

Señor

JUEZ 38 CIVIL MUNICIPAL. DE BOGOTA

E. S. D.

Ref. *Proceso reivindicatorio No. 2021-773. Demandante. SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA y RAMIRO SAENZ HERRERA* Contra. JHON FREDY CABELLERO SILVA y ADRIANA REYES

CAROLINA RAMIREZ OTALORA, abogada en ejercicio identificada tal y como aparece al pie de mi respectiva firma, en mi condición de apoderada de la señora YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, por medio del presente, acudo a su despacho con el objeto de contestar dentro del término legal correspondiente, la demanda de referencia, por lo cual me permito manifestar al respecto lo siguiente.

CONTESTACIÓN A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

Al Primero, respondo: No me consta.

Al Segundo, respondo: No me consta, debido a que no aportó la promesa de compraventa a la demanda.

Al Tercero, respondo: No me consta, los demandantes no aportaron con la demanda la escritura pública No. 08327, supuestamente otorgada en la Notaria 53 del Círculo Notarial de Bogotá, donde conste la compraventa entre RAMIRO HERRERA SAENZ Y SANDRA MILENA ECHEVERRY con la FIDUCIARIA DAVIVIENDA, por lo que me atengo a lo que se pruebe.

Al Cuarto, respondo: No me consta. los demandantes no aportaron con la demanda la escritura pública supuestamente otorgada en la Notaria 53 del Círculo Notarial de Bogotá, que hace referencia al patrimonio de familia, por lo que no se encuentra probado tal circunstancia.

Al quinto, respondo: Es cierto.

Al sexto, respondo: No es cierto. Entre los demandantes y los demandados se presentó la compraventa del apartamento en forma verbal, descrito en el acápite quinto de los hechos de la demanda. Existe un acuerdo de forma verbal, tal y como quedó demostrado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que conociera el Juzgado Segundo Civil Municipal de Descongestión de Kennedy, es más por este acuerdo verbal los demandantes abandonaron su condición de poseedores en favor de los aquí demandados, situación que no se puede desconocer.

Al séptimo, respondo: Es parcialmente cierto, si bien los demandantes son propietarios inscritos, tal situación no les otorga la condición de dueños, ya que como lo manifieste anteriormente los demandantes por acuerdo verbal de venta abandonaron su condición de poseedores en favor de los aquí demandados, dejando así el señorío del inmueble en manos de los demandados.

Al octavo, respondo: No es cierto. Lo que la señora SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA, manifiesto a los aquí demandados en el año 2011, es que por encontrarse embarazada y al ver que el apartamento objeto de este litigio, se encuentra ubicado en el

piso 5 y que no existe ascensor dentro del edificio, la Demandante se cansaba mucho y por ese motivo lo estaba ofreciendo en venta.

Al noveno, respondo: Es totalmente falso. téngase en cuenta que existe sentencia proferida por el juez segundo civil municipal de descongestión de Kennedy, de fecha 07 de octubre de 2016. Donde se declaró la inexistencia de un contrato de arrendamiento; además es una afirmación temeraria del apoderado ya que los demandantes entregaron a los demandados el bien inmueble en el mes de septiembre de 2011, debido a una negociación que tenía como objeto la venta del apartamento 504 de la Torre 11; por lo que repito los demandantes abandonaron su condición de poseedores en favor de los aquí demandados.

El apartamento en mención, les fue entregado a mis representados, en obra gris y los señores JHON FREDY CABELLERO SILVA y YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, han venido realizando mejoras al apartamento ejerciendo actos de señor y dueño.

Al décimo, respondo: Es totalmente falso. téngase en cuenta que existe sentencia proferida por el juez segundo civil municipal de descongestión de Kennedy, de fecha 07 de octubre de 2016. Donde se declaró la inexistencia de un contrato de arrendamiento; además es una afirmación temeraria del apoderado ya que los demandantes entregaron a los demandados el bien inmueble en el mes de septiembre de 2011, debido a una negociación que tenía como objeto la venta del apartamento 504 de la Torre 11 ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I; por lo que repito los demandantes abandonaron su condición de poseedores en favor de los aquí demandados.

Al onceavo, respondo: Es totalmente falso. téngase en cuenta que existe sentencia proferida por el juez segundo civil municipal de descongestión de Kennedy, de fecha 07 de octubre de 2016. Donde se declaró la inexistencia de un contrato de arrendamiento; además es una afirmación temeraria del apoderado ya que los demandantes entregaron a los demandados el bien inmueble en el mes de septiembre de 2011, debido a una negociación que tenía como objeto la venta del apartamento 504 de la Torre 11 ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I; por lo que repito los demandantes abandonaron su condición de poseedores en favor de los aquí demandados.

En cuanto al pacto verbal de compraventa, los demandados entregaron a los aquí demandantes un vehículo por valor de diez millones de pesos (\$10.000.000, oo), como pago inicial y en consecuencia los demandados asumieron como dueños el pago de las cuotas mensuales al banco Davivienda ya que pesa sobre el inmueble una garantía real.

Al doceavo, respondo: Es cierto parcialmente. La parte demandante, no aporta ningún documento donde conste lo relacionado en este punto. Por el contrario, se estipuló verbalmente la entrega del vehículo en forma inmediata esto es en septiembre de 2011, como pago inicial de la compraventa del apartamento, no como lo manifiesta el apoderado. los demandados JHON FREDY CABALLERO SILVA y ADRIANA REYES CRUZ, en su condición de dueños y poseedores asumieron de buena fe el pago de las cuotas mensuales al Banco Davivienda, desde el mes de septiembre de 2011. Evidenciándose que los demandantes confiesan a través de su apoderado de acuerdo con el artículo 193 del C. G. P., que efectivamente el objeto del acuerdo verbal no era de un arrendamiento, sino era

una compraventa por el apartamento, es decir que los demandantes abandonaron su condición de poseedores en favor de los demandados.

Al treceavo, respondo: Es cierto parcialmente. Ya que la señora SANDRA MILENA ECHEVERRY, se comprometió verbalmente a realizar la escritura pública de compraventa hasta después de cinco (5) años, ya que la señora ECHEVERRY, conocía que, por haber adquirido el apartamento con subsidio, como consta en el certificado de tradición y libertad No. 50S-40535305, en la anotación número 4, no podía vender antes de los cinco años y por esa situación no se hizo ningún documento.

Al catorceavo, respondo: No es cierto. Teniendo en cuenta que la negociación por la compraventa del apartamento, fue inicialmente la entrega del vehículo por valor de diez millones de pesos (\$10.000.000,00); y a su vez los demandados en su condición de compradores asumirían el pago mensual de las cuotas al banco Davivienda porque sobre el inmueble pesa garantía real de hipoteca, dichos pagos se han realizado tal y como consta en los recibos de pago desde el año 201, los cuales apporto con la contestación de la demanda.

Además, nos encontramos frente ante un proceso reivindicatorio y no frente ante un incumplimiento contractual.

Al quinceavo, respondo: El apoderado de la parte demandante, en este punto confiesa y reconoce que efectivamente los demandantes RAMIRO SAENZ HERRERA y SANDRA MILENA ECHEVERRY, recibieron el vehículo en parte de pago. Respecto del traspaso del vehículo no se ha realizado por culpa exclusiva de los demandantes ya que como se observa en los anexos que fueron allegados con la corrección de la demanda, los demandados JHON FREDY CABALLERO SILVA y ADRIANA REYES, le entregaron el traspaso firmado por el propietario del vehículo Mazda 121 Sedan Modelo 1999, de placas GUK-471, señor ALEJANDRO MORENO, para que procedieran a realizar el traspaso en la oficina de tránsito. Téngase en cuenta que nos encontramos frente a un proceso reivindicatorio y no frente a un proceso de incumplimiento de contrato de promesa de venta.

Al dieciseisavo, respondo: No es un hecho, es una apreciación del demandante. Téngase en cuenta que no nos encontramos ante un proceso de incumplimiento contractual si no frente a un proceso reivindicatorio.

Teniendo en cuenta que existe una garantía real que recae sobre el bien inmueble, como lo es la hipoteca registrada en el certificado de tradición y libertad No. 50S-40535305, de la Zona Sur de Instrumentos Públicos de Bogotá, la señora YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, en su condición de poseedora y de buena fe ha venido realizando el pago de las cuotas mensuales al Banco Davivienda, ejerciendo así actos de señorío y dueña.

Al dieciochoavo, respondo: Me atengo a lo que se pruebe dentro del plenario.

Al diecinueveavo, respondo: ES TOTALMENTE FALSO. Esto es una afirmación temeraria del apoderado; ya que, si bien el documento aducido por el demandante se firmó por parte de los aquí demandados, este asunto ocurrió con base en engaños, atendiendo que la demandante, quien celebro un contrato verbal de compraventa con los demandados, arguyó que necesitaba soportes de ingreso para acceder a un crédito; Por lo tanto lo manifestado en este hecho No corresponde a la realidad, y existe sentencia judicial

proferida por el juez segundo civil municipal de pequeñas causas y competencia múltiple de Kennedy, de fecha 07 de octubre de 2016. Donde se declaró la inexistencia de dicho contrato. La cual apporto como prueba.

Al veinteavo, respondo: No es cierto. Toda vez que las obligaciones de dicho contrato son inexistentes, ya que el documento aducido por el demandante se firmó por parte de los aquí demandados, este asunto ocurrió con base en engaños, atendiendo que la demandante, quien celebro un contrato verbal de compraventa con los demandados, arguyó que necesitaba soportes de ingreso para acceder a un crédito; Por lo tanto lo manifestado en este hecho No corresponde a la realidad, y existe sentencia judicial proferida por el juez segundo civil municipal de descongestión de Kennedy, de fecha 07 de octubre de 2016. Donde se declaró la inexistencia de dicho contrato. La cual apporto como prueba.

Al veintiunavo, respondo: Es cierto parcialmente, toda vez que la señora SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA, con total temeridad y mala fe, interpuso proceso de restitución de bien inmueble arrendado en contra de los aquí demandados, donde conoció de este proceso el juez segundo civil municipal de pequeñas causas y competencia múltiple de Kennedy, de fecha 07 de octubre de 2016. Donde se declaró la inexistencia de dicho contrato. La cual apporto como prueba.

Al veintidosavo, respondo: Es cierto.

Al veintitresavo, respondo: Es cierto.

Al veinticuatroavo, respondo: No es un hecho, son apreciaciones del apoderado de la parte demandante. Lo que es un hecho es que nunca existió tal contrato de arrendamiento y el Juez Segundo Civil Municipal de Descongestión de Kennedy No. 2015 – 727, Resolviendo negar las pretensiones de los demandantes SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA.

Al veinticincoavo, respondo: No es un hecho, el profesional del derecho debe tener en cuenta que no se puede pegar apartes de las sentencias ni descontextualizar los hechos, porque pueden llevar a error al operador judicial.

Al veintiseisavo, respondo: No es cierto. Ya que la señora SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA, le manifestó a los aquí demandados que no podía hacer ningún documento porque no podía vender antes de cinco (5) años, ya que en el certificado de tradición y libertad y la escritura estaba especificado. Por lo tanto, falta a la verdad, ya que la señora ECHEVERRY tenía pleno conocimiento, obrando de mala fe, al realizar la venta y no cumplir con el negocio pactado.

Además, manifestó a los aquí demandados que este inmueble lo tenía arrendado a la señora ALEXANDRA INES MIRANDA FELIS, prueba de ello, se aportan recibos del gas que llegaban a nombre de la mencionada señora.

Al veintisieteavo, respondo: Es cierto parcialmente. Los demandantes son propietarios inscritos dentro del folio de matrícula No. 50S-40535305, Pero estos renunciaron a su posesión en favor de los aquí demandados de conformidad con el acuerdo verbal de promesa de venta del bien inmueble tal y como lo ha reconocido en los hechos referidos en el numeral doceavo y siguientes.

Es de anotar que los aquí demandados, YERLEY ADRIANA REYES CRUZ y JHON FREDY CABALLERO SILVA. Entraron al predio de forma pública y pacífica y en virtud de ese acuerdo verbal han ejercido actos de señor y dueño, como lo es el goce y el uso del bien inmueble para su vivienda y han ejercido actos de señor y dueño desde su la entrega del apartamento, estos es desde el 01 de septiembre de 2011, y han venido realizando la cancelación de los Impuestos Prediales, servicios públicos, pagos por concepto de administración, cuotas extraordinarias que han sido aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto, mejoras realizadas al apartamento, las cuotas mensuales pagadas al Banco Davivienda.

Al veintiochoavo, respondo: No es cierto. Ya que la señora SANDRA MILENA ECHEVERRY, a pesar de haber citado a Centro de Conciliación a los aquí demandados, en el CADE de las Américas para el 06 de marzo de 2020, la señora ECHEVERRY no asistió a la conciliación.

Al veintinueveavo, respondo: No es un hecho, es una apreciación del demandante, lo que es cierto es que efectivamente los demandados son poseedores de buena fe del predio objeto de litigio.

Al treintavo, respondo: No es cierto. Quienes han venido pagando los impuestos han sido los aquí demandados. Como se acreditará con los recibos de pago.

Al treintaiunavo, respondo: No es cierto. Los pagos por administración del apartamento que aquí se pretende en reivindicación se encuentra al día. Como se evidenciará con los soportes o Paz y Salvo.

Al treintaidosavo, respondo: No me consta. Lo que es un hecho es que YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, se encuentran viviendo con su familia en el apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, que se pretende en reivindicación y nunca ha dejado de residir en este inmueble.

Al treintaitresavo, respondo: No es cierto. Como se dijo anteriormente la señora YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, desde el primero (01) de enero de dos mil once (2011) ha venido viviendo con su familia y sigue en la actualidad viviendo con su familia en el apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, que se pretende en reivindicación. Por lo que el apoderado y los demandantes faltan a la verdad y obran de mala fe dentro de la presente demanda.

Al treintaicuatroavo, respondo: Son apreciaciones de los demandantes a través de su abogado, pero efectivamente el abogado confiesa y reconoce en este punto, que los accionados, es decir la señora YERLEY ADRIANA REYES CRUZ y su familia, si son poseedores del apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, en cuanto a que sí los demandados cumplen o no con los requisitos para adquirir el dominio por prescripción, esto será dirimido por el juez, pero desde ya manifiesto que efectivamente los demandados han obrado de buena fe y su posesión ha sido pacífica es más les fue entregada la posesión por los aquí Demandantes, por lo que se puede concluir que si cumplen con los requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva.

CONTESTACIÓN A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

A la primera, respondo. Me opongo a la pretensión de reivindicar el inmueble materia de Litis a los demandantes RAMIRO HERRERA SAENZ Y SANDRA MILENA ECHEVERRY., en virtud de que, operó en el caso que nos ocupa el fenómeno jurídico de la prescripción ordinaria extintiva de la propiedad del inmueble pretendido por los demandantes, conforme lo disponen los artículos 2522, 2531, 2532 y demás normas concordantes y pertinentes del Código Civil.

A la Segunda, respondo. Igualmente me opongo a la pretensión de no pago de mejoras de los demandados, esto es a favor de mi representado, toda vez que los demandantes no pueden probar la mala fe de los demandados en la posesión que tienen y ejercen sobre el inmueble objeto de la presente Litis.

Así mismo no procede el cobro de los frutos naturales o civiles del inmueble antes determinado, teniendo en cuenta que el bien inmueble solicitado en reivindicación, se entregó por parte de los demandantes a los demandados mediante un contrato verbal de compraventa, donde los demandados entregaron un vehículo como parte de pago a los demandantes, al igual que los demandados en su condición de poseedores asumieron el pago de las cuotas mensuales en el banco Davivienda, quienes, a partir del 01 de septiembre de 2011, han venido pagando las cuotas mensuales.

A la Tercera, respondo. Por las anteriores razones, me opongo a la entrega del inmueble materia de Litis a favor de los demandantes, en virtud de que ya no son los propietarios del bien inmueble, porque ya se le extinguió su derecho de propiedad.

A la Cuarta, respondo. Me opongo a esta pretensión, porque, quien debe y tiene que ser condenado al pago de costas, agencias en derecho y perjuicios son los demandantes a favor de mis representados.

A la Quinta, respondo. Me opongo a la anterior pretensión conforme lo dispone el artículo 739 del Código Civil.

Con fundamento en la contestación de la presente demanda, me permito presentar, las siguientes,

EXCEPCIONES DE MÉRITO.

1. **Prescripción extintiva de la propiedad por parte de la demandante sobre la bien inmueble materia de reivindicación.** Fundamento esta excepción en los preceptos de los artículos 2522, 2531, 2532 y demás normas concordantes y pertinentes del Código Civil, tomando en cuenta que la propiedad sobre el bien inmueble objeto de la presente demanda, la perdió la demandante por la prescripción extintiva, tomando en cuenta que la demandada adquirió en forma ininterrumpida la posesión, la propiedad del inmueble por haberlo poseído en forma tranquila, continua, pacífica, pública, ininterrumpida, de buena fe y con ánimo de señor y dueño por espacio mayor a diez (10) años. Motivo por el cual su despacho deberá declarar probada la presente excepción de mérito.
2. **Ausencia absoluta del derecho reclamado.** Lo fundamento en el hecho de que la demandante perdió su derecho de propiedad sobre el bien inmueble pretendido en reivindicación, por prescripción extintiva de su derecho, toda vez que el inmueble reclamado no lo ha poseído desde hace mucho más de diez años.

3. **Temeridad y mala fe:** Esta excepción esta llamada a prosperar, teniendo en cuenta el artículo 79 C.G.P. en sus numerales primero (1) y tercero (3), donde los demandantes, utilizan el proceso dolosamente para no reconocer el contrato verbal de compraventa realizado desde el 01 de septiembre de 2011, entre SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA y RAMIRO SAENZ HERRERA Con los señores JHON FREDY CABELLERO SILVA y YERLEY ADRIANA REYES CRUZ., y donde los demandantes a atreves de su apoderado confiesa y reconocen, que recibieron un vehículo en parte de pago.
4. **Enriquecimiento sin causa:** Los demandantes pretenden enriquecerse sin causa, teniendo en cuenta que están cobrando frutos de un bien que fue entregado en forma voluntaria por los demandantes a los demandados mediante un contrato verbal de compraventa, como lo aceptan en los hechos, pretendiendo dejar en la pobreza a los demandados.
5. **Carencia de prueba:** Para que se dé la reivindicación, la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. Por lo que no podrá erigirse en percutor de derechos. Como se evidencia con las tres situaciones expuesta a continuación:
 - Sentencia judicial proferida por el juez segundo civil municipal de pequeñas causas y competencia múltiple de Kennedy, de fecha 07 de octubre de 2016. Donde se declaró la inexistencia del contrato de arrendamiento. Esto teniendo en cuenta que la parte actora reclama arriendos vencidos y cuotas de administración pendientes, producto del supuesto arrendamiento del apartamento.
 - La parte actora al estar solicitando la reivindicación del inmueble, cuando alegan en el punto doceavo y siguientes, un incumplimiento en la negociación de la compraventa del apartamento, por lo que no estaríamos frente a un proceso en reivindicación.
 - Siendo infundado el proceso reivindicatorio del inmueble pretendido por los demandantes, ya que los hechos, lo que permiten inferir es que nos encontramos frente a un incumplimiento de contrato de compraventa.
6. **Ausencia absoluta del derecho demandado:** Lo fundamento en el hecho de que la parte actora está reconociendo que entre los demandantes y demandados existió un negocio de compraventa por el apartamento pretendido en reivindicación y que los demandados son los propietarios. Razón suficiente por la cual su despacho deberá negar las pretensiones de la demanda.
7. **La Genérica:** Esto es que todo lo que se pruebe a favor del demandado, sea declarado y se reconozca en la sentencia que aquí se profiera.

RECLAMACIÓN DE MEJORAS A FAVOR DE MI REPRESENTADO.

Bajo la gravedad del juramento reclamo como mejoras las siguientes:

1. Instalación de tres puertas internas dos alcobas y baño.
2. Pañete general al interior del apartamento.
3. Instalación Guarda escobas en madera.

4. Pintura general al interior del apartamento, con sus accesorios (cintas de enmascarar, rodillos, brochas, mantenimiento de cornisas) (cada año se pinta).
5. Estucado Veneciano en la pared izquierda de la Sala.
6. Instalación de Draibold en el techo del apartamento.
7. Cornisas en el techo al interior del apartamento.
8. Pisos en madera en las dos alcobas y sala comedor, ya que se encontraba en obra gris.
9. Baño embaldosado totalmente, teniendo en cuenta que se encontraba en obra gris.
10. División en vidrio al interior del baño.
11. Cambio del sanitario y lavamanos en vidrio.
12. Enchape en paredes y piso de la cocina.
13. Se reformó la cocina, se colocó cocina integral y mesón de porcelanato y barra americana en porcelanato.
14. Instalación de lámpara para techo en Draibold.
15. Cableado para instalación de 24 lámparas.
16. Instalación cambio de punto de gas.

El valor de la totalidad de las mejoras antes relacionadas, lo estimo bajo la gravedad del juramento en los términos y condiciones en el artículo 206 del C. G. P., en la suma de 30 MILLONES DE PESOS (\$31'003.000,00) M/CTE, para probar dicho valor adjunto dictamen pericial suscrito por la profesional MARTHA GARCIA.

En el único y eventual caso de que su despacho profiera sentencia estimatoria a favor de los demandantes, esta sea condenada al pago a favor de mis representados de las mejoras antes citadas y por el valor aquí reclamado y estimado bajo la gravedad del juramento.

PRUEBAS:

Solicito tener en cuenta y practicar como tales las siguientes,

1. Dictamen pericial avaluó de mejoras eh identificación del predio suscrito por la profesional MARTHA INES GARCIA CIFUENTES.
2. Recibos de servicios públicos del apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, de la ciudad de Bogotá.

3. Recibos del pago de los Impuestos prediales desde el año 2012 hasta el año 2022, del apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I.
4. Paz y Salvo expedida por el administrador del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, del siete (7) de mayo de 2022, donde consta que la señora YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, es la persona que ha venido cancelando las cuotas de administración y las cuotas extraordinarias aprobadas por los copropietarios en la Asamblea General, correspondiente al apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, desde septiembre de 2011.
5. Recibos de pagos por concepto de cuotas de administración correspondientes al apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, desde septiembre de 2011.
6. Recibos de pagos por concepto de cuotas extraordinarias correspondientes al apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, desde septiembre de 2011. Aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios.
7. Certificación de asistencia a las Asambleas Generales de Copropietarios, efectuadas todos los años del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I. VERIFICAR SI NOS SIRVE.
8. Consignaciones realizadas al banco Davivienda, como consecuencia de la negociación por la compraventa del apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, por la cesión verbal del crédito que tenía los demandantes.
9. Soportes de pagos por concepto de las mejoras que se realizaron al apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, desde el 01 de septiembre de 2011, fecha en que le fue entregado a los demandados en obra gris.
10. Soporte de pago por concepto de pintura general realizada año por año desde el año 2018, al apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, la cual se realizó por el señor LUIS FERNANDO VILLEGAS GUTIERREZ.
11. Registros fotográficos del apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, donde se puede evidenciar las mejoras que se han realizado durante los once (11) años, que he ejercido como señora y dueña del apartamento relacionado.
12. Sírvase ordenar interrogatorio de parte a los demandantes SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA y RAMIRO SAENZ HERRERA.

13. Sírvase decretar como prueba y en efecto recibir los testimonios de los demandados JHON FREDY CABALLERO SILVA y YERLEY ADRIANA REYES CRUZ.
14. Sírvase decretar como prueba y en efecto recibir los testimonios de los señores LUIS FERNANDO VILLEGAS GUTIERREZ, con cédula de ciudadanía No. 1.121.895.713 de Villavicencio, quien reside en la carrera 75 A No. 37 – 19 Sur, Kennedy central de Bogotá, celular No. 350-7702436, quien manifestará que conoce a la señora YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, desde hace cinco (5) años y es quien le ha realizado los mantenimientos a las cornisas y pintura general del apartamento.
15. Sírvase decretar como prueba y recibir los testimonios de CLAUDIA ESPERANZA MEDINA GARZON, domiciliado en la Cra. 98 No. 02 – 20 torre 11 apartamento 603, Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, Tel. 311 2837671, FLOR MARINA OLAYA ORDOÑEZ, domiciliado en la carrera. Cra. 98 No. 02 – 20 torre 11 apartamento 402, Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, celular 322-2340620, y LUCY RODRIGUEZ ROJAS, domiciliado en la Cra. 98 No. 02 – 20 torre 3 apartamento 604, Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, celular 312-3804660, *quienes deberán declarar, si conocen a los señores JHON FREDY CABALLERO SILVA y YERLEY ADRIANA REYES CRUZ., cuanto hace que lo conocen, porqué razón lo conocen, donde lo conocieron, si tienen conocimiento directo y personal de que las mencionadas personas son poseedoras del bien inmueble materia de la presente litis, porqué les consta tal situación, desde cuanto y porqué son poseedores de dicho inmueble, que persona y por que razón con anterioridad a la posesión que ejerce actualmente el demandante, ejercía la posesión del inmueble objeto de esta demanda, si éste se reconoce así mismo como dueño del inmueble objeto de esta demanda, si saben y les consta que quien siempre planta mejoras y explota económicamente el bien inmueble materia de esta demanda, desde cuanto hace, que mejoras les ha realizado a dicho predio y en general, las demás que el suscrito o su despacho estimen del caso para demostrar la posesión del inmueble en cabeza del aquí demandado.*
16. *Solicito diligencia de Inspección Judicial sobre el predio materia de Litis con el fin de que su despacho:*
 - 16.1 *Verifique y establezca los linderos generales y particulares del inmueble pretendido en reivindicación.*
 - 16.2 *Las mejoras existentes en el inmueble.*
 - 16.3 *Determine quien ejerce la posesión sobre dicho inmueble actualmente.*
 - 16.4 *Las demás que el suscrito abogado solicite al momento de la diligencia.*
17. *Las demás pruebas que se aporten dentro de las oportunidades legales correspondientes por la parte que represento.*

ANEXOS:

Presento como tales:

1. *Poder a mi conferido por mi mandante para actuar dentro del presente proceso.*
2. *Las pruebas documentales aquí relacionadas.*
3. *Escrito separado de excepciones previas.*
4. *Demanda de reconvención.*

NOTIFICACIONES:

Los demandantes en las direcciones registradas en la demanda.

Los demandados en el apartamento 504 torre 11, ubicado en la carrera 98 No. 2 – 20 del Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, en Bogotá.

La suscrita abogada en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca, en la calle 3 No. 2-62 local 61.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, reading "Carolina Ramirez Otalora" with a small mark to the right.

CAROLINA RAMIREZ OTALORA

CC. NO. 1.123.624.253 de San Andrés

TP. No. 214.614 del C. S. J.

Correo: carolinaramirezotalora@gmail.com

Señor

JUEZ 38 CIVIL MUNICIPAL. DE BGOTA

E. S. D.

Ref. *Proceso reivindicatorio No. 2021-773. Demandante. SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA y RAMIRO SAENZ HERRERA Contra. JHON FREDY CABELLERO SILVA y ADRIANA REYES*

CAROLINA RAMIREZ OTALORA, abogada en ejercicio identificada tal y como aparece al pie de mi respectiva firma, en mi condición de apoderada de la señora YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, por medio del presente, acudo a su despacho con el objeto de proponer las siguientes.

EXCEPCIONES PREVIAS

De conformidad con el Art. 100 del C. G. P. numerales 5 y 7, en el caso que nos ocupa, existe indebida acumulación de pretensiones y teniendo en cuenta los hechos de la demanda los demandantes lo que pretenden es que se declare la existencia de un contrato de promesa de venta y como consecuencia que se declare aparentemente el incumplimiento o resolución del mismo y no se está frente a un proceso reivindicatorio. Toda vez que los demandantes admiten que abandonaron la posesión en favor de los demandados.

Cordialmente,



CAROLINA RAMIREZ OTALORA

CC. NO. 1.123.624.253 de San Andrés

TP. No. 214.614 del C. S. J.

Correo: carolinaramirezotalora@gmail.com

Señor
JUEZ 38 CIVIL MUNICIPAL.
Bogotá D. C.

Ref. *Proceso reivindicatorio No. 2021-773. Demandante. SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA y RAMIRO SAENZ HERRERA Contra. JHON FREDY CABELLERO SILVA y ADRIANA REYES*

Demanda de Reconvención Proceso Verbal de Pertenencia de YERLEY ADRIANA REYES CRUZ. Contra. SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA, RAMIRO SAENZ HERRERA, BANCO DAVIVIENDA S. A., y demás personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien Inmueble distinguido con la Matrícula Inmobiliaria 50 S-40535305 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. Zona Sur.

CAROLINA RAMIREZ OTALORA, abogada en ejercicio, identificado civil y profesionalmente tal y como aparece al pie de mi respectiva firma, obrando como apoderada especial de **YERLEY ADRIANA REYES CRUZ**, identificada con la Cédula número 52'975.288, conforme al poder otorgado, presento demanda reconvención con proceso verbal de Pertenencia, por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 375 del C.G.P., en contra de SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 39'772.619, RAMIRO SAENZ HERRERA, identificado con la Cedula de ciudadanía número 1.073'150.166 y BANCO DAVIVIENDA S. A. , identificado con NIT 830.053.700-6, y demás personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien Inmueble ubicado en Bogotá D. C., en la Carrera 98 No. 02-20, Interior 11, Apartamento 504, distinguido con la matricula inmobiliaria 50 S-40535305 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. Zona Sur, *con el fin de obtener las siguientes o similares,*

PRETENSIONES. DECLARACIONES Y CONDENAS:

Primero. Que se declare que **YERLEY ADRIANA REYES CRUZ**, adquirió el dominio o la propiedad, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio, **sobre el bien inmueble ubicado en Bogotá D. C., Carrera 98 No. 02-20, Interior 11, Apartamento 504, distinguido con la matricula inmobiliaria 50 S-40535305 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. Zona Sur; inmueble con las siguientes GENERALIDADES. Apartamento Tipo 1.2.A izquierdo, localizado en el quinto piso del interior. Tiene su acceso por la entrada principal del Conjunto. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre es de dos metros con veinte centímetros (2.20 Mts.). El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el reglamento de**

Propiedad Horizontal. AREAS GENERALES. AREA TOTAL CONSTUIDA. Cuarenta y dos metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados (42.05 Mts.2). ÁREA TOTAL PRIVADA. Treinta y ocho metros cuadrados con once decímetros cuadrados (38.11 MTS.2), muros estructurales y ductos comunales. Tres metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros (3.94 Mts.2). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de contra piso, entre piso y cubiertas del interior, identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter. DEPENDENCIAS. Las dependencias del Apartamento son las siguientes. Sala, comedor, cocina, área de ropas, dos alcobas y un baño. LINDEROS ESPECIALES. Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entre piso, cubiertas y zonas comunales al medio, son los consignados en los planos de propiedad horizontal debidamente sellados y se describen así. Linderos Horizontales. Partiendo del punto número uno (1), al punto número dos (2) en línea recta y distancia de cinco metros con sesenta y cuatro centímetros (5.64 Mts.), con el apartamento quinientos uno (501) del mismo interior. Del punto número dos (2) al punto número tres (3), en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos metros con setenta y cuatro centímetros (2.74 Mts.), treinta y cuatro centímetros (0.34 Mts.), dos metros con setenta y tres centímetros (2.73 Mts.), con vacío sobre área libre común. Del punto número tres (3) al punto número cuatro (4), en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos metros con ochenta y cinco centímetros (2.85 Mts.), un metro con cinco centímetros (1.05 Mts.), treinta y dos centímetros (0.32 Mts.), un metro con cuatro centímetros (1.04 Mts.), tres metros con cincuenta centímetros (3.50 Mts.), con el Apartamento quinientos uno (501), del Interior número diez (10). Del punto número cuatro (4) al punto número cinco (5), en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos metros con diecisiete centímetros (2.17 Mts.), sesenta y cuatro centímetros (0.64 Mts.) y diez centímetros (0.10 Mts.), un metro con cincuenta y tres centímetros (1.53 Mts.), con vacío sobre patio común de uso exclusivo del apartamento del primer piso. Del punto número cinco (5) al punto número seis (6), en línea recta y distancia de dos metros con veintisiete centímetros (2.27 Mts.), con el apartamento quinientos tres (503) del mismo interior. Del punto número seis (6) al punto número uno (1) o punto de partida, cerrando el polígono, en línea quebrada y distancias sucesivas de: tres metros (3.00 Mts.), veintidós centímetros (0.22 Mts.), catorce centímetros (0.14 Mts.), noventa centímetros (0.90 Mts.), con circulación y escaleras comunales. LINDEROS VERTICALES. CENIT. Placa de entre piso al medio, con apartamento seiscientos cuatro (604) del mismo interior. NADIR. Con placa de entre piso al medio, con apartamento cuatrocientos cuatro (404) del mismo interior. PARAGRAFO. De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados como estructurales comunales. LINDEROS GENERALES. El CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRA BUENA RESERVADO ETAPA I,

PROPIEDAD HORIZONTAL. Hace parte Integrante de la Urbanización COMPLEJO INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL y se describe y alindera como se indica a continuación. **SUPERMANZANA IV. GENERALIDADES.** Ubicada en Bogotá D. C., en la carrera 98 No. 2-20 de la nomenclatura de Bogotá D. C., con área de veintitrés mil novecientos cuarenta y tres punto ochenta y nueve metros cuadrados (23.943.89 Mts.2), determinado por los siguientes linderos. **Por el Norte.** Del Mojón M-39, al mojón M-13, pasando por los mojones M-7, M-8, M-9, M-10, M-11 y M-12, en línea curva y recta y distancias sucesivas de: veintisiete metros con cincuenta centímetros (27.50 Mts.), cuarenta y tres metros con treinta y un centímetros (43.31 Mts.), cuarenta y tres metros (43.00 Mts.), diecisiete metros con ochenta y dos centímetros (17.ñ82 Mts.), veinticinco metros con trece centímetros (25.13 mts.), veintiún metros con once centímetros (21.11 Mts.), cuarenta y tres metros con sesenta y cuatro centímetros (43.64 Mts.), con la carrera noventa y nueve F (99 F). **Por el Oriente.** Del Mojon M-13 al mojón M-15, pasando por el mojón M-14 en línea recta y distancias sucesivas de cuarenta y dos metros con cuenta centímetros (42.50 Mts.), cincuenta y tres metros con cuatro centímetros (53.04 Mts.), con la transversal noventa y siete A (97 A). **Por el Sur.** Del mojón M-15 al mojón M-44, pasando por los mojones E-3, M-16, M-18 y M-19, en línea curva y recta y en distancias sucesivas de dieciséis metros con setenta y siete centímetros (16.77 Mts.), veintidós metros con ochenta centímetros (22.80 Mts.), doce metros con setenta y cinco centímetros (12.75 Mts.), treinta y cinco metros con cuarenta y tres centímetros (35.43 Mts.), treinta y un metros con tres centímetros (31.03 Mts.), dieciséis metros con setenta y ocho centímetros (16.78 Mts.), con la carrera noventa y ocho (98). **Por el Occidente.** Del mojón cuarenta y cuatro (44) al mojón treinta y nueve (39), cerrando el polígono, pasando por los mojones M-43, M-42, M-41 y M-40, en línea quebrada y distancias sucesivas de: tres metros (3.00 Mts.), sesenta y nueve metros con trece centímetros (69.13 Mts.), cincuenta metros con ochenta centímetros (50.80 Mts.), veintisiete metros con siete centímetros (27.07 Mts.), tres metros (3.00 Mts.), con vía V-7 A. A este inmueble le corresponde el número de matrícula inmobiliaria número 50S-40533096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de Bogotá D. C., Zona Sur, o en su defecto los linderos que determine su despacho dentro de la correspondiente diligencia de Inspección Judicial, por haber poseído mi mandante, con ánimo de señor y dueño, el mencionado inmueble en forma pública, quieta, pacífica, tranquila, de buena fe, continua e ininterrumpida, por un lapso superior a cinco (5) años, junto con todas sus mejoras, usos, costumbres y servidumbres. Tomando en cuenta que el bien inmueble aquí alindado y determinado es un bien inmueble de interés social, por ser estrato 2.

Segundo. Que se declare que **YERLEY ADRIANA REYES CRUZ**, adquirió el dominio o la propiedad, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio,

sobre el bien inmueble ubicado en Bogotá D. C., en la Carrera 98 No. 02-20, Interior 11, Apartamento 504, distinguido con la matrícula inmobiliaria 50 S-40535305 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. Zona Sur; inmueble con las siguientes GENERALIDADES. Apartamento Tipo 1.2.A izquierdo, localizado en el quinto piso del interior. Tiene su acceso por la entrada principal del Conjunto. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre es de dos metros con veinte centímetros (2.20 Mts.). El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el reglamento de Propiedad Horizontal. **AREAS GENERALES. AREA TOTAL CONSTUIDA.** Cuarenta y dos metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados (42.05 Mts.2). **ÁREA TOTAL PRIVADA.** Treinta y ocho metros cuadrados con once decímetros cuadrados (38.11 MTS.2), muros estructurarles y ductos comunales. Tres metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros (3.94 Mts.2). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de contra piso, entre piso y cubiertas del interior, identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter. **DEPENDENCIAS.** Las dependencias del Apartamento son las siguientes. Sala, comedor, cocina, área de ropas, dos alcobas y un baño. **LINDEROS ESPECIALES.** Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entre piso, cubiertas y zonas comunales al medio, son los consignados en los planos de propiedad horizontal debidamente sellados y se describen así. **Linderos Horizontales.** Partiendo del punto número uno (1), al punto número dos (2) en línea recta y distancia de cinco metros con sesenta y cuatro centímetros (5.64 Mts.), con el apartamento quinientos uno (501) del mismo interior. Del punto número dos (2) al punto número tres (3), en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos metros con setenta y cuatro centímetros (2.74 Mts.), treinta y cuatro centímetros (0.34 Mts.), dos metros con setenta y tres centímetros (2.73 Mts.), con vacío sobre área libre común. Del punto número tres (3) al punto número cuatro (4), en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos metros con ochenta y cinco centímetros (2.85 Mts.), un metro con cinco centímetros (1.05 Mts.), treinta y dos centímetros (0.32 Mts.), un metro con cuatro centímetros (1.04 Mts.), tres metros con cincuenta centímetros (3.50 Mts.), con el Apartamento quinientos uno (501), del Interior número diez (10). Del punto número cuatro (4) al punto número cinco (5), en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos metros con diecisiete centímetros (2.17 Mts.), sesenta y cuatro centímetros (0.64 Mts.) y diez centímetros (0.10 Mts.), un metro con cincuenta y tres centímetros (1.53 Mts.), con vacío sobre patio común de uso exclusivo del apartamento del primer piso. Del punto número cinco (5) al punto número seis (6), en línea recta y distancia de dos metros con veintisiete centímetros (2.27 Mts.), con el apartamento quinientos tres (503) del mismo interior. Del punto número seis (6) al punto número uno (1) o punto de partida, cerrando el polígono,

en línea quebrada y distancias sucesivas de: tres metros (3.00 Mts.), veintidós centímetros (0.22 Mts.), catorce centímetros (0.14 Mts.), noventa centímetros (0.90 Mts.), con circulación y escaleras comunales. **LINDEROS VERTICALES. CENIT.** Placa de entre piso al medio, con apartamento seiscientos cuatro (604) del mismo interior. **NADIR.** Con placa de entre piso al medio, con apartamento cuatrocientos cuatro (404) del mismo interior. **PARAGRAFO.** De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados como estructurales comunales. **LINDEROS GENERALES. EI CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRA BUENA RESERVADO ETAPA I, PROPIEDAD HORIZONTAL.** Hace parte Integrante de la Urbanización COMPLEJO INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL y se describe y alindera como se indica a continuación. **SUPERMANZANA IV. GENERALIDADES.** Ubicada en Bogotá D. C., en la carrera 98 No. 2-20 de la nomenclatura de Bogotá D. C., con área de veintitrés mil novecientos cuarenta y tres punto ochenta y nueve metros cuadrados (23.943.89 Mts.2), determinado por los siguientes linderos. **Por el Norte.** Del Mojón M-39, al mojón M-13, pasando por los mojones M-7, M-8, M-9, M-10, M-11 y M-12, en línea curva y recta y distancias sucesivas de: veintisiete metros con cincuenta centímetros (27.50 Mts.), cuarenta y tres metros con treinta y un centímetros (43.31 Mts.), cuarenta y tres metros (43.00 Mts.), diecisiete metros con ochenta y dos centímetros (17.ñ82 Mts.), veinticinco metros con trece centímetros (25.13 mts.), veintiún metros con once centímetros (21.11 Mts.), cuarenta y tres metros con sesenta y cuatro centímetros (43.64 Mts.), con la carrera noventa y nueve F (99 F). **Por el Oriente.** Del Mojon M-13 al mojón M-15, pasando por el mojón M-14 en línea recta y distancias sucesivas de cuarenta y dos metros con cuenta centímetros (42.50 Mts.), cincuenta y tres metros con cuatro centímetros (53.04 Mts.), con la transversal noventa y siete A (97 A). **Por el Sur.** Del mojón M-15 al mojón M-44, pasando por los mojones E-3, M-16, M-18 y M-19, en línea curva y recta y en distancias sucesivas de dieciséis metros con setenta y siete centímetros (16.77 Mts.), veintidós metros con ochenta centímetros (22.80 Mts.), doce metros con setenta y cinco centímetros (12.75 Mts.), treinta y cinco metros con cuarenta y tres centímetros (35.43 Mts.), treinta y un metros con tres centímetros (31.03 Mts.), dieciséis metros con setenta y ocho centímetros (16.78 Mts.), con la carrera noventa y ocho (98). **Por el Occidente.** Del mojón cuarenta y cuatro (44) al mojón treinta y nueve (39), cerrando el polígono, pasando por los mojones M-43, M-42, M-41 y M-40, en línea quebrada y distancias sucesivas de: tres metros (3.00 Mts.), sesenta y nueve metros con trece centímetros (69.13 Mts.), cincuenta metros con ochenta centímetros (50.80 Mts.), veintisiete metros con siete centímetros (27.07 Mts.), tres metros (3.00 Mts.), con vía V-7 A. A este inmueble le corresponde el número de matrícula inmobiliaria número 50S-40533096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de Bogotá D. C., Zona Sur, o en su defecto los linderos que determine su despacho dentro de

la correspondiente diligencia de Inspección Judicial, por haber poseído mi mandante, con ánimo de señor y dueño, del mencionado inmueble en forma pública, quieta, pacífica, tranquila, de buena fe, continua e ininterrumpida, por un lapso superior a cinco (5) años, junto con todas sus mejoras, usos, costumbres y servidumbres. Tomando en cuenta que el bien inmueble aquí alindado y determinado es un bien inmueble de interés social, por ser estrato 2.

- Tercero.** Que con fundamento en el artículo 590 de la Ley 1564 de 2012, dentro del auto admisorio de la demanda, se ordene la Inscripción de la presente demanda en los folios de matrículas inmobiliarias números *50S-40535305 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. Zona Sur.*
- Cuarta.** Que, para los fines legales correspondientes, se ordene el emplazamiento mediante la publicación por prensa y radio a todos y cada uno de los demandados que no concurren al proceso y demás personas que se crean con derecho a intervenir en el presente proceso, cuyos domicilios bajo la gravedad del juramento señalo que desconozco los que no relacione dentro de las notificaciones de esta demanda y solicito se nombre curador Ad – Liten a los demandados e indeterminados que sean emplazados y que no concurren al proceso.
- Quinto.** Que se efectúen los saneamientos a que haya lugar, con referencia en el folio de matrícula inmobiliaria número *50S-40535305 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. Zona Sur.*
- Sexto.** Consecuente con lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia que aquí se profiera, en el folio de matrícula inmobiliaria número *50S-40535305 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. Zona Sur.*
- Séptimo.** Que para tales fines se libren los respectivos oficios y se remita copia autenticada de la sentencia que aquí se profiera al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C.
- Octavo.** Que en caso de oposición se condene en costas y perjuicios a los demandados.

Fundo las anteriores pretensiones, en los siguientes,

HECHOS:

1. Mi poderdante **YERLEY ADRIANA REYES CRUZ**, es de nacionalidad colombiana y por este motivo, puede adquirir bienes en nuestra nación, sin que tengan condición restrictiva para tales fines.

2. Mi mandante YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, ingresó en forma pública, pacífica y tranquila, En el mes de septiembre de dos mil once (2011) a través de la entrega que le realizara los aquí demandados, del bien inmueble **ubicado en Bogotá D. C., en la Carrera 98 No. 02-20, Interior 11, Apartamento 504, distinguido con la matricula inmobiliaria 50S-40535305 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. Zona Sur; inmueble con las siguientes GENERALIDADES. Apartamento Tipo 1.2.A izquierdo, localizado en el quinto piso del interior. Tiene su acceso por la entrada principal del Conjunto. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre es de dos metros con veinte centímetros (2.20 Mts.). El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el reglamento de Propiedad Horizontal. AREAS GENERALES. AREA TOTAL CONSTUIDA. Cuarenta y dos metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados (42.05 Mts.2). ÁREA TOTAL PRIVADA. Treinta y ocho metros cuadrados con once decímetros cuadrados (38.11 MTS.2), muros estructurales y ductos comunales. Tres metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros (3.94 Mts.2). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de contra piso, entre piso y cubiertas del interior, identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter. DEPENDENCIAS. Las dependencias del Apartamento son las siguientes. Sala, comedor, cocina, área de ropas, dos alcobas y un baño. LINDEROS ESPECIALES. Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entre piso, cubiertas y zonas comunales al medio, son los consignados en los planos de propiedad horizontal debidamente sellados y se describen así. Linderos Horizontales. Partiendo del punto número uno (1), al punto número dos (2) en línea recta y distancia de cinco metros con sesenta y cuatro centímetros (5.64 Mts.), con el apartamento quinientos uno (501) del mismo interior. Del punto número dos (2) al punto número tres (3), en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos metros con setenta y cuatro centímetros (2.74 Mts.), treinta y cuatro centímetros (0.34 Mts.), dos metros con setenta y tres centímetros (2.73 Mts.), con vacío sobre área libre común. Del punto número tres (3) al punto número cuatro (4), en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos metros con ochenta y cinco centímetros (2.85 Mts.), un metro con cinco centímetros (1.05 Mts.), treinta y dos centímetros (0.32 Mts.), un metro con cuatro centímetros (1.04 Mts.), tres metros con cincuenta centímetros (3.50 Mts.), con el Apartamento quinientos uno (501), del Interior número diez (10). Del punto número cuatro (4) al punto número cinco (5), en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos metros con diecisiete centímetros (2.17 Mts.), sesenta y cuatro centímetros (0.64 Mts.) y diez centímetros (0.10 Mts.), un metro con cincuenta y tres centímetros (1.53 Mts.), con vacío sobre patio común de uso exclusivo del apartamento del primer piso. Del punto número cinco (5) al punto**

número seis (6), en línea recta y distancia de dos metros con veintisiete centímetros (2.27 Mts.), con el apartamento quinientos tres (503) del mismo interior. Del punto número seis (6) al punto número uno (1) o punto de partida, cerrando el polígono, en línea quebrada y distancias sucesivas de: tres metros (3.00 Mts.), veintidós centímetros (0.22 Mts.), catorce centímetros (0.14 Mts.), noventa centímetros (0.90 Mts.), con circulación y escaleras comunales. **LINDEROS VERTICALES. GENIT.** Placa de entre piso al medio, con apartamento seiscientos cuatro (604) del mismo interior. **NADIR.** Con placa de entre piso al medio, con apartamento cuatrocientos cuatro (404) del mismo interior. **PARAGRAFO.** De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados como estructurales comunales. **LINDEROS GENERALES. EL CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRA BUENA RESERVADO ETAPA I, PROPIEDAD HORIZONTAL.** Hace parte Integrante de la Urbanización COMPLEJO INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL y se describe y alindera como se indica a continuación. **SUPERMANZANA IV. GENERALIDADES.** Ubicada en Bogotá D. C., en la carrera 98 No. 2-20 de la nomenclatura de Bogotá D. C., con área de veintitrés mil novecientos cuarenta y tres punto ochenta y nueve metros cuadrados (23.943.89 Mts.2), determinado por los siguientes linderos. **Por el Norte.** Del Mojón M-39, al mojón M-13, pasando por los mojones M-7, M-8, M-9, M-10, M-11 y M-12, en línea curva y recta y distancias sucesivas de: veintisiete metros con cincuenta centímetros (27.50 Mts.), cuarenta y tres metros con treinta y un centímetros (43.31 Mts.), cuarenta y tres metros (43.00 Mts.), diecisiete metros con ochenta y dos centímetros (17.ñ82 Mts.), veinticinco metros con trece centímetros (25.13 mts.), veintiún metros con once centímetros (21.11 Mts.), cuarenta y tres metros con sesenta y cuatro centímetros (43.64 Mts.), con la carrera noventa y nueve F (99 F). **Por el Oriente.** Del Mojón M-13 al mojón M-15, pasando por el mojón M-14 en línea recta y distancias sucesivas de cuarenta y dos metros con cuenta centímetros (42.50 Mts.), cincuenta y tres metros con cuatro centímetros (53.04 Mts.), con la transversal noventa y siete A (97 A). **Por el Sur.** Del mojón M-15 al mojón M-44, pasando por los mojones E-3, M-16, M-18 y M-19, en línea curva y recta y en distancias sucesivas de dieciséis metros con setenta y siete centímetros (16.77 Mts.), veintidós metros con ochenta centímetros (22.80 Mts.), doce metros con setenta y cinco centímetros (12.75 Mts.), treinta y cinco metros con cuarenta y tres centímetros (35.43 Mts.), treinta y un metros con tres centímetros (31.03 Mts.), dieciséis metros con setenta y ocho centímetros (16.78 Mts.), con la carrera noventa y ocho (98). **Por el Occidente.** Del mojón cuarenta y cuatro (44) al mojón treinta y nueve (39), cerrando el polígono, pasando por los mojones M-43, M-42, M-41 y M-40, en línea quebrada y distancias sucesivas de: tres metros (3.00 Mts.), sesenta y nueve metros con trece centímetros (69.13 Mts.), cincuenta metros con ochenta centímetros (50.80 Mts.), veintisiete metros con siete centímetros (27.07 Mts.), tres metros (3.00 Mts.), con vía V-7 A. A este inmueble le

corresponde el número de matrícula inmobiliaria número 50S-40533096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de Bogotá D. C., Zona Sur, o en su defecto los linderos que determine su despacho dentro de la correspondiente diligencia de Inspección Judicial, por prescripción extraordinaria, en razón de que adquirió la posesión, por la compra que hizo sobre el anterior bien inmueble de la misma.

3. Cuando la demandante en reconvención **YERLEY ADRIANA REYES CRUZ**, obtuvo la posesión sobre el inmueble objeto de esta Litis, ingresó libre, voluntaria y públicamente al mencionado inmueble y desde entonces la demandante ha ostentado la posesión, real y material del mismo, en forma quieta, pública, tranquila, pacífica, continua e ininterrumpida del bien inmueble aquí alindado y determinado.
4. La señora **YERLEY ADRIANA REYES CRUZ**, ha poseído con ánimo de señora y dueña, el inmueble aquí alindado y determinado, en forma pública, quieta, pacífica, tranquila, de buena fe, continua e ininterrumpida, por un lapso superior a cinco (5) años, junto con todas sus mejoras, usos, costumbres y servidumbres.
5. Mi mandante, desde hace más de cinco (5) años, no ha reconocido, a ninguna otra persona como dueña, ni con derecho alguno sobre el citado bien inmueble, razón por la cual lo explota **económicamente y perciben sus frutos**.
6. El bien inmueble, materia de la presente Litis, es urbano y está destinado al uso de vivienda es un bien inmueble de interés social, por ser Estrato 2.
7. Mi mandante ha efectuado mejoras en el inmueble objeto de esta Litis, tales como:
 - 1.1. Instalación de tres puertas internas dos alcobas y baño.
 - 1.2. Pañete general al interior del apartamento.
 - 1.3. Instalación Guarda escobas en madera.
 - 1.4. Pintura general al interior del apartamento, con sus accesorios (cintas de enmascarar, rodillos, brochas, mantenimiento de cornisas) cada año se pinta.
 - 1.5. Estucado Veneciano en la pared izquierda de la Sala.
 - 1.6. Instalación de Draibold en el techo del apartamento.
 - 1.7. Cornisas en el techo al interior del apartamento.
 - 1.8. Pisos en madera en las dos alcobas y sala comedor, ya que se encontraba en obra gris.
 - 1.9. Baño embaldosado totalmente, teniendo en cuenta que se encontraba en obra gris.
 - 1.10. División en vidrio al interior del baño.

- 1.11. Cambio del sanitario y lavamanos en vidrio.
- 1.12. Enchape en paredes y piso de la cocina.
- 1.13. Se reformó la cocina, se colocó cocina integral y mesón de porcelanato y barra americana en porcelanato.
- 1.14. Instalación de lámpara para techo en Dray Wall.
- 1.15. Cableado para instalación de 24 lámparas.
- 1.16. Instalación cambio de punto de gas.

El valor de la totalidad de las mejoras antes relacionadas, lo estimo bajo la gravedad del juramento en los términos y condiciones en el artículo 206 del C. G. P., en la suma de TREINTA Y UN MILLONES TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$31.003.950) M/CTE.

8. La señora **YERLEY ADRIANA REYES CRUZ**, adquirió la posesión del citado bien inmueble aquí alindado y determinado, de total buena fe a través de la entrega que le hicieran los demandados en el mes de septiembre de 2011 en razón de una negociación que tenía como objeto la venta del apartamento.
9. En la actualidad el inmueble objeto de la presente Litis no adeuda impuestos, en razón de que mi mandante la señora **YERLEY ADRIANA REYES CRUZ**, los ha cancelado, con lo cual demuestra la posesión del inmueble aquí alindado y determinado, con ánimo de señor y dueño.
10. Además, ha pagado todos y cada uno de los servicios públicos domiciliarios, con lo cual demuestran la posesión del inmueble aquí alindado y determinado, con ánimo de señor y dueño.
11. El bien inmueble objeto del presente proceso es de propiedad privada y por lo consiguiente están dentro de los que se pueden usucapir. Ninguna persona ha interrumpido la posesión quieta, pacífica y tranquila, pública y de buena fe que ostenta mi representado sobre los bienes inmuebles objeto de esta demanda.
12. El bien inmueble aquí descrito y alindado, es materia de adquirirse por la prescripción extraordinaria del dominio, en la forma prevista por la ley, por la posesión de mi mandante, por lapso superior a cinco (5) años, de acuerdo con las preceptivas del Código Civil Colombiano, tomando en cuenta la posesión real, material, efectiva, pública, pacífica, tranquila y de buena fe del inmueble objeto del presente proceso de pertenencia extraordinaria y por haber ostentado la posesión del citado inmueble en la forma antes determinada en los hechos de la presente demanda, con ánimo de señor y dueño, sin reconocer a ninguna otra persona como dueño de este.

13. De los anteriores hechos son testigos sus vecinos y otras personas que relacionaré en el acápite de pruebas.
14. La señora *YERLEY ADRIANA REYES CRUZ*, me ha conferido poder especial, amplio y suficiente para instaurar la presente acción de pertenencia.

DERECHO:

Fundamento la presente demanda en las normas y en la siguiente sentencia que me permito transcribir:

PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

Vivienda de interés social.

REPUBLICA DE COLOMBIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI

Sala Civil de Decisión

REFERENCIA COMPLETA:

Rad. Nal.: 76001-31-03-003-1996-11385-01

Rad. Int.: 1301

Proceso: Ordinario

Demandante: ÁLVARO NOREÑA SOTO

Demandado: ASOCIACIÓN PROVIVIENDA POPULAR COLOMBIANA

Motivo: Apelación Sentencia

Procedencia: Juzgado 3 Civil del Circuito Cali

Magistrado Ponente:

JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA.-

Santiago de Cali, Valle, abril dieciséis (16) de dos mil seis (2.006).-

Discutido y aprobado en Sala según acta N°. 091 de la fecha.

6.4.- DE LA ACCION EJERCITADA Y LOS ARGUMENTOS APELATICIOS.

6.4.1.- Ostensiblemente claro, es la que previene nuestra legislación civil como acción ordinaria de declaración de pertenencia (o usucapio), por haberse dado los supuestos de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de un bien urbano; en este evento trátase de un inmueble ubicado en el área urbana del Municipio de Cali, Valle del Cauca. Sólo que creyendo el a quo estar el actor ejercitando una prescripción extraordinaria veintenaria de la del C. Civil, en realidad no echó de ver que la ejercitada, según se desprende de una lectura sistemática e integral de la demanda (pretensión, petitum y causa petendi), era la prescripción

prevista en la ley 9ª de 1989 con sus normativas modificatorias, que parte del supuesto de posesión quinquenal.

Ahora bien, es de saberse que teóricamente que la prescripción al decir del Art. 2512 del C. Civil "...es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales".

Como modo de adquirir las cosas ajenas (art. 2.512 del C.C.), necesita ciertos presupuestos para su prosperidad, que han sido minuciosamente precisados por la doctrina patria. Y que se concretan en que recaiga sobre un bien prescriptible y que quien pretenda la declaración en este sentido, pruebe que lo ha poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida por un período no inferior a 20 años cuando de prescripción extraordinaria se trata.

Por consiguiente, quien alegue en su favor la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio ha de demostrar que ha poseído la cosa objeto del litigio durante el lapso de tiempo que prescribe la ley.

En lo que respecta a la identificación del fenómeno de la posesión, se ha dicho que se apoya en dos elementos bien diferentes, uno de los cuales hace relación al simple poder de hecho o apoderamiento material de la cosa, es decir, a su detentación física (Corpus), y el otro, de linaje subjetivo, intelectual o psicológico, que consiste en que el poseedor se comporte como su dueño, que tenga la cosa como suya, como su propietario, lo que se traduce en la ejecución de actos inherentes al derecho de dominio, evitando además que otros invadan ese poder que como propietario, dueño y señor de la cosa que tiene.

De lo anterior surgen los denominados "elementos o supuestos de hecho" de la pretensión, los cuales se pueden enlistar así: a) Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio un hecho de posesión (corpus y ánimos); b) que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior al dispuesto en la Ley; c) que esa posesión sea ejercida de manera pública e ininterrumpida; y d) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por ese medio.

6.4.2.- Sin menoscabo del estudio en breve sobre esta acción aplicada al evento sub examine que adelante se haga, entra la Sala a considerar el argumento central y único de la apelación, consistente en que debió obrar aquí la nueva normativa sobre prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre viviendas de interés social (según atrás se anotó), contemplada en la ley 9ª de 1989 de reforma urbana, y no abordar el

fenómeno prescriptivo desde la óptica del A-Quo que utilizó como piedra de toque de la argumentación, la suma de posesiones bajo los parámetros del artículo 2521, 2518, 2512 y 2532 del Código Civil.

En efecto, recordemos que la prescripción adquisitiva es una institución de origen legal y por ende es al legislador a quien corresponde determinar sus características, requisitos, los términos en que opera, cuándo y cómo se interrumpen, cuándo y cómo se comienza a contar. En este orden, hay que afirmar que la prescripción tiene dos aspectos: por un lado, es un modo de adquirir el dominio y otros derechos reales y, por el otro, constituye un medio de extinguir las acciones o derechos. La primera de ellas ha sido denominada como prescripción adquisitiva o usucapión y la segunda como prescripción extintiva, constituyendo el fin último de una y otra, la preservación del principio de la seguridad jurídica, es decir, que este instituto busca proporcionar a las personas estabilidad en sus relaciones frente al derecho, al tiempo que contribuye a la paz social, al señalar límites temporales para adelantar las controversias y ejercer las acciones judiciales.

De acuerdo a los planteamientos precedentes, la Ley 9ª de 1989 estableció algunas particularidades específicas para el trámite de los procesos de pertenencia relativos a la vivienda de interés social, y que dichas particularidades obedecen a que el Legislador consideró necesario incorporarlas con el fin de agilizar y hacer efectiva la prescripción a favor de los poseedores materiales de viviendas que encuadran en la definición de interés social que son personas de bajo perfil socioeconómico, desprotegidas, con medios inexistentes para alimentar su patrimonio, y por ende merecedoras de garantías y facilidades procesales de tal entidad que les dé la posibilidad real de legalizar a su favor modestísimas viviendas.

En ese orden de ideas, en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinado a los programas de vivienda; Ahora bien, ¿qué se entiende por viviendas de interés social? La misma Ley 9ª de 1989 se encarga de definir tal concepto.

Así, el artículo 44 de la mentada ley, advierte entender por vivienda de interés social “todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de su adquisición: (...)

Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes”.

Ese artículo fue reformado por el artículo 91 de la ley 388 de 1997, al consagrar:

“Parágrafo 1º. Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

Parágrafo 2º. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación”.

De esta forma, las viviendas de interés social son aquellas destinadas a los sectores más pobres de la sociedad, los cuales deben recibir una especial protección de las autoridades, en un Estado social de derecho como el colombiano (C.P. Artículo 1, 2 y 13), todo ello acorde con el derecho fundamental a tener una Vivienda digna (C.P. Artículo 51), aplicable con especial atención a las personas de escasos recursos, dentro de programas de reforma y planeación urbana, que cuentan con un fundamento constitucional expreso. En efecto, el artículo 51 de la Carta preceptúa: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social. Sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”^[2].

Como epílogo de lo expuesto, con el fin de armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la **Ley 9a. de 1989** con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental, el Legislador creó la ley 388 de 1997, por la cual se modificó la ley 9ª de 1989, y la ley 3ª de 1991.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destine el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirán prioritariamente a atender la población más

pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos. En consecuencia, la ley 9ª de 1989 en su artículo 51 estableció que a partir del primero (1) de enero de 1990, se reduce a cinco (5) años el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria de viviendas de interés social y a tres años el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva ordinaria. Rezando su **Parágrafo**. “Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción. Estas sentencias según el artículo 52, inciso tercero, no serán consultadas”

Sobre la aplicación de la nueva ley reza el artículo 41 de la ley 153 de 1887: “La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aun al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir” (Subraya la Sala).

Ahora bien, en el deber del juzgador de desentrañar la verdad real que llegue a emerger del proceso, una vez promovida la acción, en guarda de caros principios de derecho procesal constitucional como el de la sustancialidad prevalente sobre las formas, el de la tutela efectiva, y el de acceso a la Administración de Justicia, se hace menester determinar si el demandante cumple el tiempo de la posesión, como que no obstante su apoderada invocó como regla de acción el supuesto de la nueva ley (9ª de 1989) de cuyos beneficios ya se vio aplica, el usucapiante, tanto en su demanda como en el recurso democrático de la doble instancia, siempre aludió a una expresión que concita el mentado breve examen, cuál fue la de afirmar que poseía el objeto de su acción por **más** de cinco años, alocución que denota la posibilidad que genera el examen en comento, es decir de haber permanecido como poseedor por espacio de por lo menos cinco (5) años en el inmueble.

6.4.3.- En tales condiciones, la sala abordó el análisis del fenómeno prescriptivo objeto de la pretensión deprecada en la parte introductoria de este proveído, y para ello, considera pertinente evaluar los elementos de prueba que ratifiquen o desestimen el tiempo de posesión del inmueble referenciado; en efecto, observamos dos grupos de pruebas de diferente medio, uno perteneciente al medio documental y el otro al testimonial, y en el primer grupo, diversos documentos entre los cuales se encuentran recibos de pagos por concepto de servicios públicos, impuesto de predial y valorización del inmueble referenciado (folio 23, C.2); relación de fotos de las mejoras realizadas (a folio 27, C.2); también copia autenticada del contrato de arrendamiento con fecha 24 de enero de 1996 suscrito por los señores FABIO RAMOS LLANOS y ALVARO

NOREÑA en donde se estipula un precio de setenta mil pesos (\$70.000) y un tiempo de duración de un año (a folio 10, C.1).

En este acervo probatorio, en respuesta al oficio N°0837, la Oficina de Catastro Municipal certificó que la vivienda ubicada en la Diagonal 26 P N° T87-60, lote N°.10, manzana 15 A del plano de lotes del Barrio Marroquín II etapa de esta ciudad, **si tiene el carácter de interés social** (a folio 138, C.1).

6.4.4.- En cuanto al segundo grupo, el testimonial, encontramos que las deponencias del señor FERNANDO DE JESÚS PÉREZ DIOSA, sin ningún vínculo o parentesco con las partes intervinientes dentro del presente proceso, son concordantes al afirmar que conoció al señor ALVARO NOREÑA desde hace aproximadamente 16 años, dentro de los cuales coadyuvó al demandante en la realización de algunas mejoras en el susodicho inmueble, en donde el usucapiente sufragaba todos los gastos, incluyendo la mano de obra (a folio 1,C.1). Dentro de ese interregno de tiempo el testigo vivió en el inmueble por un tiempo aproximado de un año y medio, pagándole consecutivamente los cánones de arrendamiento al señor NOREÑA.

6.4.5.- Sin hesitación alguna, se infiere de esta probática que el actor ha tenido animus domini (intención de ser dueño), y para percibir esta circunstancia que pertenece al campo de la psiquis es necesario tomar como punto de partida la exteriorización de los hechos que la hagan presumir; y estos actos externos adquieren connotación jurídica cuando son consecuencia del comportamiento asumido por el poseedor, que se traduce en señorío sobre la cosa detentada.^[3] En el sub-examine no ofrece mayor dificultad el aspecto relacionado con la aprehensión material del inmueble por parte de la demandante toda vez que la prueba acopiada así lo revela.

Valga recordar, y como atrás se dijo, que bajo los parámetros del artículo 41 de la ley 153 de 1887, el cómputo para la prescripción debe realizarse desde la fecha en que hubiere empezado a regir la nueva ley, es decir, para nuestro caso, la ley 9 de 1989 empezó a regir el 11 de enero de 1989, en consecuencia es a partir de esa última fecha que se debe hacer el computo respectivo. Si nos detenemos a observar, fácil advertimos que entre la fecha de vigencia de la ley 9ª y la de la presentación de la demanda que fue el 21 de junio de 1996, transcurrieron más de los cinco (5) años establecidos por la mencionada ley para alegar la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio sobre viviendas de interés social, entonces aquí claramente se abre paso la aplicación de la norma en comento”.

Artículos 762 y ss., 981, 2512, 2513, 2518, 2525, 2531, 2532 y demás concordantes y complementarios del Código Civil.

Ley 791 de 2002.

Demás normas pertinentes y complementarias.

TRAMITE A SEGUIR:

El contemplado para el proceso verbal de pertenencia, de mayor cuantía, prescrito en el artículo 375 del C. G. P., y demás normas complementarias y concordantes de la misma obra.

COMPETENCIA:

Es usted competente por la naturaleza del proceso, por la cuantía que estimo en la suma de Sesenta y Cinco Millones de pesos (\$ 65'000.000,00) M/CTE., y por la ubicación del bien inmueble, que está situado en Bogotá D. C., Proceso de mayor cuantía.

PRUEBAS:

1. Téngase en cuenta el certificado de libertad y tradición del bien inmueble a usucapir, para proceso de pertenencia.
2. Peritaje realizado al inmueble suscrito por la profesional MARTHA GARCIA, que da cuenta de las mejoras realizadas al inmueble su cuantificación, la ubicación del bien y la vetustez del mismo.
3. Solicito se practique al inmueble, una diligencia de Inspección Judicial, para determinar:
 - 3.1 Los linderos del inmueble objeto de la Litis y ubicación del mismo, por su ubicación y linderos generales y especiales.
 - 3.2 Las mejoras que presenta el inmueble materia de Litis.
 - 3.3 El uso que actualmente tiene el inmueble objeto de esta demanda.
 - 3.4 Que la demandante tiene su domicilio en este bien inmueble y no en otro inmueble diferente.
 - 3.5 Quien ejerce y ha ejercido la posesión de dicho inmueble desde hace más de cinco (5) años.

- 3.6 Las demás que el suscrito abogado solicite al momento de la práctica de la diligencia.
4. Que se ordene y se reciban los testimonios de los señores CLAUDIA ESPERANZA MEDINA GARZON, domiciliado en la Cra. 98 No. 02 – 20 torre 11 apartamento 603, Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, Tel. 311 2837671, FLOR MARINA OLAYA ORDOÑEZ, domiciliado en la carrera. Cra. 98 No. 02 – 20 torre 11 apartamento 402, Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, celular 322-2340620, y LUCY RODRIGUEZ ROJAS, domiciliado en la Cra. 98 No. 02 – 20 torre 3 apartamento 604, Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, celular 312-3804660, JENNY BEATRIZ ARIAS SILVA, carrera. Cra. 98 No. 02 – 20 torre 19 apartamento 104, Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, celular 320-9931002, MARTHA PINZON ROCHA carrera. Cra. 98 No. 02 – 20 torre 11 apartamento 602, Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, celular 322-4776335, Y LOURDES DEL CARMEN URIBE PUENTES, carrera. Cra. 98 No. 02 – 20 torre 10 apartamento 201, Conjunto Residencial Reservado Tierra Buena I, celular 313-3038857, *quienes deberá declarar, si conocen a los señores JOHN FREDY CABALLERO SILVA Y YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, cuanto hace que Los conocen, por qué razón los conocen, donde los conocieron, si tienen conocimiento directo y personal de que las mencionadas personas son poseedoras del bien inmueble materia de la presente litis, por qué les consta tal situación, desde cuanto y por qué son poseedores de dicho inmueble los señores JOHN FREDY CABALLERO SILVA Y YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, si éstos se reconocen así mismo como dueños del inmueble objeto de esta demanda, si saben y les consta que quienes siempre plantan mejoras y explota económicamente el bien inmueble materia de esta demanda, desde cuanto hace, que mejoras le han realizado a dicho predio y en general, las demás que el suscrito o su despacho estimen del caso para demostrar la posesión del inmueble en cabeza del aquí demandante.*
5. *Sírvase decretar como prueba y en efecto recibir los testimonios de los señores LUIS FERNANDO VILLEGAS GUTIERREZ, con cédula de ciudadanía No. 1.121.895.713 de Villavicencio, quien reside en la carrera 75 A No. 37 – 19 Sur, Kennedy central de Bogotá, celular No. 350-7702436, quien manifestará que conoce a la señora YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, desde hace cinco (5) años y es quien le ha realizado los mantenimientos a las cornisas y pintura general del apartamento.*
6. *Presento certificación catastral del bien inmueble objeto de la presente Litis.*

7. *Los recibos de pago de la cuota de la hipoteca del inmueble, realizados por la demandante en reconvención.*
8. *Los recibos de pago del Impuesto Predial del inmueble, en pertenencia.*
9. *Recibos de pago de servicios públicos domiciliarios del inmueble objeto de Litis.*
10. *Certificación del estrato del inmueble.*
11. *Con la certificación del estrato del inmueble y con el certificado catastral demuestro que dicho inmueble corresponde a vivienda de interés social.*
12. *Con el objeto de demostrar que el inmueble objeto de la presente Litis es vivienda de interés social, aporto la copia de la escritura Pública número 8.237 de noviembre veintisiete (27) de dos mil nueve (2009), de la notaría cincuenta y tres (53) de Bogotá D. C., donde consta tal condición del inmueble materia de usucapión.*
13. Las demás que oportunamente y que aportaré en las oportunidades que la ley me permita.

ANEXOS:

Presento como tales:

1. Poder para actuar.
2. Las pruebas documentales aquí relacionadas.

NOTIFICACIONES:

1. **PARTE DEMANDADA:** SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA y RAMIRO SAENZ HERRERA, en Bogotá en la carrera 98 A No. 15 A 70 Interior 2 apto 302, Conjunto residencial Sabana Grande Reservado 3, Localidad de Fontibón.
2. Bajo juramento manifiesto que desconozco la dirección electrónica de los demandados.
3. *BANCO DAVIVIENDA S. A., en Bogotá D. C. en la carrera 13 No. 26-15. Correo electrónico: inversiones@davivienda.com.*

4. YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, residente en Bogotá D. C., en la carrera 98 No. 02-20, Torre 11, Apartamento 504. Correo yerleycruz@gmail.com
5. Bajo la gravedad del juramento manifiesto que desconozco la identidad y el domicilio de los demás demandados y solicito se nombre curador Ad – Liten a los demandados e indeterminados que sean emplazados y a los que no concurran al proceso.
6. La suscrita abogada en Cajicá, Cundinamarca en la calle 3 No. 2 - 53 local 61. Correo electrónico carolinaramirezotalora@gmail.com

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carolina Ramirez Otalora' with a small mark to the right.

CAROLINA RAMIREZ OTALORA.
CC. No. 1123624253 de San Andrés
TP. No. 214.614 del C. S. J.
Correo: carolinaramirezotalora@gmail.com

Señor
JUEZ 38 CIVIL MUNICIPAL. DE BOGOTA
E. S. D.

Ref. Proceso reivindicatorio No. 2021-773. Demandante. SANDRA MILENA ECHEVERRY CORREA y RAMIRO SAENZ HERRERA Contra. JHON FREDY CABELLERO SILVA y ADRIANA REYES.

YERLEY ADRIANA REYES CRUZ, mayor de edad, vecina y residente en Bogotá D. C., identificada tal y como aparece al pie de mi respectiva, por medio del presente manifiesto a usted que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **CAROLINA RAMÍREZ OTÁLORA**, abogada en ejercicio, identificado con la CC. No. 1.123.624.253 de San Andrés Islas., y con la TP. No. 214.614 del C. S. J., para que, en mi nombre y representación conteste la demanda de la referencia proponga excepciones y en general defienda mis derechos dentro del presente proceso. Además, le confiero poder para que presente en mi nombre y representación demanda de reconvencción.

Mi apoderada queda facultada para recibir, transigir, renunciar, sustituir, reasumir, interponer recursos ordinarios y extraordinarios, solicitar pruebas, promover incidentes y en general, realizar todas y cada una de las labores propias de su cargo y en defensa de mis legítimos intereses.

Cordialmente



YERLEY ADRIANA REYES CRUZ.
CC. No. 52.975.288 de Bogotá D. C.

Acepto,



CAROLINA RAMÍREZ OTÁLORA.
CC. No. 1.123.624.253 de San Andrés Islas.
TP. No. 214.614 del C. S. J.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante la NOTARIA ÚNICA DE CAJICA (CUNDINAMARCA)
Compareció:

REYES CRUZ YERLEY ADRIANA
quien exhibió: C.C. 52975288

y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

264-dd90811e
Cajicá, 2022-05-31 12:05:18


FIRMA

LUZ ALEXANDRA ROCHA AREVALO
NOTARIA (E) ÚNICA DE CAJICA

www.notariaenlinea.com
cnn37



TIERRABUENA
RESERVADO 1

Kr 98 No. 2 20/30

2 may. 2022 3:4

CONVIVENCIA

PROPIETARIOS

Vendo con altillo

Sexto piso 2 hbts Hermoso

311 575 75 32

COSTURAS AMPARO
Se hacen toda clase de arreglos.
Tierra Buena Reservado 1 Kr 98 2- 20
Int 4 apto 102
601 3039510
3118896230

jvs
licencias de construcción
Consultorias, Diseño,
Interventoría, remodelaciones,
enchape, pintura, ventanería,
carpintería e
impermeabilización
CONTACTO: 3132547842
Correo: jvsacabados@gmail.com

SOCIEDAD INMOBILIARIA B&G
Bienestar y Garantía
M.A. 0131
SE VENDE
3115211866
321378615

SERVICIO TÉCNICO ESPECIALIZADO EN TECNOLOGIA

- Mantenimiento para Computadores.
- Actualizaciones.
- Programación.
- Soporte remoto. **Gratis !!**
- Office Soporte.
- Soporte para Video Juegos.

Centro Registrado Barrios Unidos 1 Torre 18 Apto 304
Cra. 10 # 1 - 20 Tierra Buena
Solicita tu soporte al 3055320115

CONFECCIONES "MARIANA"

➤ Venta de conjuntos de **SUDADERAS** para niños, buzos y **CHAQUETAS** para adulto.

➤ Toda clase de arreglos en costuras.

INF. 3152233122
3016315762
Torre II, Apto. 304

Costurera
Se hacen arreglos
322-6632469 Torre 20
WhatsApp Apto 401

SERVICIO TÉCNICO A DOMICILIO
REPARACIÓN Y REPOSTOS

Formateo
Recuperación de contraseñas
Mantenimiento preventivo
Mantenimiento correctivo
Instalación de programas
Venta de Juegos para pc
Accesorios, y más...

3196193921
Ing. Andres Bello

SE VENDE APARTAMENTO
312 466 5751
315 794 4115

SERVICIO TÉCNICO GS

LAVADORAS
NEVERAS
NEVECONES
CUARTOS FRIOS
AIRE ACONDICIONADO
ESTUFAS

302 018 5387 / 310 814 1407
302 071 4701 / 302 530 3430

SE VENDE APARTAMENTO
venga a la casa a verla o a la mamá
INFORMES: 315-6023961

216-102

CUBRELECHOS, SABANAS Y COBIJAS TÉRMICAS

- Cama sencilla
- Cama doble
- Cama Queen
- Cama King

▲ Pago de contado
▲ Sistema de abonos
▲ Crédito

TIERRA BUENA
311 469 0027

PROMOCIÓN DE VACUNAS ANUALES PARA PERRITOS Y GATITOS A BAJO COSTO (NO INCLUYE RABIA) AGENDA TU CITA PARA MAS INFO CEL: 3225538828

INT. 9
Apto. 504

SE ARRIENDA APARTAMENTO
TEL: 3138324926



Jardin Infantil El Pequeño Mundo de los Pitufos

Horario de atención:
De 10:00am a 12:30pm
De 2:30pm a 6:30pm

Si quieres agendar tu cita, te puedes comunicar al tlf.
311-2848968

Para generar
pagos de
ADMINISTRACION
en cualquier punto
Baloto con el
siguiente numero:
9595956909
Ref -Int -Apto



PAZ Y SALVO

Yo, CLARA INES DUEÑAS M. Identificada con cédula de ciudadanía No. 51.865.980 de Bogotá, actuando en representación legal de la firma DPG SERVICIOS Y SUMINISTROS SAS, identificada con Nit. 900.506.652-1, se permite certificar que el CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRA BUENA RESERVADO 1- P.M., Identificado con Nit. No. 900.360.842-3 ubicado en la Carrera 98 # 2 - 20, se encuentra a Paz y Salvo por todo concepto con nuestra organización, en lo que se refiere al tema de pagos por concepto de Servicios de Aseo, el último pago por facturas pendientes del año 2020, se recibió el 14 de diciembre del año en curso por valor de \$16.908.057,00

El presente certificado se expide por solicitud del interesado a los veintisiete (27) días del mes de diciembre del año 2021

Condiatamente,

CLARA INES DUEÑAS M.
Representante Legal

SE ARRIENDA

INFORMES: 310 6666 500
Torre II Apto 303



SALA DE BELLEZA D'BLAYSAN

- TINTES
- MECHAS
- PEDICURE
- TODA CLASE DE PEINADOS
- RAYITOS
- CORTE CABALLERO, DAMAS Y NIÑOS
- MISCELANEA PAPELERIA, INTERNET E IMPRESIONES
- VENTA DE PRODUCTOS DE CATALOGO

TORRE 9 APTO 103
HORARIO: 6 AM A 9 PM
LUNES A SABADO
TEL 3057841992
SERVICIO A DOMICILIO



CERTIFICADO DE CONTROL DE PLAGAS No. 000303-2021

La empresa Acoge Servicios Integrales S.A.S. identificada con número de NIT. 800065336-1, autorizada por la Secretaría Distrital de Salud de Bogotá mediante Acta de N.º 100 de vigilancia No. 002804

CERTIFICA

Que en las instalaciones de CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRA BUENA RESERVADOS 1 con número de NIT. 900360842-3 ubicada en CARRERA 98 N.º 2-20 de la ciudad de Bogotá D.C. en el área o dependencia AREAS COMUNES se realizó intervención de control de plagas respondiendo a la ficha de diagnóstico 000303-2021, con el fin de manejar situaciones de:

TECNICA	QUIMICO	FISICO	BIOLOGICO
Nebulización	Aplicación	X	Atenuación
Tratamiento	Resistencia	X	Limpieza en
Ahorro	Exposición	X	Deposito estera control
Cambio	Gas		
Otro	Desinfectante		

INFORMACION DE PRODUCTOS

Nombre Comercial	Formulación	Marca	Contenido	Comentarios
Regulador de ph	Acido cítrico	Acoge	500ml	X
Repelente	Permetrina	Acoge	500ml	X
Limpieza	Clorox	Acoge	500ml	X
Desinfectante	Clorox	Acoge	500ml	X

INFORMACION DE TECNICO APLICADOR

Nombre: CARLOS ANDRES PAEZ
Cédula: 0205-3012

El presente certificado se expide el 20 DE DICIEMBRE DE 2021 y es válido únicamente en original

Condiatamente,

YESMI MARCELA ACOSTA
Representante Legal

Carrera 93C Bta No. 4C-48 Barrio Berrón - PBX: 454 0987 Celular: 300 33828
at@acogeserviciosintegralsas.com

CERTIFICADO No. 000156-2021

La empresa Acoge Servicios Integrales S.A.S. identificada con número de NIT. 800065336-1, autorizada por la Secretaría Distrital de Salud de Bogotá mediante Acta de Inspección Vigilancia No. 002804.

CERTIFICA

Que en las instalaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRA BUENA RESERVADOS 1, con número de NIT. 900360842-3 ubicado en la CARRERA 98 N.º 2-20 de la ciudad de Bogotá D.C., se realizó un servicio de LAVADO Y DESINFECCION DE DOS TANQUES DE AGUA POTABLE, siguiendo los procedimientos de:

METODO:

- ABRASION Y DESINFECCION CON HIPOCLORITO AL 5% DOS MILI METROS POR LITRO
- CAPACIDAD DE LOS TANQUES: 144 M3 SUBTERRANEOS

El presente certificado se expide el día 20 DE DICIEMBRE DE 2021 y es válido únicamente en original

Condiatamente,

YESMI MARCELA ACOSTA
Representante Legal

Anexo: dos ficha técnica de producto y concepto sanitario)

Carrera 93C Bta No. 4C-48 Barrio Berrón - PBX: 454 0987 Celular: 300 33828
at@acogeserviciosintegralsas.com



CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRA BUENA RESERVADO 1 NIT. 900.360.842-3

13 DE SEPTIEMBRE DE 2021

1. LA ADMINISTRACION Y EL CONSEJO INFORMA A TODOS LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES QUE APARTIR DE LA FECHA PARA AUTORIZAR CUALQUIER INGRESO O SALIDA DE TRASTEOS YA SEA TOTAL O PARCIAL SE EXIGIRA ESTAR A PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO CON LA ADMINISTRACION

2. LAS PERSONAS QUE NO ESTEN CUMPLIENDO CON EL PAGO DE SU ADMINISTRACION O ESTEN INCUMPLIENDO CON SU ACUERDO DE PAGO SE LES SELLARA EL CASILLERO APARTIR DEL 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2021

ARZA
EL CONSEJO

SE VENDE APARTAMENTO

REMODELADO - MUY BONITO - PISO 6-3 ALCOBAS
INF. 3005715372



