESUS VELEZ PABÓN, C.C.N. 3.319.956; ROSA ELENA VELEZ PENAGOS, C.C.N. 32.512.585; presentaron o han presentado solicitud PARA OBTENER licencia de construcción sobre dicho predio, INDICANDO QUIÉN O QUIÉNES LO HAN HECHO, FECHA DE PRESENTACIÓN DEL MISMO Y ESTADO DEL TRAMITE, en caso afirmativo, se sirva expedir y dirigir copia de lo mismo al Juzgado Dieciocho (18) Civil de Oralidad del Circuito de

Medellín, calle 41, Nro. 52 – 28, Oficina 1202 Edificio Edatel, de Medellín, y C. E. “ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co”

QUINTO: Sírvasse oficiar a la **INSPECCIÓN DE POLICIA 16ª PARQUE DE BELEN**, Calle 31 N.º 75 – 22; Tel. 238 51 92; 341 60 43; 493 98 12; 493 97 32 C. E.: “notimedellin.oralidad@medellin.gov.co” “webmaster@medellin.gov.co” a finde que ésta se sirva certificar y expedir copia, en el evento de que su respuesta sea positiva de lo siguiente:

- a- Si a la fecha se han presentado quejas o denuncias sobre implantación y/o construcción, sin permiso de autoridad competente sobre el segundo y tercer piso del inmueble ubicado en la Carrera 77ª, Nro. 31 -02, Barrio Belén parque, indicando además que tipo de denuncia, cuantas denuncias que se ha hecho, si la Inspección a intervenido, para su paralización y si se han ejecutado o iniciado acciones contravencionales para su investigación y sanción;
- b- indicar además si al conocer las denuncias o denuncia se ha corrido traslado a las inspecciones de turno competentes para este tipo de infracciones, para que continúe y siga con las investigaciones y sanciones competentes.
- c- Contra quién o contra qué persona en concreto se ha presentado la queja o denuncia sobre este tipo de infracción o infracciones.

SEXTO: Sírvasse oficiar a la OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, Y/O SUBSECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE MEDELLÍN, C. E. para notificaciones judiciales de Medellín: “notimedellin.oralidad@medellin.gov.co”; a fin de que se sirvan expedir una copia del plano catastral del predio identificado con MIN 01N 527934- de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín zona Norte de propiedad de los señores ANA MILENA VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.263.159; SANDRA YANTH VELEZ LOAIZA, C.C.N.42.263.159; ADRIANA PATRICIA VELEZ LOAIZ, C.C.N. 42.897.790; OLGA AMPARO VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.723.473; FRANCISCO JAVIER VELEZ PABÓN, C.C.N. 543.983; FERNANDO VELEZ CANO, C.C.N. 3.246014; ALBERTO DE JESUS VELEZ PABÓN, C.C.N. 3.319.956; ROSA ELENA VELEZ PENAGOS, C.C.N. 32.512.585.

SEPTIMO: Sírvasse oficiar a la **OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, Y/O SUBSECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE MEDELLÍN, C. E. para notificaciones judiciales de Medellín: “notimedellin.oralidad@medellin.gov.co”;** a fin de que se sirva certificar si sobre el inmueble marcado con la matricula inmobiliaria número 001 – 527934 , ubicado en la Cra. 77ª, Nro. 31 -02, Barrio Belén, Medellín, se han expedido permisos o autorización para **CONSTRUCCIÓN**

DE SEGUNDO Y TERCER PISO y quién o quiénes han sido las personas que lo han hecho y si por esta entidad se ha expedido alguna autorización.

OCTAVO: Sírvasse oficiar a **LA SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DERECHOS HUMANOS, SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, INSPECCIÓN PRIMERA DE CONTROL URBANISTICO** correo electrónico: “notimedellin.oralidad@medellin.gov.co”; ubicado en la Carrera 52, Nro. 71 84, 2ª Piso, Tel 4939764) Unidad Permanente de Justicia- UPJ-), a fin de que se sirva certificar y/o expedir copia indicando SI CONOCE O HA INICIADO INVESTIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN SIN LICENCIA DE SEGUNDO Y TERCER PISO SOBRE LA LOSA DEL SEGUNDO PISO, del inmueble ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén de Medellín; se han iniciado investigaciones correspondientes por la violación de la ley 810 de 2003 en sus artículos 104,105 siguientes y concordantes y quién es la persona o personas responsables de ello,

NOVENO: Sírvasse oficiar a la Subsecretaría de Control Urbanístico del Distrito de Medellín, correo electrónico, para notificaciones judiciales de la ciudad de Medellín: “notimedellin.oralidad@medellin.gov.co”; a fin de que se sirva certificar y expedir copia, indicando si ha tenido Seguimiento respecto de la losa del segundo y tercer piso del inmueble ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén, donde en su segundo y tercer piso se han realizado construcciones para revisar la licencia que otorgan y si cumplen o no con las normas urbanísticas, y si ha tenido Control territorial con recorridos para analizar y/o se ha tenido Brigadas territoriales del personal de la subsecretaría del inmueble ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén, al parecer sin permiso o licencia de autoridad competente.

DECIMO: Sírvasse oficiar, al Distrito Municipal de Medellín, control urbano o quien haga sus veces a fin de que se sirvan expedir certificación o certificaciones del control, vigilancia, inspección y recomendaciones que se hicieron o se hayan hecho al predio, construido en el segundo y tercer piso de la matrícula inmobiliaria número 001 – 527934, del Barrio Belén, ubicado en la Carrera 77ª, con la Calle 31-02 , **POR LE FRENTE** con la calle 31, antes calle Pérez; **POR UN COSTADO**, con propiedad de Ulpiano Piedrahita; Por el centro con propiedad de Teresa Velásquez; por el otro costado, con propiedad del vendedor y por el Sur, con la Calle y la carrera 77ª; **POR EL NORTE**, con propiedad de la señora Adela Chía; **POR EL ORIENTE**, en parte con las escalas que sirven de ingreso al segundo piso y con propiedad de Arcadia Arboleda; **POR EL OCCIDENTE**, con el Edificio

de apartamentos MAO, PPOR **EL NADIR**, con losa común que separa el primer piso del suelo donde está edificado el edificio; **POR EL CENIT**, con losa común que sirva de techo al primer piso y de piso al segundo., de conformidad a lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 1469 de 2010, hoy artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto compilatorio 1077 de 2015, ya que es a él- Alcalde Municipal y su Dependencia-, a quien le corresponde durante la ejecución de la obra, ejercer la vigilancia y control, con el objeto de asegurar el cumplimiento de las licencias; función que fue ratificada por la Ley 1796 de 2016, la ley 1801 de 2016 (Código de Policía) y reglamentado por el Decreto 1203 de 2017.

DÉCIMO PRIMERO: Sírvase oficiar a la **OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, Y/O SUBSECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE MEDELLÍN**, correo electrónico, “notimedellin.oralidad@medellin.gov.co”; a fin de que se sirvan **CERTIFICAR**, con fundamento en el certificado número 100019103983739, Código Propietario número 1603034 – 0010 y con respecto al inmueble con la matrícula 001 – 527934 – inmueble de y/o dos o tres plantas desde qué fecha se elaboró el plano o ficha predial, indicando día, mes y año, y si para esa fecha y/o fecha anterior o posterior, el inmueble indicado figuraba con dos plantas, o con tres plantas es decir, primero y segundo y/o primero, segundo y tercer piso.

DECIMO SEGUNDO: Sírvase oficiar a la Secretaría de Gobierno y Derechos Humanos, Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia – Inspecciones de control Urbanístico, C. E. “ notimedellin.oralidad@medellin.gov.co y a - Inspección de Policía Belén Parque 16ª; Dirección; calle 31 # 75 – 22; 6042385192-3416043 -3855555 ext. 9812- 9732; Barrio Belén, a fin de que se sirvan certificar si se ha presentado denuncia y/o quejas sobre construcción total o parcial sin licencia y con ello investigación sobre el inmueble identificado con la matrícula 001 – 527934 ubicado en la carrera 77ª, Nro. 31 -02 del Barrio Belén, Medellín, cuyos titulares de dominio son en su orden: ANA MILENA VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.263.159; SANDRA YANTH VELEZ LOAIZA, C.C.N.42.263.159; ADRIANA PATRICIA VELEZ LOAIZ, C.C.N. 42.897.790; OLGA AMPARO VELEZ LOAIZA, C.C.N. 43.723.473; FRANCISCO JAVIER VELEZ PABÓN, C.C.N. 543.983; FERNANDO VELEZ CANO, C.C.N. 3.246014; ALBERTO DE JESUS VELEZ PABÓN, C.C.N. 3.319.956; ROSA ELENA VELEZ PENAGOS, C.C.N. 32.512.585.

- **INSPECCIÓN JUDICIAL:**

Se sirva ordenar, fijando fecha y hora para el efecto, una inspección judicial, con su presencia y el nombramiento de un perito experto en la

materia y sustraído de la lista de auxiliares de la justicia, para que en la diligencia (*Art. 375, numeral 9 del C. G. P.*) sobre el inmueble de mayor extensión y sobre el mueble de menor extensión a usucapir, de manera clara e independiente disponga y determine de manera clara e inconfundible identificando en detalle

DETERMINE:

- 1- El estado de las mejoras y/o construcción plantadas
- 2- Determinar si las mejoras realizadas al inmueble – segundo piso - son mejoras recientes al año 2010, tales como piso, paredes, pintura, ventanearía, balcón, cocina patios, puertas de alcobas, closet de alcobas, ventanearía de alcobas, ventanearía de balcón, Suiches de energía, son o están dentro de las consideraciones de estar recientes o son obras realizadas con anterioridad al año 2010.
- 3- revisión del contador de agua para determinar la, fecha y año instalación del acueducto; igualmente el contador de energía para determinar, fecha instalación y demás características e instalaciones que puedan identificar y determinar año de instalación.
- 4- determinar si el segundo y/o tercer piso, se encuentra ocupado, de manera total o en parte – en su menor extensión - sobre o dentro de los linderos del inmueble del primer piso.
- 5- Determinar si el segundo piso, del inmueble a usucapir, solamente ocupa o se encuentra, encima de un lindero o totalmente dentro del lindero de la plancha del primero piso y sus linderos son idénticos en toda su extensión, pero con frente a linderos de otro segundo – de colindante y al aire por su frente u otro lindero.
- 6- Determinar hasta donde sea posible la implantación de mejoras reciente, nuevas y su valor aproximado y otras de acuerdo a su antigüedad, estimando hasta dónde sea posible las mejoras y su antigüedad, su estado actual y determinar su valor.

ANEXOS

Poder conferido para actuar en legal firma y sus respectivos anexos. 2. Los documentos encunados en el acápite de pruebas.

APORTE DE DOCUMENTOS

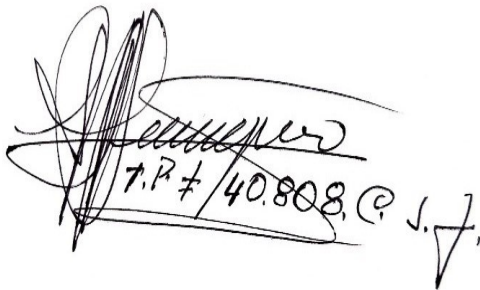
Se manifiesta que, conforme al contenido del artículo 245 y 246 las copias que se aportan al presentar la demanda vía electrónica, al Despacho, quedan bajo el poder y custodia de la parte actora, y que serán aportadas

en el momento que el Despacho las requiera para que se alleguen, y de igual forma solito que se dé el mismo valor probatorio de los originales.

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES JUDICIALES

1. DEMANDANTE: Cra. 77ª, Nro.31 -02, Medellín.
2. DEMANDADA: Cra. 115B, Nro. 43B-40 Quintas de San Javier, M. "D" Medellín; C.E. aerestrepove@gmail.com
3. APODERADO: Calle 32ª. Nro. 69 b- 07- de Medellín, Cel 3116367998, C. E. "restrepo_nelson@hotmail.com"
Restrepo_nelson@hotmail.com

Atentamente

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The signature is stylized and appears to read 'Nelson Darío Restrepo Restrepo'. The stamp contains the text 'T.P. N. 40.808 C. S. de la J.' in a bold, sans-serif font.

NELSON DARIO RESTREPO RESTREPO
C. C. N. 70.038.837 de Medellín.
T. P. N. 40.808 C. S. de la J.