

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.

Bogotá D.C., veinticuatro (24) octubre de dos mil veintitrés (2023).

CORDIAL SALUDO

JUZGADO TREINTA Y TRES (33) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Ciudad

| | |
|-------------------------|--|
| DEMANDANTE | ÁLVARO PINZÓN ARIAS |
| DEMANDADOS | FLORESMILDO CORTÉS PARRA, AIDA LISBET RODRÍGUEZ BUITRAGO, NELSY JANETH RODRÍGUEZ BUITRAGO, RICHARD REINEL RODRÍGUEZ BUITRAGO, CÉSAR EFRÉN RODRÍGUEZ BUITRAGO, URIEL DARÍO RODRÍGUEZ BUITRAGO, JAIME DANIEL RODRÍGUEZ BUITRAGO, JIMMI EUFRACIO RODRÍGUEZ BUITRAGO, PEDRO ARTURO RODRÍGUEZ SERNA Y CARMEN ROSA RODRÍGUEZ SERNA Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS |
| CLASE DE PROCESO | VERBAL DE PERTENENCIA |
| RADICADO N° | 110013103033 2021 0034700 |

Ref. Contestación de la Demanda.

BRAYAN STEVEN ARIZA HERNÁNDEZ, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 1.030.634.380 de Bogotá y Tarjeta Profesional N° 305157 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la Dirección Calle 17 N° 8-93 Oficina 303, Barrio Veracruz de la Ciudad de Bogotá, correo electrónico de notificación judicial: ariza9094@gmail.com, conforme al auto de posesión del cargo de curador ad litem de fecha 12 de octubre de 2023, me permito presentar contestación de la demanda en representación de los intereses de los demandados FLORESMILDO CORTÉS PARRA, AIDA LISBET RODRÍGUEZ BUITRAGO, NELSY JANETH RODRÍGUEZ BUITRAGO, RICHARD REINEL

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.

RODRÍGUEZ BUITRAGO, CÉSAR EFRÉN RODRÍGUEZ BUITRAGO, URIEL DARÍO RODRÍGUEZ BUITRAGO, JAIME DANIEL RODRÍGUEZ BUITRAGO, JIMMI EUFRACIO RODRÍGUEZ BUITRAGO, PEDRO ARTURO RODRÍGUEZ SERNA Y CARMEN ROSA RODRÍGUEZ SERNA Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, como a continuación se relata:

1.) PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

PRIMERA: Que en sentencia que cause ejecutoria, se declare que mi poderdante ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble urbano ubicado en la ciudad de Bogotá, con dirección en la Calle 181 A No 16-69, lote de terreno construido en la zona de Usaquén, con una extensión superficial de 72.00 M2., alinderado al norte en extensión de seis metros (6mts) con la calle 181 A, al sur en extensión de seis metros (6mts) con casa vecina., al oriente en extensión de doce metros (12mts) con casa vecina y al occidente en extensión de doce metros (12mts) con casa vecina.

Me opongo a la prosperidad de la pretensión al considerar, que el escrito de demanda ni las pruebas presentadas con ella, logran demostrar claramente la posesión material que aduce el demandante sobre el bien objeto de la pertenencia, como lo explicare al momento de presentar las excepciones de mérito.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de Matrícula Inmobiliaria de la oficina de Instrumentos Públicos de este Círculo.

Me opongo a la prosperidad de la pretensión, lo solicitado es consecuente de la vocación de prosperidad de la primera pretensión a la cual ya ejercí la oposición correspondiente.

TERCERA: Que se condene en costas y agencias en derecho del proceso a la parte demandada, en caso de oposición.

Me opongo a la prosperidad de la pretensión, teniendo en cuenta, que los demandados se encuentran representados por curador ad litem.

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.

2.) PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: Mi mandante entró en posesión del inmueble el 12 de agosto de 1993 posterior a suscribir promesa de compraventa elevada a escritura pública No. 2339 del 12 de agosto de 1993 en la notaria 44 del círculo de Bogotá entre el Señor MIGUEL RAMON ROJAS Y OTRA quienes transfirieron el derecho de dominio, propiedad y posesión que ejercían sobre el lote de terreno ubicado en la Calle 181 A No 16-69 al Señor ALVARO PINZON ARIAS por compra venta entre las partes, no obstante lo anterior puede observar Señor Juez que en el FMI No 50N-20116424, en la anotación 5 se cancelaron las anotaciones 2 y 3, y, teniendo en cuenta que como este folio no cuenta al día de hoy con validez alguna, es importante aclarar que mi mandante entro en posesión del bien inmueble que se pretende usucapir desde hace 28 años y dos meses.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta que el demandante (ÁLVARO PINZÓN ARIAS) haya adquirido el derecho de dominio, propiedad y posesión desde la fecha 12 de agosto de 1993, además, porque la promesa de compraventa referida no constituye título traslativo de dominio.

SEGUNDO: Que como consta en el certificado de tradición y libertad del inmueble, el inmueble se encuentra ubicado en la dirección Calle 181 A No 16-69 de Bogotá, con una extensión aproximada de 72.00 metros cuadrados, de los cuales un aproximado de 288.00 metros cuadrados se encuentran construidos, como consta en los siguientes numerales, alinderado al norte en extensión de seis metros (6mts) con la calle 181 A, al sur en extensión de seis metros (6mts) con casa vecina., al oriente en extensión de doce metros (12mts) con casa vecina y al occidente en extensión de doce metros (12mts) con casa vecina.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, que el predio actualmente tenga el área de terreno referida, pues, la parte demandante no apporto plano topográfico actualizado del inmueble donde se especifica el área y los linderos del inmueble

TERCERO: A fin de revelar la información del inmueble que se pretende adquirir por prescripción extraordinaria indico que corresponde al CHIP AAA0116RKPA, Matricula Inmobiliaria 050N20116424, Cedula Catastral 180 A 35D 62, Que actualmente este compuesto de 4 pisos:

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, que el predio este compuesto de 4 pisos, pues, inclusive en las imágenes aportadas, se observa, una casa de 5 pisos, y además, la parte demandante no especifica las dimensiones de cada piso.

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.

CUARTO: Que como complemento del numeral primero de esta demanda me permito ampliar y precisar los actos de posesión ejercidos por mi mandante sobre el inmueble pretendido.

1.1. Mi representado mediante compraventa de inmueble adquirió del Señor MIGUEL RAMON ROJAS Y OTRA a Mediante escritura pública No. 2339 del 12 de agosto de 1993 en la notaria 44 del círculo de Bogotá quienes transfirieron el derecho de dominio, propiedad y posesión que ejercían sobre el lote de terreno ubicado en la Calle 181 A No 16-69. (la escritura fue aportada como prueba).

PRONUNCIAMIENTO: No me consta que el demandante (ÁLVARO PINZÓN ARIAS) haya adquirido el derecho de dominio, propiedad y posesión desde la fecha 12 de agosto de 1993, además, porque la promesa de compraventa referida no constituye título traslativo de dominio.

1.2. Mi representado registró la compraventa el 31 de agosto de 1993 en la oficina de registro de instrumentos públicos el negocio jurídico celebrado entre MIGUEL ROJAS y ALVARO PINZON por medio de la cual adquirió el bien inmueble.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta que el demandante haya realizado el registro en la oficina de instrumentos públicos del contrato de compraventa.

1.3. Mi mandante ha poseído dicho bien de manera ininterrumpida y pública con ánimo de señor(a) y dueño, ejerciendo sobre el mismo actos constantes de disposición aquellos que sólo dan derecho al dominio, ha realizado sobre él, durante el tiempo de posesión, construcciones y mejoras ha pagado los impuestos correspondientes, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y lo ha habitado junto con su familia hasta la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo de buena fe desde el mes de agosto de 1993.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta que el demandante haya ejercido la posesión de forma ininterrumpida y pública ejecutando actos de señor y dueño desde el mes de agosto de 1993.

1.4. Mi representado le ha efectuado mantenimientos, mejoras, adecuaciones y construcciones de su propio pecunio que como resultado dan cuenta de una edificación (casa) que consta de cuatro pisos, como consta en las imágenes que hacen parte de este documento y que se pueden inspeccionar físicamente.

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta que el demandante haya realizado las mejoras en el inmueble objeto de la pertenencia.

1.5. Mi representado, desde el 12 de agosto de 1993 invirtió parte de su patrimonio para construir, mejorar y hacer mantenimiento de la estructura que pueden constatarse mediante perito y con solo ver la edificación en suma unos \$500.000.000 millones de pesos durante este tiempo.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta la inversión de dinero realizado en el inmueble de parte del demandante, ni se allego con la demanda dictamen pericial del avalúo comercial del inmueble y a simple vista como lo expone el demandante no es posible determinar el valor del inmueble en la cantidad de (\$500.000.000), tal apreciación es eminentemente subjetiva.

1.6. Mi representado, pago de su patrimonio los impuestos prediales, avalúos, incrementos, valorizaciones desde el año 1993 y hasta 2020 aportadas como prueba.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta que el demandante haya realizado los pagos referidos.

1.7. Mi representado ha explotado su inmueble desde la fecha obteniendo pagos por concepto de arrendamiento, actualmente en el inmueble tiene tres inquilinos y su hermano, distribuidos de la siguiente manera:

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, si el demandante tiene el inmueble arrendado a tres inquilinos y a su hermano, tampoco la fecha de inicio de cada contrato de arrendamiento, su forma si se trata de un contrato escrito o verbal de arrendamiento, ni las demás condiciones contractuales que se hayan podido establecer entre el demandante y sus presuntos arrendatarios.

1.7.1. En el cuarto Piso Anita Aparta estudio Vera C.C. No. 52385454 quien le cancela el valor de \$550.000 pesos.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, si el demandante arrendo el cuarto piso del inmueble a la señora Anita Vera.

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.

1.7.2. En el tercer Piso Aparta Estudio Johanna Marcela Guarín Lucumi C.C. No. 1023861270 quien le cancela el valor de \$450.000 pesos.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, si el demandante arrendo parte del tercer piso a la señora Johanna Marcela Guarín Lucumi.

1.7.3. En el tercer Piso Aparta Estudio Irana Yineth Rodríguez Beltran C.C. No. 1072430681 quien le cancela el valor de \$450.000 pesos.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, si el demandante arrendo parte del tercer piso a la señora Irana Yineth Rodríguez Beltran.

1.7.4. En el primer Piso Edison Vásquez Montoya quien le cancela el valor de \$550.000 pesos.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, si el demandante arrendo el primer piso al señor Edison Vásquez Montoya.

1.7.5. En el Segundo Piso El Señor Carlos Pinzón su hermano a quien le encargo el cuidado de la casa mientras esta fuera del país y es la persona quien recauda los dineros.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, si el demandante le encargo al señor Carlos Pinzón el cuidado de la casa mientras él se encuentra fuera del país y tampoco me consta si Carlos Pinzón es la persona de recaudar los dineros recaudados por concepto de arrendamiento.

1.8. Mi representado actualmente Reside en 601 Smith Avenue Apto F Pasadena Texas (EU) y ha dejado como encargado de la tenencia, el mantenimiento y la atención de los requerimientos del inmueble a su Hermano el Señor CARLOS PINZON ARIAS, actuando este a nombre de ALVARO PINZON ARIAS.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, si el demandante Reside en 601 Smith Avenue Apto F Pasadena Texas (EU), tampoco me consta si Carlos Pinzón es la persona encargada del inmueble.

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.

1.9. Que desde el 12 de agosto de 1993 a la fecha el Señor ALVARO PINZON ARIAS logro construir de su propio pecunio una edificación (casa) que consta de cuatro pisos.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, si el demandante de su propio patrimonio construyo la casa objeto de la pertenencia.

1.10. Que las inversiones hechas por el Señor ALVARO PINZON ARIAS, que pueden constatarse mediante principio de intermediación y valorado por peritos, han superado los QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) aproximadamente.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, que la inversión del inmueble ascienda a la cantidad de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) aproximadamente, aunque el demandante habla de la posibilidad de estimar este valor a través de peritos, lo cierto es, que no apporto ningún dictamen.

QUINTO: Que no fue sino hasta el año 2019 cuando para celebrar una negocio jurídico de compraventa con su hermano el señor CARLOS PINZON ARIAS, identificaron que el predio contaba con la anotación en la que señala que se cancelaron las anotaciones 2 y 3, del FMI, es decir que ese folio no cuenta al día de hoy con validez alguna.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta que en el año 2019 el demandante haya tenido la intención de vender el inmueble a su hermano Carlos Pinzón.

SEXTO: Que la mencionada situación pone en peligro el patrimonio que de buena fe adquirió el Señor ALVARO PINZON ARIAS en 1993

PRONUNCIAMIENTO: No me consta que la adquisición del inmueble se haya realizado de buena fe.

SÉPTIMO: El Señor ALVARO PINZON ARIAS desconoce de pleno la existencia o algún contacto con FLORESMILDO CORTES PARRA identificado con C.C.No.4.195.769, AÍDA LISBET RODRÍGUEZ BUITRAGO, NELSY JANETH RODRÍGUEZ BUITRAGO, RICHARD REINEL RODRÍGUEZ BUITRAGO, CESAR EFRÉN RODRÍGUEZ BUITRAGO, URIEL DARÍO RODRÍGUEZ BUITRAGO, JAIME DANIEL RODRÍGUEZ BUITRAGO, JIMMI EUFRACIO RODRÍGUEZ BUITRAGO, PEDRO ARTURO RODRÍGUEZ SERNA y CARMEN ROSA RODRÍGUEZ SERNA y demás personas indeterminadas.

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta, si el demandante, conoce a los demandados.

OCTAVO: Que durante los últimos 28 años ALVARO PINZON ARIAS sea comportado como “único y exclusivo titular de los derechos de dominio y posesión material”, construyendo su casa, realizando las adecuaciones necesarias, mejoras, usufructuándose de ella a través de la figura de arrendamiento de los apartamentos que están dentro de su propiedad, pagando de manera oportuna los impuestos año tras año.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta la posesión referida, ni los actos de señor y dueño que aduce haber realizado el demandante.

NOVENO: El Señor ALVARO PINZON ARIAS reúne la totalidad de los requisitos para obtener la declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria y de manera subsecuente el saneamiento del pleno derecho de dominio.

PRONUNCIAMIENTO: No es cierto, el demandante no reúne los requisitos para adquirir el bien objeto de pertenencia.

DÉCIMO: El 12 de agosto de 1993 debe ser la fecha exacta desde cuando se inicie el conteo prescriptivo.

PRONUNCIAMIENTO: No me consta que desde esa fecha el demandante haya ejercido la posesión material del inmueble

DÉCIMO PRIMERO: Por haber transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el mencionado bien por prescripción extraordinaria, se me ha conferido poder especial por iniciar la acción respectiva, poder que ha sido ajustado conforme a la mención de los titulares de derechos reales sobre el bien a usucapir manifestado en el Certificado Especial de Pertenencia.

PRONUNCIAMIENTO: Es cierto, el Poder obra en el expediente digital.

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.

3.) EXCEPCIONES DE MÉRITO

3.1 FALTA DE IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE PERTENENCIA

En los hechos 1 y 2 de la demanda en los cuales se habla de la identificación del inmueble, menciona el demandante en el segundo hecho:

“Que como consta en el certificado de tradición y libertad del inmueble, el inmueble se encuentra ubicado en la dirección Calle 181 A No 16-69 de Bogotá, con una extensión aproximada de 72.00 metros cuadrados, de los cuales un aproximado de 288.00 metros cuadrados se encuentran construidos, como consta en los siguientes numerales, alinderado al norte en extensión de seis metros (6mts) con la calle 181 A, al sur en extensión de seis metros (6mts) con casa vecina., al oriente en extensión de doce metros (12mts) con casa vecina y al occidente en extensión de doce metros (12mts) con casa vecina” (subraya fuera del texto original)

Verificado el certificado de tradición y libertad N.º 50N – 20116424 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, indica lo siguiente:

Descripción: CABIDA Y LINDEROS

Lote de terreno # 35 d – 57 de la calle 181 A con una extensión superficiaria de 72.00 M2. Sus linderos y demás especificaciones obran en la escritura 5191 del 13-08-92 notaría 6 a de santa fe de Bogotá, según decreto 1711 del 06-07-84.

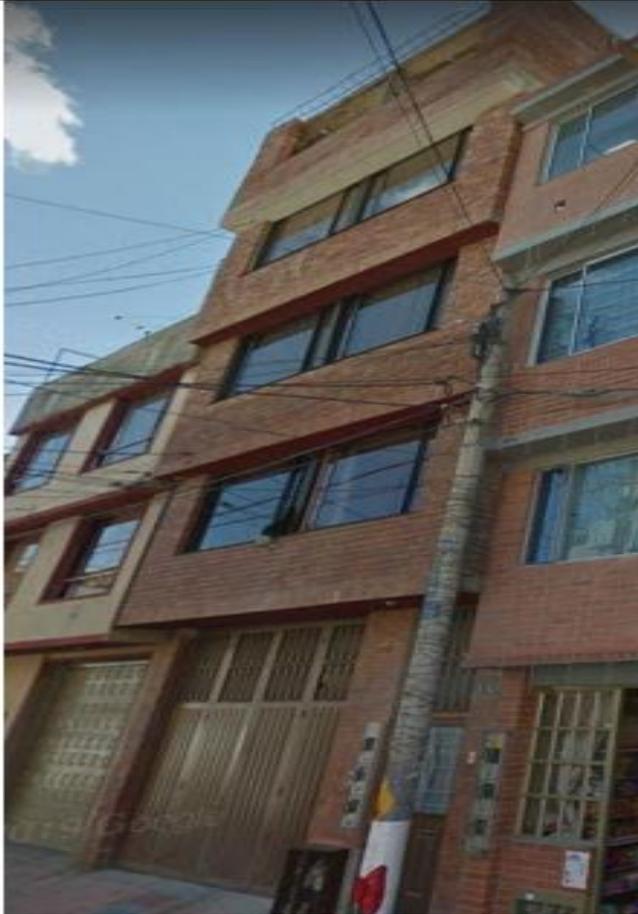
Esta escritura que es la que contiene los linderos del inmueble no fue ni relacionada ni aportada con el escrito de la demanda.

De otra parte, respecto a la escritura 2339 del 12 de agosto de 1993 en la notaria 44 del círculo de Bogotá. Aquella en la cláusula segunda hace referencia también a la escritura 5191 del 13-08-92 notaría 6 de santa fe de Bogotá.

Tampoco, la parte demandante no determino el área de cada piso del inmueble solicitado, aunque menciona que se trata de un inmueble de cuatro pisos, en las imágenes se observa una edificación de cinco pisos, lo cual causa confusión sobre la correcta identificación del inmueble, obsérvese la imagen:

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.



Por lo anterior, solicito no conceder las pretensiones de la demanda.

4.) PRUEBAS

4.1 Solicito se decrete interrogatorio de parte al demandante ÁLVARO PINZÓN ARIAS.

5.) ANEXOS

5.1 Las pruebas que reposan en el expediente digital.

ASESORÍA Y GESTIÓN NSBN

La responsabilidad es nuestra garantía.

6.) NOTIFICACIONES

Demandados FLORESMILDO CORTÉS PARRA, AIDA LISBET RODRÍGUEZ BUITRAGO, NELSY JANETH RODRÍGUEZ BUITRAGO, RICHARD REINEL RODRÍGUEZ BUITRAGO, CÉSAR EFRÉN RODRÍGUEZ BUITRAGO, URIEL DARÍO RODRÍGUEZ BUITRAGO, JAIME DANIEL RODRÍGUEZ BUITRAGO, JIMMI EUFRACIO RODRÍGUEZ BUITRAGO, PEDRO ARTURO RODRÍGUEZ SERNA Y CARMEN ROSA RODRÍGUEZ SERNA Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, desconozco la dirección física o electrónica de notificaciones.

El suscrito recibe notificaciones en la Dirección Calle 17 N° 8-93 Edificio Lumen, Oficina 303, Barrio Veracruz de la Ciudad de Bogotá, correo electrónico de notificación judicial ariza9094@gmail.com

Agradezco la atención prestada

BA

BRAYAN STEVEN ARIZA HERNÁNDEZ

Apoderado – Curador Ad litem

C.C. N° 1.030.634.380 de Bogotá

T.P. N° 305157 C.S.J

Celular: 322 9129933

Correo electrónico: ariza9094@gmail.com