

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE SINCELEJO
E. S. D.

Excepc
Prev

REF: PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA
DMTE: GUILLEMO GUTIERREZ MARTINEZ Y OTRA
DMDOS: EMIRO ALFONSO GUTIERREZ MARTINEZ Y OTROS
RADICADO: 2017-00160-00

ASUNTO: **EXCEPCION PREVIA**

ADRIANA VERGARA GOMEZ, mayor de edad, vecina y residente en Sincelejo, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 64.553.352 expedida en Sincelejo, abogada en ejercicio, particularizada profesionalmente con la tarjeta No. 86.168 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada especial de EMIRO ALFONSO GUTIERREZ MARTINEZ, demandado, entre otros, en el proceso de la referencia, respetuosamente dentro de la oportunidad procesal correspondiente, con fundamento en el numeral 1 del artículo 100 del Código General del Proceso, procedo a proponer la EXCEPCION PREVIA, dentro del proceso que nos ocupa, así:

FALTA DE COMPETENCIA

Para desarrollar esta excepción taxativamente contenida en el numeral 1 del Artículo 100 del C. G. P., hay que considerar dos tópicos contenidos en la ley 1561 de 2012 y que se deben cumplir para poder proceder a impetrar la acción del PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA ESPECIAL:

En el Artículo 1 de la precitada ley 1561 de 2012, nominado:

"OBJETO", reza "El objeto de la presente ley es promover el acceso a la propiedad material de bienes inmuebles urbanos o rurales de pequeña entidad económica....."

Al respecto cabe anotar su señoría que cuando hablamos de pequeña entidad económica, que es la condición que indica la Ley, son aquellas que no tienen una gran infraestructura para producción regular y permanente, que además no cuentan con un registro mercantil, para ser consideradas empresas, y que dichos requisitos son inmodificables, pero es plausible que en esta oportunidad no se trata de un demandante que cumpla con esos requisitos, pues el bien que se pretende usucapir, es una casa habitación destinada a vivienda familiar y su extensión que alcanza

52

aproximadamente setecientos (700) metros cuadrados no permite otra cosa diferente que sembrar cultivos de pan coger, ya que la extensión del terreno por sí misma constituye limitante para que se considere una pequeña unidad económica. Por lo tanto al no cumplir este casi único requisito exigido, es imposible ejercer la acción o proceso judicial denominado PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA, que le corresponde tramitar al juez Civil Municipal.

Para reafirmar nuestro argumento traemos también a colación el Artículo 4°. **POSEEDORES DE INMUEBLES URBANOS.** Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 s. m. l. m. v.).

Su señoría es de público conocimiento que los avalúos catastrales no son fidedignos al valor real del inmueble que se pretende adquirir en este proceso, ya que es una propiedad ubicada ya en el centro de la ciudad de Sincelejo y que por indagaciones en empresas que manejan proyectos inmobiliarios, consideran que el metro cuadrado cuesta alrededor de UN MILLON DE PESOS (1.000.000.00) MONEDA LEGAL CORRIENTE., por tal evento nos permitimos solicitar a LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE, Un avalúo real y actual del valor del predio que de ser superior a \$184.429.250.00 tampoco sería posible utilizar este tipo de PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA ESPECIAL, lo anterior se colige de los linderos del bien que son 50 metros en los lados izquierdos y derecho y 14 metros de frente y fondo lo que resultaría unos 700 metros cuadrados aproximadamente y si aún tomamos como valor del metro QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) es decir, el 50 por ciento del metro cuadrado el valor del inmueble estaría alrededor de (\$350.000.000.00), lo que impide que ese despacho aprenda el conocimiento del mismo.

Así las cosas su señoría dejo esgrimidos los dos argumentos que impiden que ese despacho pueda seguir conociendo de las pretensiones de este libelo demandatorio.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Propongo la excepción previa de falta de competencia, contenida en el numeral 1 del artículo 100 del Código General del Proceso.

PRUEBAS

Copia fotostática de la Solicitud de avalúo a la Lonja de propiedad Raíz de Sucre radicada por la suscrita el 1º. De septiembre a las 11:20 A. M. en las oficinas de esa entidad.

Dos (2) definiciones de Entidad económica.

Solicito sean valoradas como pruebas documentales y anexos de la excepción propuesta, las aportadas con la contestación de la demanda, las que se incorporaron con la demanda y las que se anexan al presente escrito.

ANEXOS

Poder a mí concedido y las relacionadas en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

Mis representado y la suscrita en La Carrera 25 No. 11-55 Apto 201 del bloque 30 de la urbanización Antonio de la Torre y Miranda., Barrio La Palma, Sincelejo (Sucre). Y al correo electrónico: nanavergomez@yahoo.com.mx.

Del Señor Juez,

Atentamente,


ADRIANA VERGARA GOMEZ
C. C. 64.553.352 de Sincelejo
T. P. 86.178 del C. S de la J.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SINCELEJO
10 SET. 2017
Recibido hoy
a las 5:28 pm