



Rama Judicial del Poder Público

Art 110
FJ av 10 sep
11sta

**JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D. C.**

PROCESO:

PERTENENCIA

DEMANDANTE:

**RAMIRO SOTOMONTE
RODRIGUEZ - MARIA TRINIDAD
SIERRA**

DEMANDADO:

**INVERSIONES VILLA EMILIA
LTDA - PERSONAS
INDETERMINADAS**

CUADERNO: 1

NUMERO:

TOMO: IX

FOLIO:

RADICACIÓN: 12 DE FEBRERO DEL 2019

2019-0153-00

Nahir Lucía Zapata Arboleda
Abogada Universidad Santo Tomás
Carrera 35. # 57-91 Oficina 107
Tel 7517865 - 3172424874 de Bogotá D.C.
equipoasesorph@gmail.com

Señor

JUEZ 48 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C

E.S.D.

Referencia. - Proceso ORDINARIO DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR
PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Radicación. – 110014003048 - 2019- 0149-00

Demandante. – MARIA TRINIDAD SIERRA Y RAMIRO SOTOMONTE RODRIGUEZ
Demandados. – INVERSIONES VILLA EMILIA LIMITADA EN LIQUIDACION
Nit.800123979-5 e INDETERMINADOS.

Asunto. - Contestación de la demanda y Excepciones de Fondo

NAHIR LUCIA ZAPATA ARBOLEDA, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma en calidad de CURADORA de INVERSIONES VILLA EMILIA LIMITADA EN LIQUIDACION Nit.800123979-5 e INDETERMINADOS en el proceso de la referencia, mediante el presente escrito presento contestación de la demanda en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS:

- 1.- Me atengo a lo que se pruebe y a la documental aportada por la parte actora
- 2.- Lo que se aportó fue una promesa de compraventa y no un “contrato de compraventa”. Se debe tener en cuenta que la promesa de compraventa no es un título de adquisición, ya que su objeto es la firma de un contrato de compraventa de naturaleza solemne y por tanto la transferencia de dominio o adquisición se hace mediante escritura pública.

Por otra parte, se observa en el documento aportado por la actora, que quien promete vender, esto es el señor FROLIAN NIEVES OLARTE, no figura como propietario inscrito del inmueble. La propietaria inscrita es INVERSIONES VILLA EMILIA LIMITADA Nit.800123979-5, persona jurídica diferente al Representante legal de la sociedad.

Nahir Lucía Zapata Abolledo
Abogada Universidad Santo Tomás
Carrera 35 # 57-91 Oficina 107
Tel 7517865 - 3172424871 de Bogotá D.C.
equipoasesorph@gmail.com

3.- Respecto a los linderos, no están acreditados por la demandante, ya que no se pueden extraer del documento denominado promesa de venta que se aporta, ya que este no es un documento idóneo para ello, además de estar borroso.

Por ello es necesario que se acrediten los linderos del inmueble pretendido en usucapión aportando la parte pertinente de las Escritura de reloteo mencionada en el folio de matrícula inmobiliaria 50S 40078978 – Anotación 2 – Escritura 1916-22-04-91 de la Notaría 9ª del Círculo de Bogotá D.C.

4.- Es cierto que en el documento denominado promesa de venta se dijo la fecha, hora, y Notaría dónde se protocolizaría la venta, sin embargo, dicho documento es totalmente impreciso en relación a temas como linderos, tradición y propiedad del inmueble.

5 y 6.- La parte demandante no aportó documento que pruebe que acudió a la Notaría Segunda, esto es que él si cumplió, el día fijado, esto es 4 de febrero de 1993. De manera que la sola afirmación de haber cumplido no es suficiente, con todo me atengo a lo que se pruebe.

7.- Me atengo a lo que se pruebe en cuanto a situaciones de facto y documentos que así lo acrediten, atendiendo a que se esta indicando que se ejercen actos de señorío desde el año 1993 a la fecha.

EXCEPCIONES DE FONDO

1.- FALTA DE CLARIDAD RESPECTO DE LOS LINDEROS DEL BIEN A USUCAPIR.

Respecto a los linderos, no están acreditados por la demandante, ya que no se pueden extraer del documento denominado promesa de venta que se aporta. Como se anotó en la contestación de los hechos, además de no ser un documento idóneo, está borroso.

Por ello es necesario que se acrediten los linderos del inmueble pretendido en usucapión aportando la parte pertinente de las Escritura de reloteo mencionada en el folio de matrícula inmobiliaria 50S 40078978 – Anotación 2 – Escritura 1916-22-04-91 de la Notaría 9ª del Círculo de Bogotá D.C.

Nahir Lucía Zapata Arboleda
Abogada Universidad Santo Tomás
Carrera 35 A 57-91 Oficina 107
Tel 7517865 - 3172424871 de Bogotá D.C.
equipoasesorph@gmail.com

2.- NO SE INDICÓ SI EL BIEN INMUEBLE A USUCAPIR ES DE INTERES SOCIAL Y POR TANTO LA NORMATIVA A APLICAR EN RELACION CON EL ASPECTO OBJETIVO A CONSIDERAR EN LA PRESCRIPCIÓN.

Es importante tener en cuenta lo que ha indicado la Corte Suprema de Justicia en reiterada jurisprudencia de la cual cito una de ellas: CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ - SC11641-2014.- Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01.

“Ahora bien, cuando se trata de inmuebles catalogados como «vivienda de interés social», si el demandado pretende enervar las pretensiones de su contraparte, es necesario que acredite que el bien del cual se considera poseedor, tiene las características fijadas en la ley para estar comprendido dentro de esa especie de solución habitacional, y que ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida durante el término previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es decir, por tres o cinco años, lo que depende del tipo de prescripción adquisitiva alegada, pues el primer lapso corresponde a la ordinaria y el segundo a la usucapión extraordinaria. En todo caso, dicho período de tiempo debe transcurrir a partir de cuando inicia y nunca antes del 1º de enero de 1990, de acuerdo con la previsión contenida en esa misma norma.

Sobre lo anterior, en la providencia impugnada se aseguró que para que un bien tenga tal connotación, la ley determinó que debían cumplirse los requisitos siguientes: «a) el justiprecio para la época en que el usucapiente lo adquirió y b) la naturaleza y tipo de destinación». Respecto del primero, aclaró que en lo referente al precio «debe mirársele en el momento de la adquisición o adjudicación, previsión que llevándola a términos de la usucapión se equipara a la presentación de la demanda, pues es ese el momento cuando el poseedor estimó cumplía las exigencias para adquirir el bien por el modo de la prescripción adquisitiva» (subrayas y negrillas fuera del texto).

El ad quem señaló también que en otra oportunidad había estudiado dicha temática y consideró que «tratándose de vivienda VIS debe aplicarse lo consignado en el artículo 44 de la ley 9ª de 1989 literal c), esto es, que su valor debe ser inferior o igual a 135 salarios mínimos legales mensuales, todo ello para la época en que se presentó el libelo genitor, máxime, cuando para tal momento no existía Plan Nacional de Desarrollo vigente (año 2002), allí se expresó: ‘Conforme lo anterior, y como quiera que para el año 2002 -fecha de presentación de la demanda- el salario mínimo legal mensual era de \$309.000.00, el valor de la vivienda de interés social debía ser inferior a 135 SMLMV; una sencilla operación aritmética nos permite determinar que califican como tales, aquellas cuyo valor era inferior a \$41’715.000.00’» (se destaca)”

Nahir Lucía Zapata Arboleda
Abogada Universidad Santo Tomás
Carrera 35 A 57-91 Oficina 107
Tel 7517865 - 3172424871 de Bogotá D. C.
equipoasesorph@gmail.com

Como normas que se refieren al tema señalado tenemos:

ARTICULO 91. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. 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 destinados a los programas de vivienda.

El Decreto 2190 de 2009 (junio 12 de 2009) indica:

"Artículo 2º-. Definiciones. Para los efectos del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones:

“.1 Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM)"

3.- LAS PRETENSIONES NO GUARDAN CONGRUENCIA CON LOS HECHOS –

En las pretensiones se solicita abrir matrícula inmobiliaria, pero no se indicó si el bien esta englobado en uno de mayor extensión. Tal precisión es fundamental a efecto de tener la plena identificación del inmueble.

Ahora bien, si lo que se quiere es que se inscriba en e folio de matrícula inmobiliaria porque el predio ya está desenglobado debe aclararse.

EN RELACION A LAS PRETENSIONES

- 1.- Me opongo a lo que sea contrario a los hechos que resulten probados en el proceso.
- 2.- No resulta clara toda vez que la pretensión de "abrir matrícula inmobiliaria" parece indicar que el predio solicitado en usucapión no se encuentra desenglobado, situación que

Nahir Lucía Zapata Arboleda
Abogada Universidad Santo Tomás
Carrera 35 A 57-91 Oficina 107
Tel 7517865 - 3172424871 de Bogotá D.C.
equipoasesorph@gmail.com

no fue mencionada en los hechos de la demanda. Por lo que es necesario que se dé claridad al respecto.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito respetuosamente a su despacho se cite a los demandantes MARIA TRINIDAD SIERRA Y RAMIRO SOTOMONTE RODRIGUEZ con el fin de que absuelvan interrogatorio que formularé en la fecha y hora que su despacho ordene.

SOLICITUD DE PRUEBA DOCUMENTAL

Se aporte a costa de la demandante la parte pertinente de la Escritura de releteo mencionada en el folio de matrícula inmobiliaria 50S 40078978 – Anotación 2 – Escritura 1916-22-04-91 de la Notaría 9ª del Círculo de Bogotá D.C.

NOTIFICACIONES

Las recibiré en la carrera 35 A – 57-91 oficina 107 de Bogotá D.C., tel.7517865 móvil 3172424871mail equipoasesorph@gmail.com y nahirluciaz@gmail.com

Del Señor Juez atentamente,



NAHIR LUCIA ZAPATA ARBOLEDA
C.C. Nro. 51.687,734 de Bogotá
T.P. Nro. 61.121 del C.S.J.



Rama Judicial del Poder Público

CONSTANCIA SECRETARIAL

Para efectos de lo previsto en los artículos 110 Y 370 del C.G.P. Se corre traslado de la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO**. Se fija en lista hoy **7 DE SEPTIEMBRE DE 2021** a las 8:00 A.M., y queda a disposición de la parte contraria por el término de tres (3) días a partir del día de mañana.


MARIBEL FRANC PULIDO MORALES
Secretaria