

Envigado, 28 de junio de 2022

Señor

JUEZ TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO

memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO
(RECONVENCIÓN DE PERTENENCIA)
DEMANDANTE: LEONCIO DE JESÚS ÁLVAREZ PAJÓN
DEMANDADOS: ANA LUCÍA ÁLVAREZ PAJÓN Y OTROS
RADICADO: 2019-00274-00

ASUNTO: RESPUESTA A LA DEMANDA

FRANCISCO JAVIER BRAVO MÚNERA, mayor de edad y con domicilio en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.550.363, abogado titulado e inscrito, titular de la Tarjeta Profesional No. 128.068 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en la calidad de *curador ad litem* de personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001- 891978 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, objeto del proceso Verbal – Reivindicatorio (Reconvencción pertenencia), promovido por el señor LEONCIO DE JESÚS ÁLVAREZ PAJÓN contra ANA LUCÍA, RAMÓN GONZALO, ALICIA MARÍA y SOL EMILIA ÁLVAREZ PAJÓN y terceros indeterminados, en oportunidad idónea para ello, me pronuncio sobre los hechos y pretensiones de la demanda, en los siguientes términos:

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Para mejor comprensión, reproduzco inicialmente el hecho y luego hago el pronunciamiento de ley.

PRIMERO: El señor LEONCIO DE JESUS ALVAREZ PAJON ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida desde 1993, parte del segundo piso del inmueble ubicado en el Municipio de Envigado en la Transversal 35 C sur Nro. 33-80, con un área de 120 metros cuadrados, compuesto por oficina, salón de carpintería, cuarto de bodega, baño, cocineta y balcón, cuyos linderos son:

Por el frente con la Transversal 35 C Sur, por atrás, con parte del segundo piso de la propiedad de los demandados en reconvención; por un costado con propiedad de los herederos de Darío Carvajal; cuya nomenclatura es 33-70 (Guardería Marcadores) y por el otro costado con el Edificio Alevillas, cuya nomenclatura es Transversal 35C sur Nro. 33-90 por el nadir con el primer piso cuya nomenclatura es transversal 35 C sur Nro. 33-80, de propiedad de las demandadas en reconvención y por el cenit con el techo. El inmueble objeto del proceso tiene la nomenclatura Transversal 35 C sur Nro. 33-76.

RESPUESTA AL HECHO PRIMERO: No me consta dicha posesión; por cuanto en mi calidad de curador no tengo conocimiento directo de tales circunstancias.

Sin embargo, observo que:

(i) Según los documentos anexos a la demanda, en el folio 17 del expediente figura la matrícula mercantil de un establecimiento de comercio denominado “*ESTAMPADOS Y MANUFACTURAS LEONCIO ÁLVAREZ*”, con fecha de registro 30 de julio de 1993 cuyo propietario es el señor ALVAREZ PAJON; sin embargo esto no acredita la posesión en términos de ley.

(ii) En acta de audiencia de conciliación celebrada el día 9 de febrero de 2019 ante la Inspección Primera de Policía Urbana del municipio de Envigado, aportada por otros demandados en el presente proceso de pertenencia, encontramos las siguientes afirmaciones que desconocen la calidad de poseedor del acá demandante:

SEGUNDO PISO. Se le concede la palabra a la señora ANA LUCIA ALVAREZ PAJON. CONTESTA:---Primero que todo que no es cierto que se le hubiera clausurado la puerta para impedirle la entrar al taller al contrario hemos vistos la posesión la posesión que tenemos sobre todo ese espacio que el está reclamando, cuando el procedió a tumbar un muro en ese lugar donde él tiene el taller y segundo cuando empezó a llevar enseres correspondientes al apartamento de él porque el interés de él porque así me lo manifestó de manera personal y después se lo comunique a mis hermanos era fijar su residencia en ese lugar. Yo hable con mis hermanos y ellos negaron ese permiso a pesar de ello el procedió a tumbar el muro y a traer los enseres de su propiedad para la nuestra. Ese bien inmueble que el está reclamando es uno solo , en el 2006 cuando se disolvió la sociedad familiar ese bien inmueble primero y segundo piso sin discriminación de ninguna naturaleza nos fue asignado para los hermanos solteros con todas mejoras y anexidades como lo dice claramente la escritura, me pregunto si para esa fecha 2006 el llevaba ya 25 años aprovechándose de ese espacio porque no demandó a mi papa y a mi mama y porque motivo en el momento en que se finiquitó la reunión donde se hizo la asignación para cada uno de los socios comanditarios de la respectiva participación LEONCIO DE JESUS ALVAREZ PAJON porque no hizo alguna advertencia Al contrario cuando mi mama y mi papa preguntaron si estábamos conforme con la distribución y todos dijimos que estábamos conformes incluyéndolo a él. Se le concede la palabra a la señora SOL

al inmueble. CONTESTA:----No. Se le concede la palabra al señor RAMON GONZALO ALVAREZ PAJON y manifiesta: ----Cuando se hizo la repartición donde somos los dueños de la casa y de todo el edificio les pedi a mis hermanos que le siguiéramos prestando la ayuda que mis padres le daban con la salvedad de que la luz, el agua y todo lo que se relacionara con la propiedad lo pagáramos nosotros y lo seguimos pagando . Se le concede la palabra a la Dra. ANA LUCIA ALVAREZ PAJON Y Manifiesta:---Para complementar lo de mi hermano RAMON los servicios públicos del espacio donde funciona el taller que el utiliza son pagados por nosotros es decir por todos mis hermanos y ese recibo viene todavía a nombre de mi papa con la cédula 505680, todo lo relacionado con arreglos que ha necesitado con goteras, humedades , labores y limpieza de ese espacio se lo prodigamos sus propietarios del inmueble. Ese espacio él lo ha reconocido como nuestro porque, porque para colgar los pendones de su actividad política ha pedido permiso y se lo hemos otorgado, ha pedido permiso para arrendarlo y se le ha negado, a pedido permiso para hacer modificaciones y se le ha negado. Se le

SEGUNDO: El bien inmueble objeto del litigio, jurídicamente en la actualidad hace parte del segundo piso del inmueble ubicado en la transversal 35 C sur Nro. 33-80, distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 001-891978, cuyos linderos generales son: Por el frente con la Transversal 35 C Sur, por atrás, con parte del segundo piso de propiedad de los demandados en reconvención; por un costado con propiedad de los herederos de Darío Carvajal cuya nomenclatura es 33-70 (guarda marcos) y con propiedad de Fabio Valderrama; y por el otro costado con el Edificio Alevillas, cuya nomenclatura es Transversal 35C sur Nro. 33-90 por el nadir con el primer piso cuya nomenclatura es transversal 35 C sur Nro. 33-80, y con la propiedad de herederos de Alonso García; Por la parte de atrás con el Edificio Santa Clara; por el nadir con lote donde está construida la casa y por el cenit con el techo.

AL SEGUNDO: No me consta dicha posesión; en mi calidad de curador no tengo conocimiento directo de tales circunstancias.

No obstante la descripción del área parcial del inmueble a usucapir, en la demanda no se hace la identificación del predio de mayor extensión del cual hace parte aquel, lo cual es requisito necesario para la prosperidad de la pretensión, tal como lo indicó la H. Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC4649-2020 veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinte (2020). Radicación No. 05001 31 03 003 2001 00529 01. M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, en los siguientes términos:

“Sobre esa exigencia, en CSJ SC 19 jul. 2002, exp. 7239, esta Sala expuso, (...) 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 aquél.

Y ahí salta una potísima razón adicional, ya muy propia de esta clase de juicios, porque si la sentencia estimativa de la pertenencia está llamada por ley a producir efectos erga omnes, se precisa del todo que en punto de identificación no haya la menor ambigüedad, porque sólo así se protegen los derechos de terceros que estuviesen interesados en concurrir al proceso. Aspecto este que, muy a propósito, acaba confinando aquello de que nada sirve que la identificación del predio de mayor extensión se halle, no en la demanda misma, sino andando el proceso. Porque el caso es que a los terceros se les emplaza, como de hecho ocurrió en este evento, con apenas la identificación que revela la demanda.”

TERCERO: El señor LEONCIO DE JESUS ALVAREZ PAJON desde 1993 ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble relacionado en el hecho primero de ésta demanda desde 1993 con sus actividades de metalmecánica, estampación y carpintería como amo y señor y dueño reconocido así por los vecinos del sector , e instalando los servicios públicos industriales en virtud de la actividades que allí desarrolla el poseedor, así como haciendo el mantenimiento y mejoras que ha requerido el inmueble, las cuales se probarán con los documentos y testigos que se relacionan en el capítulo de pruebas.

AL TERCERO: No me consta dicha posesión; por cuanto en mi calidad de curador no tengo conocimiento directo de tales circunstancias; pero me remito a las declaraciones citadas en la respuesta al hecho primero anterior.

CUARTO: En la actualidad las personas que aparecen inscritas como propietarios del inmueble que se pretende adquirir por prescripción extraordinaria de dominio son ANA LUCIA, RAMON GONZALO, ALICIA MARIA y SOL EMILIA ALVAREZ PAJON, en el certificado de libertad y tradición.



AL CUARTO: Es cierto, según las anotaciones Nos. 2, 5 y 6 del certificado de libertad aportado; con la aclaración de que el primer apellido de las personas citadas es “ALVAREZ”.

QUINTO: En razón de que el demandante ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietario por más de 20 años, se solicitará a través de este proceso que se declare la correspondiente propiedad a mí poderdante por esta vía de prescripción extraordinaria de dominio.

AL QUINTO: No es un hecho.

SEXTO: En el área objeto del proceso el señor LEONCIO DE JESUS ALVAREZ PAJON construyó un salón usado como taller de carpintería, antes metalúrgico, un cuarto de bodega, baño, cocineta y balcón, área que desde 1993 ha ocupado el señor LEONCIO con su taller y ha desarrollado sus actividades económicas y a la cual le hizo instalar los servicios públicos domiciliarios.

AL SEXTO: No me consta dicha posesión; por cuanto en mi calidad de curador no tengo conocimiento directo de tales circunstancias; pero la realización de las actividades económicas allí referidas no conlleva necesariamente la calidad de poseedor.

SEPTIMO: Desde mediados del año 1993 el señor JOSE ALBERTO ALVAREZ ALVAREZ, padre del señor LEONCIO DE JESUS ALVAREZ PAJON y propietario de todo el inmueble de mayor extensión, permitió que mi poderdante tomara posesión y construyera en el área, objeto de ésta demanda, el local, el baño y la bodega para que desarrollara sus actividades comerciales de estampación, metalúrgicas y carpintería.

AL SEPTIMO: No me consta dicha posesión; por cuanto en mi calidad de curador no tengo conocimiento directo de tales circunstancias; pero según consta en el acta de la audiencia de conciliación antes citada los propietarios formales del inmueble de mayor extensión del cual hace parte el área a usucapir, los permisos paternos no conllevaron la calidad de poseedor del demandante.

SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Sobre la pretensión 1. Me opongo a la misma, por cuanto la demanda no reúne los requisitos de ley para la prosperidad de la misma; en especial, por falta de identificación del bien inmueble de mayor extensión del cual hace parte el área parcial a usucapir.

Sobre la pretensión 2. Me opongo a esta pretensión consecuencial, por cuanto negándose la pretensión 1. esta sería improcedente.

Sobre la pretensión 3. Realmente no es una pretensión, es una consecuencia legal de la prosperidad o no de la demanda.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. FALTA DE IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN DEL CUAL HACE PARTE EL BIEN A USUCAPIR, lo cual es esencial para la prosperidad de las pretensiones, según se indicó anteriormente.

2. INEXISTENCIA DE REGIMEN DE COPROPIEDAD QUE PERMITA LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA DE UN ÁREA JURIDICAMENTE INESCINDIBLE DEL INMUEBLE. No es posible adquirir mediante el título constitutivo de prescripción el dominio sobre un área de un inmueble que no es susceptible de creación jurídica. Situación diferente es la prescripción sobre un derecho de cuota.

FRANCISCO BRAVO MUNERA	
ABOGADO	7

PRUEBAS

Como pruebas, me remito al expediente y solicito:

INTERROGATORIO DE PARTE. Solicito se decreta la práctica de interrogatorio de parte al demandante LEONCIO DE JESUS ALVAREZ PAJON, sobre los hechos materia de proceso, conforme a cuestionario que verbalmente le formularé.

Cordialmente,

FRANCISCO BRAVO MÚNERA

C.C.70.550.363.

T.P.128.068