

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

**Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales
En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales**

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 15 de Noviembre del 2022

HORA: 8:45:57 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; ISABEL CRISTINA VERGARA SANCHEZ, con el radicado; 202200070, correo electrónico registrado; procesosjudiciales@legaliza.com.co, dirigido al JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado

PRONUNCIAMIENTOREFORMA202200070.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20221115084602-RJC-5043

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales, 11 de noviembre de 2022

Señores:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

Ciudad

Proceso: Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio.

Demandante: LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS

Demandado: ALEISI SANCHEZ CEBALLOS

Radicado: 17001310300220220007000

Ref. Pronunciamiento Reforma de la Demanda y Excepciones

ISABEL CRISTINA VERGARA SÁNCHEZ, persona mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número 43.976.631 de Medellín, abogada en ejercicio con tarjeta profesional número 206.130 del CS de la J; actuando en calidad de apoderada judicial de la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número 30.312.173 de Manizales; me permito pronunciarme de la Reforma de la demanda de **PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por la señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

1. PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO.

AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO

AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO y explico:

En el mes de diciembre del año 2012, los padres de la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, señores **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** y **MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ** requirieron compañía y cuidado por su avanzada edad.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



Por esta necesidad de cuidado de sus padres, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS autorizó que su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA levantara el segundo piso en la casa de su propiedad localizado en la dirección Calle 51B N° 38-07 del barrio El Guamal de Manizales para que este se trasladara a vivir allí con su esposa, y así y su hija, la hoy demandante, pudiera estar al pendiente de los requerimientos de salud y cuidados de sus padres.

En el mes de febrero del año 2014, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS construyó la tercera planta en su inmueble con recursos propios para trasladarse a vivir allí; planta que estaba comunicada con la segunda planta.

AL HECHO CUARTO: ES CIERTO PARCIALMENTE y explico:

La señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dispone de la primera planta del inmueble objeto de usucapión, pero no lo ocupa desde el mes de diciembre de 2015 debido a que tuvo que retirarse de allí por las agresiones físicas y verbales propinadas por su padre.

AL HECHO QUINTO: ES CIERTO

AL HECHO SEXTO: NO ES CIERTO y explico:

Como ya se relató al despacho, en el mes de diciembre del año 2012, los padres de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ requirieron compañía y cuidado por su avanzada edad y fue por esta necesidad de cuidado de sus padres, que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS autorizó que su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA levantara el segundo piso en la casa de su propiedad localizado en la dirección Calle 51B N° 38-07 del barrio El Guamal de Manizales para que este se trasladara a vivir allí con su esposa, y así y su hija, la hoy demandante, pudiera estar al pendiente de los requerimientos de salud y cuidados de sus padres.

Entonces los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ solamente construyeron con sus recursos las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble de propiedad de la demandada ya que en el mes de febrero del año 2014, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS construyó la tercera planta en su inmueble con recursos propios para trasladarse a vivir allí;

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

planta que estaba comunicada con la segunda planta.

Para la construcción de la tercera planta del inmueble, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS contrató a la señora ANA MARIA VENEGAS CEBALLOS mediante la celebración de un contrato de obra, suscrito entre ambas partes el día 14 de febrero de 2014, contrato que se adjunta para probar que fue esta con sus propios recursos y medios quien construyó la tercera planta del inmueble.

También, para la construcción de esta tercera planta, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS solicitó un crédito hipotecario y realizó retiro de sus cesantías, con la finalidad de pagar el costo de estas mejoras en la tercera planta de su casa.

Es cierto que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dio su autorización para que los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ construyeran las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble en mención con la posibilidad de ceder esas mejoras levantadas en la segunda planta en caso de poderse constituir un reglamento de propiedad horizontal; sin embargo no se pudo realizar reglamento alguno por que el inmueble tenía un gravamen hipotecario que impedía la protocolización de este reglamento de propiedad horizontal y porque el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA empezó a reclamar también derechos sobre la tercera planta del inmueble, a lo que se ha negado rotundamente mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pues no es su intención que su padre tuviera la titularidad de la segunda y tercera planta del inmueble y menos la titularidad sobre un porcentaje de su vivienda de un 66.666% en común y proindiviso con ella.

Lo anterior fue confesado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en audiencia de careo que se llevó a cabo en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales el miércoles 17 de agosto de 2016, y que fue invocada por este para que se citara a su hija, mi representada, para que absolviera Interrogatorio Anticipado de parte y se llevara a cabo careo entre las partes. En la diligencia de careo el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA informó al despacho lo siguiente:

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

“el único compromiso que existió fue construir la segunda planta para nosotros vivir ahí al vender la casita, pero ella a mí no me dijo nada, al hacer esta construcción esta segunda planta no me dijo nada si era para ella o era para nosotros”. (Se adjunta audiencia de interrogatorio anticipado de parte y careo).

Además, se incluyó en la solicitud de interrogatorio de parte lo siguiente:

*“Se pretende entonces que, ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por obra del interrogatorio como confesión judicial o presunta con exhibición de documentos, reconozca primeramente que ella invitó a su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA a construir sobre lo construido **en su casa**; reconozca así mismo, los derechos patrimoniales que adquirió su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA mudando su condición de copropietario en dicho inmueble por valor cierto; reconozca también que se deben de definir linderos bajo la figura de la propiedad horizontal como parte de lo prometido y que ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pueda ser conminada a otorgar las escrituras públicas en tales sentidos, según la promesa inicial, incumplida posteriormente ...”*

AL HECHO SEPTIMO: ES PARCIALMENTE CIERTO y explico:

Es cierto que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dio su autorización para que los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ construyeran las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble en mención con la posibilidad de ceder esas mejoras levantadas en la segunda planta en caso de poderse constituir un reglamento de propiedad horizontal; sin embargo no se pudo realizar reglamento alguno por que el inmueble tenía un gravamen hipotecario que impedía la protocolización de este reglamento de propiedad horizontal y porque el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA empezó a reclamar también derechos sobre la tercera planta del inmueble, a lo que se ha negado rotundamente mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pues no es su intención que su padre tuviera la titularidad de la segunda y tercera planta del inmueble y menos la titularidad sobre un porcentaje de su vivienda de un 66.666% en común y proindiviso con ella.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



Se deja constancia de que este hecho constituye una confesión de parte del apoderado de la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS en el sentido de que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no poseía en calidad de señor y dueño el 66.666% del inmueble objeto de litigio, sino que levantó unas mejoras con la posibilidad de poder constituir un reglamento de propiedad horizontal y obtener así el reconocimiento de sus mejoras; asunto muy distinto a poseer un inmueble con ánimo de señor y dueño de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO y explico:

El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA nunca ha ostentado una “posesión con ánimo de señor y dueño” sobre la segunda planta del inmueble y sobre la tercera, y menos, lo ha hecho de forma pacífica, pública e ininterrumpida por las siguientes razones:

El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado “*la tenencia de la cosa determinada con ánimo de señor o dueño*” pues siempre ha reconocido a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS como la propietaria y dueña del inmueble y ha reconocido que, sobre aquel inmueble, él apenas ha realizado la construcción de unas mejoras con la autorización de la propietaria del inmueble como lo pasaré a sustentar:

1. En el mes de enero de 2016 el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA, en compañía de su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS citó a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que suscribiera en calidad de vendedora, quien fungiría como comprador, escritura pública de COMPRAVENTA DE CUOTA DEL 66.666% del inmueble objeto de litigio, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales; escritura que se mandó a hacer en la Notaría Cuarta de la Ciudad de Manizales con orden 141076 del 07 de enero de 2016.

Para probar lo relatado, me permito adjuntar minuta de escritura pública de venta que nunca fue firmada por mi poderdante señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS porque se negó rotundamente a firmar la

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

mencionada escritura pues no estaba de acuerdo en venderle a su padre el 66.666% de su vivienda.

Además, se prueba este hecho con todo el expediente de interrogatorio anticipado de parte tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales con radicado 17001400300520160036600; diligencia en la cual se le formuló a mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS la siguiente pregunta:

*¿Dígale como es cierto sí o no al despacho que, en diciembre del año 2015, estando aquí su hermana **Luz Estella Sánchez Ceballos** la convocó a que cumpliera en la Notaría Cuarta de Manizales a firmar las escrituras para trasladarse a su señor padre la propiedad sobre el segundo piso?*

El anterior acto de reconocimiento de dominio en cabeza de mi representada de parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA, esto es, citarla para que esta firmara la escritura pública de compraventa en calidad de vendedora, demuestra con claridad que no ha ostentado la posesión con ánimo de señor y dueño como se manifiesta en este hecho pues ha reconocido que el inmueble tiene un dueño y que para ostentar la titularidad de los derechos de esta segunda planta, debe obtener la transferencia de dominio de parte de su hija.

2. Otro acto de reconocimiento de dominio del inmueble objeto de usucapión en cabeza de mi representada, por parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA fue el mismo interrogatorio anticipado de parte y careo tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001400300520160036600; diligencia de careo en la cual, la señora Juez formuló al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la siguiente pregunta:

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

¿Usted que pretende, que se le escriture una parte de la casa de su hija o que es lo que usted quiere?

“No, una parte no, que me haga la escritura de la segunda plata...”

En este careo, a la pregunta del despacho ¿Por qué comenzó a discutir con su hija Aleisi? Respondió el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA:

“Porque un día amanecí indispueto y nervioso y le dije que se me ocurre una cosa, porque no me hace la escritura de esto que hicimos nosotros; entonces ella me dijo, porque sale con esas cosas, porque a mí se me vino a la mente porque uno no tiene la vida comprada, a cualquier momento falto yo y ahí quedan dos hijitas que no tienen a donde vivir”.

Además, en la solicitud de interrogatorio de parte se establece que lo que se pretende con esta prueba extraprocesal y la justificación para el decreto de esta, es constituir prueba para *“...exigir o demandar para hacer valer sus derechos patrimoniales, en relación con una promesa incumplida de parte de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS”*, reconociendo así que, ella es la propietaria y dueña del inmueble y que, para poder adquirir su titularidad requería que esta accediera a escriturársela.

Así en el numeral 6 de la solicitud de interrogatorio de parte convocado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pretende constituir prueba sobre la siguiente promesa así:

“6. El primer aspecto del incumplimiento de ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para con su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, consiste en que su hija y desde diciembre de 2015 no le ha otorgado por escritura pública los derechos de propiedad, como un reconocimiento de la copropiedad del actual inmueble reconstruido y de la delimitación de sus áreas respectivas”

...

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



*“Se pretende entonces que, ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por obra del interrogatorio como confesión judicial o presunta con exhibición de documentos, reconozca primeramente que ella invitó a su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA a construir sobre lo construido **en su casa**; reconozca así mismo, los derechos patrimoniales que adquirió su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA mudando su condición de copropietario en dicho inmueble por valor cierto; reconozca también que se deben de definir linderos bajo la figura de la propiedad horizontal como parte de lo prometido y que ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pueda ser conminada a otorgar las escrituras públicas en tales sentidos, según la promesa inicial, incumplida posteriormente ...”*

Como se evidencia con las pruebas aportadas, el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño pues ha reconocido a su verdadera dueña de manera reiterativa, demandándole la escrituración de una parte del inmueble; pero además la mera tenencia que inició con un permiso de parte de la propietaria para construir mejoras en la segunda planta empezó a tornarse en agresión para arrebatarle a mi representada un porcentaje del 66.666% del inmueble, porque según el demandante, la segunda y la tercera planta del inmueble fueron construidas con sus recursos, lo que ha querido obtener obligándola transferir mediante una escritura de compraventa y posteriormente, cuando la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLO no accedió a firmar una escritura pública de venta, decidió usar la violencia propinándole agresiones físicas.

Esta violencia ocurrió el día 2 del mes de febrero del año 2016, cuando el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA agredió a su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y le propinó lesiones físicas como consta en informe de medicina legal que se aporta, con lo que claramente consiguió su objetivo de sacarla de la vivienda donde esta vivía pues, por las agresiones propinadas por su padre, y para salvaguardar su vida, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS tuvo que abandonar su vivienda dejando sus pertenencias en el tercer piso de la vivienda donde ella vivía y a su padre en el segundo piso de la vivienda.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

La señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, por las agresiones propinadas por su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, el día 03 de febrero de 2016, solicitó ante la Comisaría Primera de Familia de Manizales, medida de protección y apoyo ya que venía siendo presuntamente agredida física, verbal y psicológicamente por parte de su padre, por lo cuál el despacho tramitó medida de protección por violencia con número 032 de 2016. (Como prueba de lo relatado se adjunta comunicación emitida por la Comisaría de Familia dirigida al comandante de la Policía de la ciudad de Manizales).

3. El tercer reconocimiento de dominio de parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en cabeza de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y con lo que también se prueba que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado ninguna posesión con ánimo de señor y dueño pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2012 hasta el año 2018, ocurrió mediante queja de policía presentado ante la INSPECCIÓN QUINTA URBANA DE POLICÍA el día 28 de noviembre de 2016 por parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en contra de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS en donde se registró:

“INSPECCIÓN QUINTA URBANA DE POLICÍA PRIMERA CATEGORÍA, Manizales, 28 de noviembre de 2016 siendo las 5:30 Pm, se recibe queja de la persona antes mencionada, quien manifiesta: “Desde el Segundo Semestre del año 2012, realice unas mejoras en la calle 51B N 38-09, esto fue con autorización de mi hija ALEISI SÁNCHEZ y las obras fueron construidas con el fruto de la venta de mi propia casa, también ubicada en el Barrio Guamal. Mi esposa y yo hicimos todos los trámites legales con la curaduría y nos concedieron la licencia de construcción. Una vez concluidas las mejoras le solicite a mi hija ALEISI el reconocimiento de las mejoras que son el piso dos y tres, pero ella se ha negado a reconocerlo voluntariamente, ante esta situación presente un interrogatorio de parte, en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales y en la diligencia del careo mi hija ALEISI me reconoció los derechos por mejoras, pero al momento no ha hecho las escrituras. Yo salgo de viaje fuera del país temporalmente y voy a dejar unas personas de mi confianza en condición de inquilinos de los pisos dos y tres que estoy ocupando desde finales del año 2012, y solicito que los inquilinos no sean perturbados. Dejo constancia que en diciembre del año

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



2015 convoque a mi hija ALEISI a la Notaría Cuarta para el trámite de escrituras de mi cuota parte, pero ella se ha negado y eso derivó en agresiones verbales y físicas con mi hija LUZ ESTELLA que vive en España y en esos momentos se encontraba en la ciudad de Manizales, luego estuvimos en la Comisaría de Familia intentando solucionar este tema, pero hasta el presente no he tenido solución. Dejo constancia que por escrito le daré poder a un abogado para que me represente como administrador de la parte de la casa que ocupo en la calle 51B N 38-09 mientras este de viaje. Además, el abogado me representara en la audiencia de acuerdo a esta Inspección para la citada ALEISI.

De esta declaración se desprende que:

2. El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA solamente recibió una autorización para construir mejoras de parte de su hija ALEISI SÁNCHEZ.
3. Que él no se consideraba poseedor del inmueble con ánimo de señor y dueño sino un mejorista.
4. Que la señora ALEISI SÁNCHEZ se ha negado rotundamente a escriturarle al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la titularidad de parte de su vivienda.
5. Que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA reconoce a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS como propietaria, dueña y señora del inmueble, pues reconoce que, para obtener la titularidad de derechos sobre el inmueble, requiere que esta le transfiera por medio de escrituras.
6. Que efectivamente citó a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS a la Notaría Cuarta de Manizales para que esta le transfiriera mediante escritura pública una cuota de la vivienda.
7. Que la negativa de la señora ALEISI SÁNCHEZ en transferirle a su padre un porcentaje de su casa derivó en agresiones físicas y verbales.

Entonces no hubo durante los años 2012 a 2018 una posesión con ánimo de señor y dueño pacífica, pública e ininterrumpida. (Se adjunta queja debidamente suscrita por la Inspectora de turno MARIA MARITZA CIFUENTES HINCAPIE.

4. Adicionalmente, se demuestra que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ostentó la posesión con ánimo de señor y dueño pública, pacífica e ininterrumpida, porque la señora ALEISI SÁNCHEZ durante el tiempo en que se dice, fue poseedor su padre, no fue pacífica en defender su propiedad de su padre y hermana LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS pues

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

además de negarse rotundamente a transferir a su padre una cuota de la titularidad de su inmueble, también ejerció acciones encaminadas a demostrar su inconformidad en relación con el hecho de que su padre se tomara violentamente la segunda y tercera planta de su casa.

Lo anterior lo pruebo con QUERRELLA DE POLICÍA POR OCUPACIÓN DE HECHO presentada por la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS ante la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE MANIZALES, mediante el apoderado ALVARO HOMERO LEON PATIÑO, radicada el día 28 de diciembre de 2016, frente a la inquilina del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA señora ADRIANA AMAYA CARVAJAL; acción que tenía como propósito obtener que la querellada desocupara el inmueble por haber entrado a ocuparlo sin el consentimiento de su propietaria.

La anterior querrela de policía terminó con audiencia de conciliación el día 23 de enero de 2017: *“... con el finde mejorar las relaciones de convivencia entre vecinos hasta tanto se dirima el proceso legal que deben adelantar ante la justicia civil ordinaria o a través de querrela civil de policía”*. No obstante, se demuestra que la aquí demandada no ha consentido pacíficamente que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA pretenda arrebatarle parte de su propiedad. (Se adjunta querrela de policía con fecha y firma de recibido en la Secretaría de Gobierno de Manizales y copia de acta de audiencia de conciliación).

En relación con el hecho de que el 30 de agosto de 2018 los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y su hija, la hoy demandante, LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS celebraron escritura de compraventa de la posesión en la Notaría Segunda de Manizales con número 5.490: NO LE CONSTA a mi representada si realmente se trató de una compraventa o una escritura aparente, sin embargo, este documento apenas fue recientemente conocido por mi representada pues no hizo parte ni se enteró de la extensión de aquel instrumento público pues el mismo no fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de litigio.

Sin embargo, no entiende mi representada como pudieron su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA y su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS suscribir la venta de una posesión que no existe pues el vendedor de la presunta posesión nunca ha sido poseedor con ánimo de señor y dueño pues siempre ha reconocido el dominio ajeno en ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS e incluso su hermana STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS la ha reconocido como propietaria del inmueble pues ha

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

acompañado a su padre a pedirle a esta que transfiera mediante escritura pública una parte de su inmueble.

AL HECHO NOVENO: No es un hecho que pueda responderse como cierto o falso porque se trata, no de un hecho, sino de una pretensión y una intención que pertenece al fuero interno de la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS sin que mi representada pueda conocer de sus intenciones o interferir en ellas.

Se reitera que no entiende mi representada como pudieron su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA y su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS suscribir la venta de una posesión que no existe pues el vendedor de la presunta posesión nunca ha sido poseedor con ánimo de señor y dueño pues siempre ha reconocido el dominio ajeno en ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS e incluso su hermana STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS la ha reconocido como propietaria del inmueble pues ha acompañado a su padre a pedirle a esta que transfiera mediante escritura pública una parte de su inmueble.

Además se informa que la escritura de venta de posesión suscrita entre LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS y su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA no es un “justo título” que acredite un derecho legítimo en favor de señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS sobre el inmueble de propiedad de mi representada así como tampoco podrá la demandante obtener la titularidad de cuota del inmueble de propiedad de mi representada porque no se cumple con todos los requisitos que se requieren para que se pueda declarar la Prescripción Adquisitiva de dominio.

AL HECHO DECIMO: NO ES CIERTO que la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS ostente real, material y jurídicamente el señorío del inmueble objeto de litigio por las razones expuestas al responder el hecho sexto de esta demanda.

Sin embargo, si hay una confesión en este hecho y es que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS autorizó que sus padres construyeran unas mejoras en su vivienda, autorización que desdibuja una posesión en calidad de dueño y señor de la demandante o de su padre ELIECER SÁNCHEZ.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO como se registra en este hecho pues la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS no coaccionó a sus padres para que vendieran su casa y menos para que levantaran mejoras en la segunda planta de su casa, sino que de buena gana aceptó cuidar de sus padres y que estos

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



levantaran unas mejoras en la segunda planta de su casa para lo cual les dio la autorización y así, está siempre fue reconocida por sus madres como la dueña del inmueble y estos apenas se reconocían a sí mismos como mejoristas.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO y explico:

Es cierto que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dio su autorización para que los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ construyeran las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble en mención con la posibilidad de ceder esas mejoras levantadas en la segunda planta en caso de poderse constituir un reglamento de propiedad horizontal; sin embargo no se pudo realizar reglamento alguno por que el inmueble tenía un gravamen hipotecario que impedía la protocolización de este reglamento de propiedad horizontal y porque el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA empezó a reclamar también derechos sobre la tercera planta del inmueble, a lo que se ha negado rotundamente mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pues no es su intención que su padre tuviera la titularidad de la segunda y tercera planta del inmueble y menos la titularidad sobre un porcentaje de su vivienda de un 66.666% en común y proindiviso con ella.

Se deja constancia de que este hecho constituye una confesión de parte del apoderado de la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS en el sentido de que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no poseía en calidad de señor y dueño el 66.666% del inmueble objeto de litigio, sino que levantó unas mejoras con la posibilidad de poder constituir un reglamento de propiedad horizontal y obtener así el reconocimiento de sus mejoras; asunto muy distinto a poseer un inmueble con ánimo de señor y dueño de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

AL HECHO DECIMO TERCERO: NO ES CIERTO y se explica con el mismo argumento que utilicé para contestar el hecho anterior y al cual me remito en aras de economía.

AL HECHO DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO y explico:

La suma de dinero con la que supuestamente el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA levanto la segunda planta del inmueble objeto de litigio se desconoce,

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

pues en el interrogatorio de parte extraprocesal y careo al que fue citada mi representada y al que hemos hecho referencia, tanto el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA como su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS manifiestan desconocer las sumas de dinero invertidas en estas mejoras por haber sido la madre de la demandante y de la demandada y esposa del señor ELIECER SÁNCHEZ quien disponía y administraba los dineros atinentes a las mejoras e igualmente relata en aquella ocasión el señor SANCHEZ POSADA que el entendía que había quedado un dinero de aquella venta después de levantar las mejoras.

Además, conforme a peritaje que se aporta a este escrito, realizado por el evaluador ANDRES ARANGO, el valor de las mejoras equivale a la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS (\$34.076.500). (Se adjunta avalúo comercial).

AL HECHO DECIMO QUINTO: Este hecho contiene varios hechos y me pronunciaré así:

El hecho de que la primera planta fue reforzada para levantar las plantas segunda y tercera: NO ES CIERTO ya que no fue necesario realizar ningún reforzamiento como lo menciona este hecho.

El hecho que trata de los linderos con que supuestamente están actualmente identificados las segunda y tercera planta: NO LE CONSTA a mi representada porque estos linderos no han sido establecidos jurídicamente ni técnicamente pues no se ha constituido reglamento de propiedad horizontal, razón por la cual, los linderos del inmueble son los que están identificados en la escritura pública de adquisición por medio de la cual adquirió la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, linderos que identifican el inmueble de manera general ya que no existe reglamento de propiedad horizontal que determine linderos de cada planta por separado.

AL HECHO DECIMO SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO.

En cuanto al hecho sobre la nomenclatura asignada a la puerta que conduce a la segunda planta ES CIERTO; la manifestación de que a partir e allí aquel sería

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



el lugar permanente de habitación del señor ELICER no es cierto, tanto que desde hace varios años el señor no habita aquel lugar.

AL HECHO DÉCIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO y explico

No es cierto que el señor ELIECER SANCHEZ POSADA haya declarado extrajudicialmente y bajo la gravedad de juramento ante instancia judicial el 17 de agosto del año 2016 – Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales , que su hija la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, carecía de los recursos económicos para levantar la remodelación de la casa, razón por la cual, se comprueba que todos los dineros de la venta de la casa del señor ELIECER SANCHEZ POSADA más otros recursos económicos que aquel tenía reservados para sus asuntos personales, permitieron el levantamiento de las obras precitadas, esto es, los pisos 2 y 3 de la casa urbana, actualizada a la nomenclatura de la Calle 51 B No. 38- 09 del Barrio El Guamal de Manizales.

Lo anterior es contrario a lo verdaderamente declarado por el señor ELIECER SANCHEZ POSADA quien manifestó desconocer los costos del levantamiento de la segunda planta y también que el dinero que tenía no alcanzo para levantar la tercera planta y que por eso mi representada debió hacer un préstamo para terminar esta obra.

También manifestó don ELIECER SANCHEZ POSADA que él y su esposa decidieron construir en casa de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y se probará también durante este proceso que se pretendía que estos estuvieran cerca de su hija para que esta pudiera continuar cuidando de ellos y acompañándolos.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: NO ES CIERTO que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS haya ocultado de su padre que el inmueble estuviese gravado con hipoteca; lo que era imposible de ocultar porque este gravamen se encontraba registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de disputa.

AL HECHO DECIMO NOVENO: NO ES CIERTO que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS haya incumplido obligaciones adquiridas, pues no existió ningún contrato que la obligara a transferir a su padre la titularidad de su casa y menos

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



la titularidad del porcentaje que la demandante pretende le sea adjudicado mediante este proceso.

AL HECHO VIGÉSIMO: ES CIERTO que el señor cual ELIECER SANCHEZ POSADA le solicitó a su propia hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS que cumpliera una presunta promesa e hiciera las respectivas escrituras públicas que lo determinaban como propietario de la nueva construcción, y también es cierto que esta se negó rotundamente, así como a constituir la propiedad horizontal mencionada.

Este hecho además constituye una confesión por parte del apoderado sobre el reconocimiento de dominio que hace la demandante y el señor ELIECER SANCHEZ POSADA en cabeza de mi representada señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: ES CIERTO, el señor ELIECER SANCHEZ POSADA le ha solicitado a su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por varios medios e incluso por medio del INTERROGATORIO DE PARTE bajo los auspicios del Art. 183 y siguientes del C. G. P., conocido por el Radicado Nro. 17001400300520160036600, más las diligencias surtidas en la audiencia del 17 de agosto de 2016; a saber, el reclamo de sus derechos que lo acompañan frente al reconocimiento de propiedad y titularidad, sobre las construcciones ya determinadas en líneas anteriores del cuerpo de la presente demanda.

Este hecho además constituye una confesión por parte del apoderado sobre el reconocimiento de dominio que hace la demandante y el señor ELIECER SANCHEZ POSADA en cabeza de mi representada señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS.

Además, queda probado que el señor ELIECER SANCHEZ POSADA se ha considerado mejorista y no poseedor con ánimos de señor y dueño.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO y explico.

NO ES CIERTO que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS reconoció los derechos de su señor padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA sobre la parte construida, esto es,

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



sobre las mejoras de los pisos 2 y 3; pues mi representada ha reconocido que sus padres mejoraron únicamente la segunda planta del inmueble, pero ha sido clara que la tercera planta la mejoró ella con sus propios recursos.

Tampoco es cierto que la deponente ALEISI SANCHEZ CEBALLOS, haya manifestado durante la audiencia, que ella iba a diferir dichos derechos a su señor padre, ELIECER SANCHEZ POSADA a ocho (8) años, cuando ella terminara de pagar la hipoteca; sin embargo, sí ha manifestado querer reconocerle a su padre el valor de las mejoras hechas por este a la segunda planta de su vivienda.

Lo anterior es consecuente y acompasa con la demanda VERBAL DECLARATIVA impetrada por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000; demanda que fue impetrada el día 28 de marzo de 2022 que correspondió inicialmente al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000 y que se notificó y fue contestada por el demandado ELIECER SANCHEZ POSADA prosperando la excepción previa de falta de competencia y siendo enviado al Juzgado de circuito para que allí se surta el trámite por ser el competente. (SE adjunta expediente completo).

En este trámite la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS solicita en sus pretensiones que el despacho determine el valor de las mejoras y ordene la consignación de estos dineros de parte de mi representada en favor de su padre y la consecuente restitución del inmueble. Entonces la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS no niega que dio autorización a sus padres de construir mejoras en la segunda planta del inmueble y está en posición de pagarlas, sin embargo, esto es muy diferente a que mi representada esté dispuesta a reconocerlo como dueño de su propiedad o a transferirle parte de la titularidad de su propiedad pues no es su deseo hacerlo.

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: NO ES CIERTO y explico

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

En audiencia de careo tanto don ELIECER SÁNCHEZ como su hija ALEISI SÁNCHEZ reconocieron que esta tuvo que hacer un préstamo para terminar de construir el tercer piso, no una hipoteca.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: NO ES CIERTO y explico

Tal y cómo se ha explicado al responder hechos anteriores, el señor ELIECER SANCHEZ POSADA NO ejerció posesión pública, pacífica e ininterrumpida real, material por más de seis (6) años sobre el inmueble objeto de litigio pues este era apenas el mejorista de la segunda planta del inmueble, muy diferente a ser poseedor con ánimo de señor y dueño.

El señor ELIECER SANCHEZ POSADA no ejerció ánimo de señor y dueño por dejar ocupadas las plantas segunda y tercera pues como se evidencia al responder en hechos anteriores y con las pruebas aportadas, esto ocurrió con utilización de la violencia de parte de don ELIECER SANCHEZ POSADA a su hija ALEISI SANCHEZ CEBALLOS al propinarle lesiones y con eso obtener que mi representada se tuviera que ir de su vivienda para salvaguardar su vida; entonces no es un hecho que demuestre una posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida; además de otras acciones impetradas por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS para recuperar su inmueble.

La escritura de compraventa de posesión realizada por el señor ELIECER SANCHEZ POSADA a la señora LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS mediante escritura pública número 5497 del 30 de agosto de 2018 de la Notaría Segunda del Circuito de Manizales; no fue un acto oponible a mi representada pues no se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de litigio, además porque no hizo parte de este acto; la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS se enteró de la existencia de esa escritura pública de venta de posesión dentro del trámite de proceso verbal que se tramita actualmente en el Juzgado tercero Civil del Circuito de Manizales en donde se aportó la mencionada escritura.

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: NO se entiende a que se refiere el abogado con que “se destaca” sin embargo es cierto que la edificación originalmente fue de un solo piso.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO: NO ES CIERTO y explico:

El apoderado de la demandante manifiesta, con un argumento no sustentado técnica o profesionalmente, que el inmueble ha tenido una valorización con unos datos que no determina de dónde los sacó, y así manifiesta al despacho que es la cifra que deberá tenerse en cuenta para establecer los derechos de cuota.

El anterior argumento es totalmente desfasado pues, como se mencionó, no está avalado por un concepto técnico o profesional que avale este hecho.

Ninguna de las manifestaciones realizadas en este hecho se encuentra probadas mediante un dictamen que determine que los valores registrados en este hecho corresponden a la realidad, o que la cuota parte que se reclama para la demandante mediante este proceso corresponda realmente a los valores que se mencionan en este hecho.

No se aportan pruebas por la parte demandante que acrediten las conclusiones y cuentas que hace para establecer el porcentaje que reclama.

Las mejoras construidas por el señor Eliecer Sánchez, no están sustentadas conforme lo establece la normatividad colombiana y además difiere abismalmente del peritaje rendido por el perito ANDRES ARANGO quien es perito evaluador y quien realizó un peritaje sobre las mejoras construidas y su valor, el mismo que se aporta para que sea tenido en cuenta como prueba y que está respaldado conforme los requisitos del código general del proceso; peritaje que demuestra que la parte demandante tiene un concepto desfasado sobre las mejoras construidas y su valor, además pretende arrebatar una gran parte del inmueble a su propietaria con un concepto equivocado sobre el valor de aquellas mejoras construidas.

AL HECHO VIGÉSIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO y se reitera que No es cierto que la señora LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS sea poseedora de los pisos 2 y 3 del inmueble que es objeto de este litigio en virtud de la compraventa de posesión al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA porque este no ostentaba ninguna posesión sino apenas una tenencia como mejorista apenas de la segunda planta, y

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

tampoco es cierto que esta cuente con un “justo título” sobre el inmueble pues una escritura de compraventa de posesión no constituye ningún justo título.

AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO: NO ES CIERTO y explico:

El apoderado de la demandante aporta unas medidas y una información que no determina de dónde la sacó y no aporta ningún sustento técnico sobre las medidas que aquí relaciona.

AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO: ES CIERTO PARCIALMENTE y explico:

Es cierto que en El folio de matrícula inmobiliaria No. 100-97436 se encuentra vigente Hipoteca abierta con cuantía indeterminada a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A “BBVA Colombia” constituida mediante escritura pública No. 911 del 8 de febrero de 2011 de la Notaria segunda del círculo de Manizales.

Pero no es cierto que esta hipoteca desconozca las construcciones realizadas por el señor ELIECER SANCHEZ POSADA, y que esta se haya hecho por la primera planta de la construcción, pues esta hipoteca fue constituida antes de la construcción de las mejoras, gravando el 100% del inmueble independientemente de que este haya sido mejorado o no.

8. PRONUNCIAMIENTO A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a la prosperidad de la totalidad de las pretensiones por las razones expuestas en la contestación a los hechos de la demanda y conforme a las excepciones de fondo que propongo a continuación.

En cambio, solicito al despacho denegar las pretensiones de la demanda y condenar en costas a la parte demandante.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



9. EXCEPCIONES DE FONDO

1. INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS ESTABLECIDOS EN LA LEY PARA QUE SE CONFIGURE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Se demostrará mediante esta excepción y las pruebas adosadas al expediente que no se cumplen los requisitos de la PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO y también se demostraran porque, tampoco se cumple con los requisitos de la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

1. EN CUANTO A LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA DE DOMINIO Y A LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Siendo esta la prescripción invocada por la pretensa usucapiente, tenemos que esta requiere un justo título para poder acceder a ella, siendo el justo título el documento o contrato que es constitutivo o traslativo del dominio, a voces del artículo 765 del Código Civil Colombiano.

Lo anterior, de conformidad con el artículo 2528 del Código Civil que dispone que: *“para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieran”*. El primer requisito que presenta este precepto es la posesión regular no interrumpida, definida en el artículo 764 del mismo Código como *“la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”*.

Así las cosas, para que aplique la prescripción deprecada deberá aportarse un justo título que no es aportado en la presente demanda, pues la escritura de venta de posesión no constituye un justo título traslativo de dominio.

Además, tampoco se dan los demás elementos de la posesión requeridos para que exista prescripción adquisitiva del dominio, esto es, que sea con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, que sea pacífica, pública e ininterrumpida como se explicará más adelante, elementos que se

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

deben acreditar también en la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio, deben cumplirse varios requisitos, como lo contempla el artículo 2518 de nuestro código civil:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

A su turno, el artículo 762 de la misma codificación define la posesión como:

“La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”

La posesión es uno de los elementos de la usucapión, el cual debe concurrir en cabeza del prescribiente para que la acción declarativa de pertenencia llegue a su prosperidad.

Lo anterior indica que la posesión conlleva: 1) la Voluntad de poseer y 2) la materialización de aquel constitutivo interno, es decir, el componente material, físico, que se exterioriza en el total de los actos de dominio que son efectuados en forma continua durante el tiempo en que se prolonga la posesión.

La posesión entonces es la “ocupación y posesión actual corporal de una cosa con ánimo de señor y dueño”.

Ninguno de los anteriores componentes se presenta en el caso objeto de estudio en la posesión que dice tener la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS pues, según se informa en la demanda, esta considera que su derecho nació para esta por la compraventa de la posesión que presuntamente tenía el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA sobre el predio que se pretende

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

usucapir; sin embargo, dado que este no era poseedor con ánimo de señor y dueño, no hay posesión que pueda traditarse por medio de compraventa.

Y es que no es cierto que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA haya tenido una posesión pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, con verdadero ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno sobre el mismo durante el tiempo que exige la ley para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio ya que nunca se denominó así mismo como dueño, nunca se comportó como el dueño del inmueble y jamás desconoció a su propietaria como tal; pues tanto este como la demandante, incluso en la demanda, reconocen dominio en la demandada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS.

Cómo se ha dicho reiterativamente el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA y posteriormente su hija LUS STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS jamás se habían declarado como poseedores frente a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, pues este siempre se declaró así mismo como mejorista y por eso consideraba que tenía derecho a que su hija le realizara la respectiva tradición de un porcentaje del inmueble reconociendo así el dominio que siempre tuvo su hija sobre el inmueble que se pretende usucapir; solamente hasta el año 2022 es que se le hace conocer una escritura de venta de posesión y el deseo de tornar la posición de mejorista a la de poseedor.

A continuación, procedo a sustentar nuevamente que ni la demandante ni su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA han ostentado una “posesión con ánimo de señor y dueño” sobre la segunda planta del inmueble y sobre la tercera, y menos, puede decirse que ha sido una posesión pacífica, pública e ininterrumpida por las siguientes razones:

El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA y su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS no han ostentado “*la tenencia de la cosa determinada con ánimo de señor y dueño*” pues siempre ha reconocido a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS como la propietaria y dueña del inmueble y ha reconocido que, sobre aquel inmueble, él apenas ha realizado la construcción de unas mejoras con la autorización de la propietaria del inmueble como lo pasaré a sustentar:

1. En el mes de enero de 2016 el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA, en compañía de su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS citó a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que suscribiera en calidad de vendedora, quien fungiría como comprador, escritura pública de COMPRAVENTA DE

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

CUOTA DEL 66.666% del inmueble objeto de litigio, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales; escritura que se mandó a hacer en la Notaría Cuarta de la Ciudad de Manizales con orden 141076 del 07 de enero de 2016.

Para probar lo relatado, me permito adjuntar minuta de escritura pública de venta que nunca fue firmada por mi poderdante señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS porque se negó rotundamente a firmar la mencionada escritura pues no estaba de acuerdo en venderle a su padre el 66.666% de su vivienda.

Además, se prueba este hecho con todo el expediente de interrogatorio anticipado de parte tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales con radicado 17001400300520160036600; diligencia en la cual se le formuló a mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS la siguiente pregunta:

*¿Dígale como es cierto sí o no al despacho que, en diciembre del año 2015, estando aquí su hermana **Luz Estella Sánchez Ceballos** la convocó a que cumpliera en la Notaría Cuarta de Manizales a firmar las escrituras para trasladarse a su señor padre la propiedad sobre el segundo piso?*

El anterior acto de reconocimiento de dominio en cabeza de mi representada de parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA, esto es, citarla para que esta firmara la escritura pública de compraventa en calidad de vendedora, demuestra con claridad que no ha ostentado la posesión con ánimo de señor y dueño como se manifiesta en este hecho pues ha reconocido que el inmueble tiene un dueño y que para ostentar la titularidad de los derechos de esta segunda planta, debe obtener la transferencia de dominio de parte de su hija.

2. Otro acto de reconocimiento de dominio del inmueble objeto de usucapión en cabeza de mi representada, por parte del señor ELIECER

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



SÁNCHEZ POSADA fue el mismo interrogatorio anticipado de parte y careo tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001400300520160036600; diligencia de careo en la cual, la señora Juez formuló al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la siguiente pregunta:

¿Usted que pretende, que se le escriture una parte de la casa de su hija o que es lo que usted quiere?

“No, una parte no, que me haga la escritura de la segunda plata...”

En este careo, a la pregunta del despacho ¿Por qué comenzó a discutir con su hija Aleisi? Respondió el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA:

“Porque un día amanecí indispuerto y nervioso y le dije que se me ocurre una cosa, porque no me hace la escritura de esto que hicimos nosotros; entonces ella me dijo, porque sale con esas cosas, porque a mí se me vino a la mente porque uno no tiene la vida comprada, a cualquier momento falto yo y ahí quedan dos hijitas que no tienen a donde vivir”.

Además, en la solicitud de interrogatorio de parte se establece que lo que se pretende con esta prueba extraprocesal y la justificación para el decreto de esta, es constituir prueba para *“...exigir o demandar para hacer valer sus derechos patrimoniales, en relación con una promesa incumplida de parte de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS”*, reconociendo así que, ella es la propietaria y dueña del inmueble y que, para poder adquirir su titularidad requería que esta accediera a escriturársela.

Así en el numeral 6 de la solicitud de interrogatorio de parte convocado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pretende constituir prueba sobre la siguiente promesa así:

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

“6. El primer aspecto del incumplimiento de ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para con su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, consiste en que su hija y desde diciembre de 2015 no le ha otorgado por escritura pública los derechos de propiedad, como un reconocimiento de la copropiedad del actual inmueble reconstruido y de la delimitación de sus áreas respectivas”

...

*“Se pretende entonces que, ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por obra del interrogatorio como confesión judicial o presunta con exhibición de documentos, reconozca primeramente que ella invitó a su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA a construir sobre lo construido **en su casa**; reconozca así mismo, los derechos patrimoniales que adquirió su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA mudando su condición de copropietario en dicho inmueble por valor cierto; reconozca también que se deben de definir linderos bajo la figura de la propiedad horizontal como parte de lo prometido y que ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pueda ser conminada a otorgar las escrituras públicas en tales sentidos, según la promesa inicial, incumplida posteriormente ...”*

Como se evidencia con las pruebas aportadas, el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño pues ha reconocido a su verdadera dueña de manera reiterativa, demandándole la escrituración de una parte del inmueble; pero además la mera tenencia que inició con un permiso de parte de la propietaria para construir mejoras en la segunda planta empezó a tornarse en agresión para arrebatarse a mi representada un porcentaje del 66.666% del inmueble, porque según el demandante, la segunda y la tercera planta del inmueble fueron construidas con sus recursos, lo que ha querido obtener obligándola transferir mediante una escritura de compraventa y posteriormente, cuando la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLO no accedió a firmar una escritura pública de venta, decidió usar la violencia propinándole agresiones físicas.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

Esta violencia ocurrió el día 2 del mes de febrero del año 2016, cuando el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA agredió a su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y le propinó lesiones físicas como consta en informe de medicina legal que se aporta, con lo que claramente consiguió su objetivo de sacarla de la vivienda donde esta vivía pues, por las agresiones propinadas por su padre, y para salvaguardar su vida, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS tuvo que abandonar su vivienda dejando sus pertenencias en el tercer piso de la vivienda donde ella vivía y a su padre en el segundo piso de la vivienda.

La señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, por las agresiones propinadas por su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, el día 03 de febrero de 2016, solicitó ante la Comisaría Primera de Familia de Manizales, medida de protección y apoyo ya que venía siendo presuntamente agredida física, verbal y psicológicamente por parte de su padre, por lo cual el despacho tramitó medida de protección por violencia con número 032 de 2016. (Como prueba de lo relatado se adjunta comunicación emitida por la Comisaría de Familia dirigida al comandante de la Policía de la ciudad de Manizales).

3. El tercer reconocimiento de dominio de parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en cabeza de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y con lo que también se prueba que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado ninguna posesión con anión de señor y dueño pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2012 hasta el año 2018, ocurrió mediante queja de policía presentado ante la INSPECCIÓN QUINTA URBANA DE POLICÍA el día 28 de noviembre de 2016 por parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en contra de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS en donde se registró:

“INSPECCIÓN QUINTA URBANA DE POLICÍA PRIMERA CATEGORÍA, Manizales, 28 de noviembre de 2016 siendo las 5:30 Pm, se recibe queja de la persona antes mencionada, quien manifiesta: “Desde el Segundo Semestre del año 2012, realice unas mejoras en la calle 51B N 38-09, esto fue con autorización de mi hija ALEISI SÁNCHEZ y las obras fueron construidas con el fruto de la venta de mi propia casa, también ubicada en el Barrio Guamal. Mi esposa y yo hicimos todos los trámites legales con la curaduría y nos concedieron la licencia de construcción. Una vez concluidas las mejoras le solicite

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

a mi hija ALEISI el reconocimiento de las mejoras que son el piso dos y tres, pero ella se ha negado a reconocerlo voluntariamente, ante esta situación presente un interrogatorio de parte, en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales y en la diligencia del careo mi hija ALEISI me reconoció los derechos por mejoras, pero al momento no ha hecho las escrituras. Yo salgo de viaje fuera del país temporalmente y voy a dejar unas personas de mi confianza en condición de inquilinos de los pisos dos y tres que estoy ocupando desde finales del año 2012, y solicito que los inquilinos no sean perturbados. Dejo constancia que en diciembre del año 2015 convoque a mi hija ALEISI a la Notaría Cuarta para el trámite de escrituras de mi cuota parte, pero ella se ha negado y eso derivó en agresiones verbales y físicas con mi hija LUZ ESTELLA que vive en España y en esos momentos se encontraba en la ciudad de Manizales, luego estuvimos en la Comisaría de Familia intentando solucionar este tema, pero hasta el presente no he tenido solución. Dejo constancia que por escrito le daré poder a un abogado para que me represente como administrador de la parte de la casa que ocupo en la calle 51B N 38-09 mientras este de viaje. Además, el abogado me representara en la audiencia de acuerdo a esta Inspección para la citada ALEISI.

De esta declaración se desprende que:

2. El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA solamente recibió una autorización para construir mejoras de parte de su hija ALEISI SÁNCHEZ.
3. Que él no se consideraba poseedor del inmueble con ánimo de señor y dueño sino un mejorista.
4. Que la señora ALEISI SÁNCHEZ se ha negado rotundamente a escriturarle al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la titularidad de parte de su vivienda.
5. Que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA reconoce a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS como propietaria, dueña y señora del inmueble, pues reconoce que, para obtener la titularidad de derechos sobre el inmueble, requiere que esta le transfiera por medio de escrituras.
6. Que efectivamente citó a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS a la Notaría Cuarta de Manizales para que esta le transfiriera mediante escritura pública una cuota de la vivienda.
7. Que la negativa de la señora ALEISI SÁNCHEZ en transferirle a su padre un porcentaje de su casa derivó en agresiones físicas y verbales.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



Entonces no hubo durante los años 2012 a 2018 una posesión con ánimo de señor y dueño pacífica, pública e ininterrumpida. (Se adjunta queja debidamente suscrita por la Inspectora de turno MARIA MARITZA CIFUENTES HINCAPIE.

4. Adicionalmente, se demuestra que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ostentó la posesión con ánimo de señor y dueño pública, pacífica e ininterrumpida, porque la señora ALEISI SÁNCHEZ durante el tiempo en que se dice, fue poseedor su padre, no fue pacífica en defender su propiedad de su padre y hermana LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS pues además de negarse rotundamente a transferir a su padre una cuota de la titularidad de su inmueble, también ejerció acciones encaminadas a demostrar su inconformidad en relación con el hecho de que su padre se tomara violentamente la segunda y tercera planta de su casa.

Lo anterior lo pruebo con QUERRELLA DE POLICÍA POR OCUPACIÓN DE HECHO presentada por la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS ante la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE MANIZALES, mediante el apoderado ALVARO HOMERO LEON PATIÑO, radicada el día 28 de diciembre de 2016, frente a la inquilina del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA señora ADRIANA AMAYA CARVAJAL; acción que tenía como propósito obtener que la querrellada desocupara el inmueble por haber entrado a ocuparlo sin el consentimiento de su propietaria.

La anterior querrela de policía terminó con audiencia de conciliación el día 23 de enero de 2017: *“... con el finde mejorar las relaciones de convivencia entre vecinos hasta tanto se dirima el proceso legal que deben adelantar ante la justicia civil ordinaria o a través de querrela civil de policía”*. No obstante, se demuestra que la aquí demandada no ha consentido pacíficamente que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA pretenda arrebatarle parte de su propiedad. (Se adjunta querrela de policía con fecha y firma de recibido en la Secretaría de Gobierno de Manizales y copia de acta de audiencia de conciliación).

Entonces, se demuestra que no ha existido “animus domine” de parte de los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y por su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, requisito indispensable para la prescripción adquisitiva de dominio que se depreca en las pretensiones de la demanda.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

2. HABITACIÓN DEL INMUEBLE A TÍTULO DE MERA TENENCIA EN CALIDAD DE MEJORISTA.

Cómo se ha explicado a lo largo de la contestación de la demanda, tanto el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA quien presuntamente vendió una posesión, así como la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS con su comportamiento y con las confesiones realizadas por su apoderado en la demanda presentada; se ha dejado de presente que el derecho que dicen ostentar, tienen su sustento en las mejoras levantadas en la segunda planta del inmueble, razón por la que considera que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS debe transferirle un porcentaje de la titularidad de su inmueble, pero este mismo hecho demuestra claramente que ni la demandante ni su padre tienen el animus domine requerido para la prosperidad de las pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio.

Se itera que, esta calidad de mejorista y no de poseedor, además de reconocimiento de dominio en cabeza de la hoy demandada, quedó evidenciado en el interrogatorio anticipado de parte y careo tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001400300520160036600; diligencia de careo en la cual, la señora Juez formuló al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la siguiente pregunta:

¿Usted que pretende, que se le escriture una parte de la casa de su hija o que es lo que usted quiere?

“No, una parte no, que me haga la escritura de la segunda plata...”

En este careo, a la pregunta del despacho ¿Por qué comenzó a discutir con su hija Aleisi? Respondió el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA:

“Porque un día amanecí indispuerto y nervioso y le dije que se me ocurre una cosa, porque no me hace la escritura de esto que hicimos nosotros; entonces ella me dijo, porque sale con esas cosas, porque a mí se me vino a la mente porque uno no tiene la vida

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



comprada, a cualquier momento falto yo y ahí quedan dos hijitas que no tienen a donde vivir”.

Además, en la solicitud de interrogatorio de parte se establece que lo que se pretende con esta prueba extraprocesal y la justificación para el decreto de esta, es constituir prueba para *“...exigir o demandar para hacer valer sus derechos patrimoniales, en relación con una promesa incumplida de parte de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS”*, reconociendo así que, ella es la propietaria y dueña del inmueble y que, para poder adquirir su titularidad requería que esta accediera a escriturársela.

Así en el numeral 6 de la solicitud de interrogatorio de parte convocado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pretende constituir prueba sobre la siguiente promesa así:

“6. El primer aspecto del incumplimiento de ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para con su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, consiste en que su hija y desde diciembre de 2015 no le ha otorgado por escritura pública los derechos de propiedad, como un reconocimiento de la copropiedad del actual inmueble reconstruido y de la delimitación de sus áreas respectivas”

...

*“Se pretende entonces que, ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por obra del interrogatorio como confesión judicial o presunta con exhibición de documentos, reconozca primeramente que ella invitó a su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA a construir sobre lo construido **en su casa**; reconozca así mismo, los derechos patrimoniales que adquirió su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA mudando su condición de copropietario en dicho inmueble por valor cierto; reconozca también que se deben de definir linderos bajo la figura de la propiedad horizontal como parte de lo prometido y que ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pueda ser conminada a otorgar las escrituras*

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



públicas en tales sentidos, según la promesa inicial, incumplida posteriormente ...”

Varios de los hechos de la demanda que hoy se contesta, son una confesión de parte del apoderado de la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS en el sentido de que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no poseía en calidad de señor y dueño el 66.666% del inmueble objeto de litigio, sino que levantó unas mejoras con la posibilidad de poder constituir un reglamento de propiedad horizontal y obtener así el reconocimiento de sus mejoras; asunto muy distinto a poseer un inmueble con ánimo de señor y dueño de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

3. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

La prescripción adquisitiva de dominio alegada es la Ordinaria y esta no es viable por carecer la demandante de justo título y por no existir la condición de poseedor sino apenas de mejorista como se explicó en la excepción anterior.

En gracia de discusión que la Prescripción deprecada fuera la extraordinaria extintiva del dominio y que se cumplieran los requisitos de la misma, no se cumple el término requerido pues, como se evidenció, la vivienda empezó a ser construida en el segundo semestre de 2012 y la prescripción se interrumpió con la demanda VERBAL DECLARATIVA impetrada por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000; demanda que fue impetrada el día 28 de marzo de 2022 que correspondió inicialmente al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000 y que se notificó y fue contestada por el demandado ELIECER SANCHEZ POSADA prosperando la excepción previa de falta de competencia y siendo enviado al Juzgado de circuito para que allí se surta el trámite por ser el competente. (SE adjunta expediente completo).

En este trámite la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS solicita en sus pretensiones que el despacho determine el valor de las mejoras y ordene la consignación de

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

estos dineros de parte de mi representada en favor de su padre y la consecuente restitución del inmueble.

Así mismo, esta demanda de declaración de pertenencia fue presentada antes del cumplimiento de 10 años exigidos por la ley, además de las actuaciones desplegadas por mi representada con el fin de demostrar a su padre estar en desacuerdo con que se hiciera dueño de la titularidad de una cuota del inmueble.

4. VIOLENCIA EJERCIDA POR EL PRESUNTO VENDEDOR DE LA POSESIÓN SEÑOR ELIECER SÁNCHEZ CEBALLOS

Como se evidencia con las pruebas aportadas, el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño pues ha reconocido a su verdadera dueña de manera reiterativa, demandándole la escrituración de una parte del inmueble; pero además la mera tenencia que inició con un permiso de parte de la propietaria para construir mejoras en la segunda planta empezó a tornarse en agresión para arrebatarle a mi representada un porcentaje del 66.666% del inmueble, porque según el demandante, la segunda y la tercera planta del inmueble fueron construidas con sus recursos, lo que ha querido obtener obligándola transferir mediante una escritura de compraventa y posteriormente, cuando la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLO no accedió a firmar una escritura pública de venta, decidió usar la violencia propinándole agresiones físicas.

Esta violencia ocurrió el día 2 del mes de febrero del año 2016, cuando el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA agredió a su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y le propinó lesiones físicas como consta en informe de medicina legal que se aporta, con lo que claramente consiguió su objetivo de sacarla de la vivienda donde esta vivía pues, por las agresiones propinadas por su padre, y para salvaguardar su vida, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS tuvo que abandonar su vivienda dejando sus pertenencias en el tercer piso de la vivienda donde ella vivía y a su padre en el segundo piso de la vivienda.

La señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, por las agresiones propinadas por su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, el día 03 de febrero de 2016, solicitó ante la

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

Comisaría Primera de Familia de Manizales, medida de protección y apoyo ya que venía siendo presuntamente agredida física, verbal y psicológicamente por parte de su padre, por lo cual el despacho tramitó medida de protección por violencia con número 032 de 2016. (Como prueba de lo relatado se adjunta comunicación emitida por la Comisaría de Familia dirigida al comandante de la Policía de la ciudad de Manizales).

5. LAS MEJORAS CONSTRUIDAS DEBEN SER RECONOCIDAS MEDIANTE PROCESO QUE DECLARE LA ACCESIÓN Y NO MEDIANTE PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

La situación que ha sido relatada en la demanda, esto es, que el señor ELIECER SÁNCHEZ edificó en la segunda planta de la casa de su hija ALEISI SÁNCHEZ y la controversia entre estos, necesariamente tiene que solucionarse mediante la vía jurídica que ofrece el artículo 739 del Código Civil por tratarse de un fenómeno de accesión de cosas muebles a inmueble.

El artículo 673 del Código Civil como la accesión es uno de los modos de adquirir el dominio y conforme al 713 siguiente se trata de aquel por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce a de lo que se junta a ella.

Al respecto, dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 4649-2020 con Magistrado Ponente OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE lo siguiente:

“No puede soslayarse que tratándose de la construcción de un piso vertical adicional a otro ya construido, la mayoría de las veces se presenta el supuesto el inciso segundo del artículo 739 Código Civil, es decir, que la edificación se realice a “ciencia y paciencia del dueño del terreno”, de manera que en ese laborío el constructor actuó prevalido de la autorización o aquiescencia del propietario del predio, quien debe definir si opta por recobrarlo en la forma prevista en la citada norma, siempre que la relación fáctica del edificado con la fracción del predio siga siendo de mera tenencia, o promover la acción reivindicatoria contemplada en el canon 946 del Código Civil, si aquella, posteriormente y con el transcurso del tiempo, se transforma en verdadera posesión”.

Es por lo anterior y por el conocimiento y convicción que tanto mejorista como propietaria del inmueble tenían sobre las mejoras realizadas, esto es, que se trataba de una mera tenencia por las mejoras realizadas y no una posesión, es

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS presentó en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA, proceso VERBAL DECLARATIVO y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000; demanda que fue impetrada el día 28 de marzo de 2022 que correspondió inicialmente al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000 y que se notificó y fue contestada por el demandado ELIECER SANCHEZ POSADA prosperando la excepción previa de falta de competencia y siendo enviado al Juzgado de circuito para que allí se surta el trámite por ser el competente. (SE adjunta expediente completo).

En este trámite la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS solicita en sus pretensiones que el despacho determine el valor de las mejoras y ordene la consignación de estos dineros por parte de mi representada en favor de su padre y para que se ordene la consecuente restitución del inmueble.

Es por esta razón que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio no es la solución a la controversia suscitada entre el señor ELIECER SÁNCHEZ CEBALLOS, LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS Y ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS.

6. NO ACREDITACIÓN DE INTERVERSIÓN DEL TITULO

Cómo se mencionó, el señor ELIECER SÁNCHEZ siempre reconoció el dominio de la señora ALEISI SÁNCHEZ sobre el inmueble objeto de litigio y la requería para que le escriturara parte del inmueble por considerar que tenía derecho a él por las mejoras realizadas, pero este nunca manifestó su intención de tornarse en poseedor del mismo, y solamente hasta el año 2022, se conoció la escritura de venta de posesión realizada por aquel en 2018 a su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, escritura que desconocía mi poderdante y que le fue puesta en conocimiento dentro del trámite del proceso verbal para reconocimiento de mejoras mencionado.

Además, apenas con la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio es que la señora ALEISI SÁNCHEZ conoce de la intención de tornar la mera tenencia por ser mejorista que tenía su padre sobre el predio a poseedor que actualmente dice tener la demandante.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

Por lo anterior, la interversión del título de mero tenedor como mejorista a poseedor apenas se está dando de 2022, fecha en la que apenas se empezaría a contar el término para la posesión, pero que fue interrumpido con la demanda para reconocimiento de mejoras presentada y con la defensa en el actual proceso de pertenencia.

7. FALTA DE DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE A USUCAPIR E INADECUADA TASACIÓN DE LAS MEJORAS QUE NO ACOMPASAN CON LO PEDIDO.

El inmueble objeto de usucapión debió ser determinado y determinable técnica y profesionalmente de modo que este pueda ser individualizado de otros y su posterior registro sea viable.

El artículo 762 del Código Civil se refiere a la posesión como la tenencia de una *“cosa determinada” con ánimo de señor o dueño*, y el artículo 946 a cuyo tenor *la acción de dominio” es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirlo”*.

De conformidad con estos artículos, un requisito necesario tanto para la acción de dominio como de la usucapión es que las pretensiones invocadas recaigan sobre una cosa singular, lo que, en tratándose de bienes raíces, implica que por su ubicación, descripción y linderos estén individualizados de tal manera que no pueden ser confundidos.

Lo anterior, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a este respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretenses ejercen los aducidos actos posesorios.

Entonces, la característica de la determinación de la cosa o de la parte de esta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiente, está atada a que se encuentre individualizada de tal manera que en su identificación no se presente ninguna ambigüedad.

Así, emana claramente de los hechos y las pretensiones que la parte usucapiente pretende ganar por prescripción adquisitiva de dominio, la segunda y tercera planta del inmueble en donde se construyeron estas plantas, señalando que se declare que la pretensa usucapiente ha adquirido por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva el derecho real de dominio sobre *“la*

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

cuota parte de 108.48 metros correspondientes al segundo y tercer piso de un total de área de 180.48 metros cuadrados, es decir, 60.10% del total construido de la siguiente manera..."; y posteriormente se describen los linderos del inmueble en donde fueron construidas las mejoras y los linderos de la segunda y la tercera plantas.

La anterior pretensión que se finca en la construcción de unas mejoras que fueron ejecutadas con la autorización de la dueña de la propiedad. Cabe destacar que la tercera planta no fue construida con los recursos del señor ELIECER SÁNCHEZ cómo él mismo lo manifestó en diligencia de careo a la que nos hemos hecho referencia.

La anterior pretensión no tiene un sustento pues se trata de un inmueble no sometido a régimen de propiedad horizontal, que requeriría de un estudio técnico de fondo que determine si la segunda y tercera planta realmente corresponden al 60.10% de la propiedad completa, o si realmente el área y los linderos señalados corresponden a una descripción técnica que permita el registro de la sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos y el el IGAC; además que determine que la calidad de las mejoras superan la calidad de la construcción y del valor del lote como para determinar que el porcentaje aducido realmente corresponde al 60.10% de la propiedad.

Para que exista justicia en la controversia suscitada entre las partes por las mejoras construidas habría que resolver dentro de este proceso judicial los siguientes interrogantes: ¿Tendría que asumir la demandada ALEISI SÁNCHEZ que se le arrebate una porción del 66.10% de su propiedad por haber permitido la construcción de unas mejoras en el segundo piso de su vivienda?, ¿valen mas las mejoras construidas en la segunda planta de su vivienda que su propia vivienda y el terreno en que se encuentra construido? ¿fue determinada la división que se hace en las pretensiones de la demanda de una manera técnica que señale sin lugar a duda que la segunda planta realmente puede ser identificada por el área, los linderos y el porcentaje señalado por el abogado?

Ninguno de estos interrogantes podría ser resueltos en caso de acceder a las pretensiones de la demandante y por esa razón no se cumple con el requisito de que se trate de un bien inmueble determinado.

Por lo anterior, puede decirse claramente que no hay un bien que pueda ser realmente determinado y determinable.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



Además, dentro de la demanda se le da, por parte del demandante un valor a las mejoras construidas, pero estas mejoras no están sustentadas conforme lo establece la normatividad colombiana y además difiere abismalmente del peritaje rendido por el perito ANDRES ARANGO quien es perito evaluador y quien realizó un peritaje sobre las mejoras construidas y su valor, el mismo que se aporta para que sea tenido en cuenta como prueba y que está respaldado conforme los requisitos del código general del proceso; peritaje que demuestra que la parte demandante tiene un concepto desfasado sobre las mejoras construidas y su valor, además pretende arrebatar una gran parte del inmueble a su propietaria con un concepto equivocado sobre el valor de aquellas mejoras construidas.

8. SOLICITUD DE PRUEBAS

1. DOCUMENTALES:

Solicito señor juez tener como pruebas las siguientes:

1. **DOCUMENTALES:** Estas pruebas documentales fueron enviadas al despacho con la primera contestación de la demanda, por lo tanto, no se enviarán nuevamente, sino que se solicitarán se tengan en cuenta estas pruebas que ya reposan en el expediente.
 - Informe Médico Legal
 - Copia de Escritura Pública número 2.086 del 19 de julio de 1993, de la Notaría Primera de Manizales de venta con hipoteca.
 - Copia de Escritura Pública número 605 del día 28 de enero del año 2011, de la Notaría Segunda de Manizales de liquidación de la sociedad conyugal.
 - Copia de Escritura Pública de Compraventa número 911 del 08 de junio de 2011 protocolizada en la Notaría segunda de Manizales de compraventa de derechos de cuota.
 - Derecho de Petición 12 de octubre de 2021
 - Respuesta a derecho de petición José Norbey Quintero
 - Contrato de Arrendamiento expedido por José Norbey Quintero
 - Informes expedidos por José Norbey Quintero

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



- Peritaje Técnico emitido por Andrés Arango.
- Medida preventiva de protección
- Contrato de Obra
- Queja recibida el 28 de diciembre del año 2016 y documentos de querrela de policía número 335-16
- Registro Civil defunción de Maria Eliza Ceballos de Sánchez
- Comunicación emitida por la Comisaría de Familia dirigida al comandante de la Policía de la ciudad de Manizales
- Comprobante de retiro de cesantías para la construcción de la tercera planta por parte de Aleisi Sánchez Ceballos.
- Minuta de escritura pública de venta de la Notaría Cuarta de Manizales con orden 141076 del 07 de enero de 2016.
- Se adjunta queja debidamente suscrita por la Inspectora de turno MARIA MARITZA CIFUENTES HINCAPIE.
- Querrela de policía de lanzamiento por ocupación de hecho con fecha y firma de recibido en la Secretaría de Gobierno de Manizales y copia de acta de audiencia de conciliación.

Las pruebas documentales que a continuación relaciono son adosadas con el presente pronunciamiento.

- Proceso VERBAL DECLARATIVO impetrado por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000.
- Expediente completo y audios de Interrogatorio de parte llevado a cabo en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales.

2. TESTIMONIALES:

Solicito al despacho llamar a la siguiente persona para que testifique frente a este despacho sobre los hechos que le consten y en especial sobre la administración que ha hecho de la segunda y tercera planta del inmueble, en especial, si la ha realizado en nombre del señor ELIECER SÁNCHEZ o de su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ y desde que épocas.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

Nombre: José Norbey Quintero Corredor
Cédula: 75065111
Teléfono: (6) 8723377
Dirección: Cra 24 #20 - 48, Manizales, Caldas
Email: josenorbey@live.com

Solicito al despacho llamar a la siguiente persona para que testifique frente a este despacho sobre los hechos que le consten y en especial sobre las obras realizadas en el tercer piso ya que fue la Arquitecta que realizó las obras, para que informe que fue la señora ALEISI SÁNCHEZ la que le pagó el dinero y con quien coordino todos los arreglos y quien le dio las instrucciones y autorizaciones respectivas.

Nombre: Ana Maria Venegas Ceballos
Cédula: 30.271.404
Teléfono: 316 3237864
Dirección: Avenida Santander # 69-70 Apto 201 de la ciudad de Manizales
Email: ana.venegas@ucaldas.edu.co

Solicito al despacho llamar a la siguiente persona para que testifique frente a este despacho sobre los hechos que le consten y en especial sobre la violencia ejercida por el señor ELIECER SÁNCHEZ frente a su hija señora ALEISI SÁNCHEZ y las condiciones por las que esta tuvo que irse a vivir en otra vivienda diferente a la suya y los costos que esto le ha representado ya que su papá el saco de la tercera planta donde vivía y arrendó esta parte de la vivienda sin permitir siquiera que su hija sacara sus cosas.

Nombre: Jhon Alejandro Tangarife Sánchez
Cédula: 1053812955
Teléfono: 3154046275
Dirección: Calle 65 A # 30-30 de la ciudad de Manizales
Email: jhonaletsanchez@gmail.com

3. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se decrete el interrogatorio de parte del demandante y que se me permita interrogarla dentro del momento procesal oportuno.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



4. PERITAJE

Se solicita se tenga como prueba el peritaje aportado por el perito evaluador ANDRES ARANGO y se solicita que este sea escuchado en audiencia para que sustente su peritaje ante el despacho judicial que prueba el valor real de las mejoras construidas.

5. TRASLADO

Solicito al despacho se decrete el traslado del expediente completo del Proceso VERBAL DECLARATIVO impetrado por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000.

ANEXOS

Poder otorgado y pruebas mencionadas

NOTIFICACIONES JUDICIALES

Mi poderdante recibe notificaciones en la Carrera 31A # 67B-08 de Manizales. Correo electrónico: aleisy.sanchez@ucaldas.edu.co Teléfono: 3006096620.

La suscrita en: Carrera 21 No. 30-03. Oficina 607, Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos de la ciudad de Manizales, Caldas. Teléfonos: 3113749953-8842215. Correo electrónico: procesosjudiciales@legaliza.com.co

Cordialmente,



ISABEL CRISTINA VERGARA SÁNCHEZ

CC. 43.976.631 de Medellín

T.P.206.130 del CS de la J

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

