

Noviembre 2019

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO
E. S. D.

REFERENCIA: Demanda verbal especial instaurada por **María Cruz Fajardo Mosquera** en contra de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PRIMOS Y HERMANOS** con NIT. 830.053.812-2.
Radicación No. 2017-452

Ana María Olave Díaz, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.974.928 expedida en la ciudad de Cali, abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 178.230 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada judicial del **Fidelcomiso Primos y Hermanos con NIT. 830.053.812-2**, cuyo vocero y administrador es **Alianza Fiduciaria S.A.**, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., debidamente constituida mediante Escritura Pública No. 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría Décima de Cali, autorizada para funcionar con permiso de la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el presente escrito, y dentro del término legal, procedo a Interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el Auto No. 2521 del 7 de noviembre de 2019, notificado el 18 de febrero de 2020, mediante el cual se admitió la demanda instaurada por María Cruz Fajardo Mosquera.

El recurso de reposición tiene por objeto que el despacho a su digno cargo revoque el auto objeto de reposición y en su lugar rechace la demanda. Lo anterior, teniendo en cuenta que existen serias falencias en el escrito de demanda y además se encuentran probadas excepciones previas que tienen vocación de prosperidad en este caso (las cuales se proponen por vía del recurso de reposición, según las disposiciones vigentes), por las razones que se indican a continuación:

1. Falta de Competencia

De conformidad con el Artículo 4 de la Ley 1561 de 2012,

"Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).

En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el

demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv)....." (resaltado fuera de texto)

En el caso que nos ocupa, se pretende la prescripción extraordinaria de un área de **3.5.71,60 m²** que se encuentra inmersa parte en el predio 066 con matrícula inmobiliaria No. 370-558507 de propiedad del **Fideicomiso Lotes Yumbo el Cortijo**, administrado por Alianza Fiduciaria S.A. y parte en el predio No. 069 **Fideicomiso Primos y Hermanos** administrado por Alianza Fiduciaria S.A., sin especificar qué área está ubicada en cada uno de los predios "en mayor extensión", por tratarse de predios jurídicamente independientes y además de propietarios diferentes.

Tal y como lo dispone el citado artículo 4 de la Ley 1561 de 2012, los procesos que se pueden adelantar mediante el proceso verbal especial son aquellos cuya cuantía no superen 250 SMLMV, lo cual se acredita con el avalúo catastral del inmueble y en caso que se no cuente con este, se tendrá en cuenta el avalúo comercial indicado por el demandante.

Así las cosas, se tiene que la parte demandante aportó el avalúo catastral No. 2487-452674-16238-0 únicamente respecto del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-558507 (identificado como 066) y no aportó el avalúo catastral del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-946213 (identificado como 069), aportando en éste caso, -como lo dispone la ley-, el avalúo comercial elaborado por Miguel E. Garces, el cual estableció que el valor comercial del área que se pretende prescribir asciende a la suma de **\$471.660.000**, es decir, supera a todas luces el tope para este tipo procesos. (250 SMLMV que para el año 2017 fecha de presentación de la demanda, equivalían a la suma de 184.429.250)

Es de aclarar que, al intentar la prescripción de dos áreas de terreno, ubicadas o que forman parte integrante de dos predios diferentes, debe aportarse bien el avalúo catastral o comercial de cada uno, o puede aportarse como en este caso, el avalúo catastral de un predio y el comercial del otro.

En tal virtud, señor juez usted no tiene competencia para conocer del proceso que ahora nos ocupa, por tanto se deberá revocar el auto objeto de impugnación.

2. La demanda se está tramitando de forma diferente a como corresponde

En línea con lo manifestado en el numeral anterior, hago constar a su despacho que los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de bienes de pequeña entidad, bien ordinarios o extraordinarios que no cumplan los presupuestos de la Ley 1561 de 2012, se deberán adelantar por la voces del proceso verbal de mayor o menor cuantía regulados en el Código General del Proceso.

Teniendo en cuenta que, según las propias manifestaciones y pruebas aportadas por la parte demandante, la cuantía real del bien objeto de la demanda, es de \$471.660.000, por tanto, la demanda debe tramitarse únicamente mediante el proceso verbal de mayor cuantía, cuya competencia le fue asignada por el legislador al Juez Civil del Circuito, por lo cual el trámite que actualmente se le está dando, no es el que corresponde y viciará toda actuación en adelante.

3. Ineptitud de demanda por falta de requisitos formales

Conforme al numeral 5 del Artículo 100 del Código General del Proceso hay Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales.

A su vez, el Artículo 10 de la Ley 1561 de 2012, ordena que:

"La demanda deberá cumplir los requisitos previstos en el estatuto general de procedimiento vigente...."

En tal virtud, el Artículo 83 "Requisitos Adicionales" establece que:

"Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región." (Resaltado fuera de texto)

En el caso que nos ocupa, la parte demandante pretende que se declare la prescripción sobre un predio con un área de 3.571,60 m² que está inmerso (que forma parte) en otros dos predios, parte (en la demanda no se indicó que área) en el predio 066 con matrícula inmobiliaria No. 370-558507 el cual tiene un área total aproximada de 155.730,58 m² de propiedad del **Fideicomiso Lotes Yumbo el Cortijo**, administrado por Alianza Fiduciaria S.A. y parte (en la demanda tampoco se indicó que área) en el predio No. 069 con matrícula inmobiliaria No. 370-946213 el cual tiene un área total aproximada de 295.597,69 m² de propiedad del **Fideicomiso Primos y Hermanos** administrado por Alianza Fiduciaria S.A., sin especificar qué área está ubicada en cada uno de los predios que supuestamente contiene el área objeto del proceso de prescripción.

En la demanda se indicó que el predio objeto de prescripción se alindera así:

"NORTE. Con calle peatonal; **SUR.** Con predio de NN, **ORIENTE.** Con predio de NN, **OCCIDENTE.** Con predio de la Erden Ltda. Motel rey del norte."

Con la subsanación de la demanda, se aportó un plano elaborado por el topógrafo Ronald Quintero, sin embargo, el referido plano no cumple lo ordenado por la Ley 1561 de

2012 ni el Código General del Proceso, toda vez que no termina qué área de los 3.571,60 m² está ubicada en el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-558507 y que área está ubicada en el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-946213, como tampoco se indican los linderos generales de los predios en mayor extensión, ni los especiales de cada predio, de hecho el plano no da claridad sobre los predios en donde supuestamente se halla contenida la parte del área objeto del proceso de prescripción.

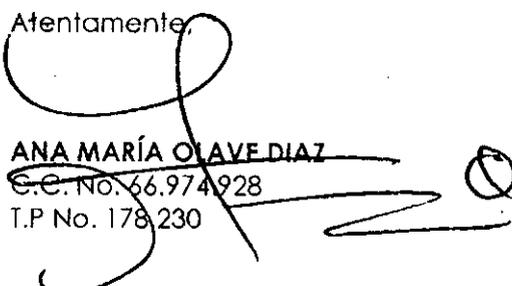
Como se evidencia, en la demanda no se especificó adecuadamente el área objeto del proceso, ubicación, linderos, ni sus colindantes actuales, como tampoco la determinación del área que se halla ubicada en cada predio de mayor extensión (que parte en el predio con matrícula 370-558507 y que parte en el predio con matrícula 370-946213).

En el caso bajo análisis, se observa que en el hipotético pero poco probable evento, que se llegare a conceder la prescripción se generaría un inconveniente que impediría su materialización, pues no se sabría a qué predio descontarle el área, al identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-946213? o al identificado con la matrícula 370-558507? en que proporciones, qué área, partes iguales, toda el área a un solo predio?. El hecho que los predios pudieran estar materialmente unidos o ser contiguos, no implica que deba pasarse por alto los requisitos establecidos en la ley 1561 de 2012, de determinación de linderos y áreas tanto de los predios de mayor extensión de los cuales supuestamente forman parte las áreas objeto del proceso, como de éstas últimas.

En tal virtud, consideramos que para evitar la situación presentada, lo más conveniente quizás, hubiera sido determinar el área total que se pretende prescribir, pero además, determinando, por su área ubicación y linderos, el área que forma parte del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-946213 de propiedad de **Fideicomiso Primos y Hermanos** administrado por Alianza Fiduciaria S.A y el área, ubicación y linderos del predio que forma parte del Lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-558507 de propiedad del **Fideicomiso Lotes Yumbo el Cortijo**, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., que como se ha manifestado son predios jurídicamente independientes y de propietarios diferentes.

En razón a lo anterior, le solicito que el despacho a su digno cargo REVOQUE la decisión contenida en el Auto No. 2521 del 7 de noviembre de 2019, por medio del cual se admitió la demanda y en su lugar rechace la misma.

Atentamente,


ANA MARÍA OLAVE DIAZ

C.C. No. 66.974.928

T.P. No. 178.230

Señora
JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE YUMBO (V)
E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
DTE: MARIA CRUZ FAJARDO MOSQUERA
DDO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. PARQUE INDUSTRIAL ARROYOHONDO S.A.S.
RAD: 2.017- 00452 - 00.

YANETH MARIA AMAYA REVELO, mayor de edad, domiciliada y residente en Cali (v), identificada con la Cédula de Ciudadanía No.31.297.679 de Cali, abogada titulada y en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 33.661 del Consejo Superior de la Judicatura, comedidamente me dirijo a Usted, obrando en mi calidad de CURADORA AD-LITEM de las PERSONAS INCIERTA E INDETERMINADAS parte Demandada, dentro del proceso citado en la referencia, y estando dentro del término para presenta EXCEPCIONES PREVIAS, que fundamento de la siguiente manera:

EXCEPCIONES PREVIAS POR INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

HECHOS

1.- La Demandante Señora **MARÍA CRUZ FAJARDO MOSQUERA**, cuando presenta la demanda a través de su apoderado, no es clara, cuando manifiesta que el predio que pretende prescribir se encuentra inmerso en el lote No.066 matricula Inmobiliaria No. 370- 558507 y del lote 069 con Matricula inmobiliaria No. 370 – 946213, y no alindero los dos predios de mayor extensión y no ubica el predio a prescribir, dentro de dichos predios y cuantos metros va prescribir de cada uno y no hizo el levantamiento topográfico del predio objeto de prescripción, para tener claro sus linderos al momento de dictar sentencia.

2.- Cuando Demandante, hizo declaración de construcción de las mejoras plantadas en el inmueble objeto de prescripción, que consta en la Escritura Pública No. 1.850 27 de agosto del 2.009 de la Notaria Única de Yumbo, hoy Notaria Primera de Yumbo (V), la cual anexo al expediente, pero los linderos que obra en esta escritura no son claros, para identificar el predio objeto de prescripción.

PETICIONES

De acuerdo con los hechos, solicito a despacho, declara probada la Excepción por Falta de los requisitos formales de la demanda, ya que en la demanda, falta identificar bien el predio objeto de prescripción.

PRUEBAS

Sírvase Señora Juez, tener como pruebas todas pruebas documentales anexadas al proceso.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Las personales, las recibiré en la secretaria de su despacho o en la Carrera 12 A No.3-51 de Cali (V). CEL.301-6862576. Email: yamare5811@hotmail.com

De la Señora Juez, atentamente,

Yaneth M. Amaya Revelo
YANETH MARIA AMAYA REVELO
C.C. No.31.297.679 de Cali (v).
T.P. No.33.661 del C.S.J.

CONSTANCIA SECRETARIAL

En la fecha 29 de mayo de 2023, se corre traslado por el término de tres (03) días a la parte demandante y a los demás demandados, de las excepciones PREVIAS propuestas por la apoderada judicial del demandado ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (fl. 201 a 202 ID 3 del expediente digital) en su condición de vocera y administradora del fideicomiso PRIMOS HERMANOS y de las excepciones previas propuesta por la curadora ad litem de los demandados PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, Dra. YANETH MARIA AMAYA REVELO. (ID 36 del expediente digital)

Escrito que se mantendrá en la secretaria a disposición de las partes demandante y demandada para que se pronuncien sobre ellas de conformidad con lo previsto por el art 101 y 110 del C.G.P.

El secretario,



ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN

JULIO E. HERNÁNDEZ G.
ABOGADO
MAGÍSTER EN CRIMINOLOGIA
Civil-Laboral-Penal-Familia

Yumbo(V), Mayo 19 del año 2.023.

Señora.

**JUEZ(2) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO(V).
E. S. D.**

REF. "PROCESO EJECUTIVO".

Dte; "FETMY".

Ddo; ALEXANDER VIVAS y otra.

rad...2.020-187.

JULIO E. HERNANDEZ GIRALDO, mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía #16.706.966 de Cali(V),abogado titulado y en ejercicio, con tarjeta profesional #55.453 expedida por el C. S. J., en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia; por medio del presente escrito procedo a realizar la reliquidación del crédito le siguiente forma:

**-LIQUIDACION ANTERIOR.....\$4.861.386.11.
Intereses de mora desde el 22 de noviembre del año 2.022 al 22 de mayo del año 2.023.....\$ 171.000.00.
(6 meses a \$28.500)**

TOTAL.....\$5.032.000.11

***La anterior liquidación la dejo a consideración de la parte demandada y aprobación de su digno despacho.**

Atentamente, agradeciendo su atención.


**JULIO E. HERNANDEZ GIRALDO.
C. C.# 16.706.966 de Cali(V).
T.P.#55.453 Exp. C. S. J.**

CONSTANCIA SECRETARIAL:

El día de hoy 29 de MAYO de 2.023, se fija en la lista de traslado por el término de tres (3) días hábiles (30 y 31 DE MAYO DE 2.023; 01 DE JUNIO de 2.023), de la liquidación del crédito presentado por la parte interesada.

ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN
Secretario.

Proceso: EJECUTIVO
Demandante: FETMY
Demandado: ALEXANDEER VIVAS MUÑOZ Y STELLA MUÑOZ LOPEZ
Rad: 768924003002-2020-00187-00