

Honorable Magistrado
Dr JORGE JARAMILLO VILLAREAL
Tribunal Superior de Cali – Sala Civil de Decisión
E. S. D.

PROCESO: ORDINARIO DE REIVINDICACIÓN DE DOMINIO CON DEMANDA EN RECONVENCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

DEMANDANTE: ANA FLORA ROSO GARCÍA

DEMANDADO: ALICIA DE JESUS ORTIZ Y OTROS

RADICACIÓN: 76001310301520110004401

ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

ALONSO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada en el proceso principal de reivindicación de dominio y demandante en el demanda de reconvencción por prescripción adquisitiva de dominio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, me permito SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN contra la sentencia de primera instancia dictada el pasado viernes 21 de 2022, por el Juzgado 17 Civil del Circuito de Cali, a fin de que sea revocada en su totalidad, y en consecuencia se solicita respetuosamente se acceda a la totalidad de las excepciones propuestas contra la demanda principal reivindicatoria y en su defecto salgan avante las pretensiones de la demanda de pertenencia presentada en reconvencción:

En concordancia con los reparos que fueron presentados de forma verbal en la audiencia en que se dictó sentencia y los que presentaron por escrito en los tres días siguientes a la misma, me permito sustentar el recurso de apelación:

Respecto de la confrontación de los títulos del reivindicante y del poseedor como una de los requisitos axiológicos para analizar las pretensiones de la demanda reivindicatoria, tenemos que la demandante exhibe un título del año 2010, cabe recordar que solo al momento en que liquida la sociedad conyugal adquiere no el 50% de los derechos, si no, el 100% luego no puede la demandante oponer a la parte demandada títulos anteriores o antecesores.

Sobre el particular asunto que se argumenta al contestar este hecho, se trae a colación la sentencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, Magistrado ponente, SC15645-2016, Radicación n.º 73268-31-03-001-2004-00096-01, Radicación n.º 73268-31-03-001-2009-00003-01, (Aprobado en sesión de veintisiete de julio de 2016) la cual me permito citar:

CONSIDERACIONES

1. Como en forma reiterada e invariable lo ha predicado al unísono la jurisprudencia y la doctrina, son presupuestos estructurales de la acción reivindicatoria que el bien objeto de la

misma sea de propiedad del actor; que esté siendo poseído por el demandado; que corresponda a aquel sobre el que el primero demostró dominio y el segundo su aprehensión material con ánimo de señor y dueño; y, finalmente, que se trate de una cosa determinada o de cuota singular de ella.

2. Ahora bien, como a voces del inciso 2° del artículo 762 del Código Civil, “[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, se impone al interesado en la recuperación del bien desvirtuar tal presunción y, para ello, comprobar que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce.

Sobre el punto, la Corte tiene dicho que “*como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2° del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión. (...) Tratándose de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia*” (CSJ, SC del 5 de mayo de 2006, Rad. n.º 1999-00067-01).

Y que:

(...) gravita sobre el demandante, en virtud del ya citado artículo 177 del C. de P. C., desvirtuar la presunción, de carácter meramente legal, que consagra el artículo 762 del Código Civil. Con el señalado propósito, el actor habrá de aportar la prueba concerniente al título del cual obtuvo su derecho de dominio, por cuanto ‘solo con dicha demostración pierde su vigencia la presunción legal que protege a quien posee’ (sent. oct. 23 de 1992), teniendo en cuenta, adicionalmente, que la acción reivindicatoria dará al traste si el demandado -prevaliéndose de la aludida presunción- acredita que su posesión fue anterior al título de propiedad invocado por su contraparte, dado que, cuando ‘se da la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, se debe partir de la base de que esta última exista realmente en forma ininterrumpida por un periodo mayor al que cubre el título de dominio que aduzca el demandante, respecto de la cosa que reivindica’ (sent. del 23 de oct. de 1992, recién citada).

Conviene resaltar, además, ‘que aún en el supuesto de que quien ejercita la acción de dominio haya obtenido -ex post- la propiedad

sobre la cosa después de iniciada la posesión de su contraparte, no se podría sostener tampoco -de manera absoluta y categórica- que la pretensión reivindicatoria estaría condenada fatalmente al fracaso, puesto que, en todo caso, el reivindicante tendría a salvo la posibilidad de acudir a las titulaciones anteriores del mismo derecho real, pudiendo ‘sacar avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado’ (sent. del 25 de mayo de 1990)’ (sent. del 15 de agosto de 2001, exp. 6219) (CSJ, SC del 12 de diciembre de 2003, Rad. n.º 5881; se subraya).

3. No obstante lo anterior, cabe aclarar que el deber que recae en quien intenta la acción de que se trata, de demostrar que la propiedad que tiene del bien perseguido es anterior a la posesión de su demandado, no supone para aquél, ni para el juez, al realizar la aludida labor de confrontación, remontarse hacia atrás indefinidamente en la cadena de los mismos, temática en relación con la que la Sala ha expuesto:

*Desde 1943 la Corte ha venido sosteniendo que en este tipo de procesos de lo que se trata es **‘de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad.** Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce, en orden a la mayor antigüedad’.* (Sent. del 24 de marzo de 1943, G.J. LV., pág. 247, el destacado no es original). Criterio que posteriormente fue reiterado en sentencia del 2 de junio de 1958, cuando se expuso: ‘Supuesto que la naturaleza misma del juicio reivindicatorio nunca exige la **prueba diabólica** para que la restitución se decrete, bien pudo el sentenciador abstenerse del examen retrospectivo con relación al título que encontró prevaleciente y bastante para sustentar el fallo. En efecto: si no es propietario de cuota determinada sobre cosa singular sino quien ha recibido del dueño, el mismo criterio de lógica elemental pondría al sentenciador en la necesidad de escrutar en el pasado la serie indefinida de todos los dueños anteriores hasta llegar al primer ocupante, antes de proferir el decreto de restitución, lo cual, con el mismo rigor lógico, conduciría a la negación práctica del derecho de dominio, así incapacitado para prosperar en juicio reivindicatorio. **El examen debe limitarse entonces a esclarecer la titularidad prevaleciente entre las partes comprometidas en el litigio...**’ (G.J. LXXXVIII, pág. 65, destaca la Sala) En 1970 sobre el mismo tema se dijo: ‘En el juicio reivindicatorio seguido entre particulares, el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra, en principio, con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente

*escritura pública en que conste la respectiva adquisición. Como en esas controversias es relativa siempre la prueba del dominio, aquel mero título le basta al reivindicante para triunfar, si es anterior a la posesión del demandado y ésta no es bastante para consumir la usucapión que pueda invocar como poseedor... Quien alega ser dueño, como en el caso **sub lite**, por haber adquirido el derecho de dominio a título de compraventa, prueba su propiedad con la copia, debidamente registrada, de la escritura pública en que se consignó ese contrato sin que, en principio, le sea forzoso demostrar también que su tradente era **verus dominus** del inmueble comprado. Si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva' (Sentencia del 2 de diciembre de 1970. G.J. CXXXVI, pág. 119). Por último, en época más reciente, concretamente en la sentencia número 051 del 21 de febrero de 1991, la Corte reafirmó su constante y reiterada doctrina de que en el proceso reivindicatorio el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra en principio con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública, ya que en esa clase de litigio la prueba del dominio es relativa, pues la pretensión no tiene como objeto declaraciones de la existencia de tal derecho con efectos **erga omnes**, sino apenas desvirtuar la presunción de dominio que ampara al poseedor demandado, para lo cual le basta, frente a un poseedor sin títulos, aducir unos que superen el tiempo de la situación de facto que ostenta el demandado (CSJ, SC del 19 de septiembre de 2000, Rad. n.º 5405).*

Concepto jurisprudencial que igualmente se reitera a través de la sentencia del Magistrado LUIS ALONSO RICO PUERTA, Magistrado ponente, SC8702-2017, Radicación n.º 11001-3103-030-2003-00831-02, (Aprobado en sesión de 26 de abril de dos mil diecisiete)

Al evidenciarse un mejor derecho de la parte demandada en la demanda principal y quienes tienen la calidad de poseedores por mayor tiempo al que exhibe la demandante, no cabe entonces la oportunidad de que salgan avante sus pretensiones reivindicatorias sobre el inmueble.

Respecto de la indebida valoración de las pruebas, se debe reiterar lo ya manifestado en cuanto a que se deben distinguir dos situaciones aisladas, la primera que el primer acto de adquisición del inmueble lo fue en el año de 1987 antes de existir regulación escritural sobre las viviendas de interés social que surge a partir de 1989 con la ley 9, otra es el tiempo de prescripción al que se acogen los demandados para usucapir el inmueble es el de cinco años contenido en el artículo 51 de la ley 9 de 1989 al respecto:

LEY 9 DE 1989

ARTICULO 51. A partir del primero (1.º) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social. (Nota: Este inciso fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia No. 5 del 1 de febrero de 1990, Expediente 1916, Magistrados Ponentes Dres. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanin Greiffenstein).

Existe prueba documental aportada con la demanda de reconvención que está ubicado en la comuna cinco (5) de Cali, y el informe ambiental del DAGMA del año 2007 ha determinado que el uso del suelo en dicho sector es utilizado bajo la modalidad R-5 de vivienda de interés social, igualmente en la agenda ambiental del DAGMA determina en la historia de los Asentamientos Urbanos de la Comuna cinco (5) de Cali que entre la década de los 70 y 80 el Instituto de crédito territorial y el Banco B.C.H. promovieron en dicho sector la construcción y financiación de viviendas de interés social y que a finales de la década de los 80 se reactivó la construcción de vivienda de interés social con el modelo conjuntos cerrados y bloques multifamiliares como lo es el Conjunto Residencial Villa del Sol ubicado en el Barrio Villa del Sol de Cali.

Se aportaron en modo impreso los documentos visibles a folios 154 y 155 del expediente en reconvención.

Tal informe del DAGMA no fue apreciado ni valorado por el despacho para considerar como de vivienda de interés social el inmueble al tener idéntica relación el uso del suelo con el del precedente jurisprudencia citado para determinar que se trata de una Vivienda de interés social contenido en la sentencia del tribunal superior de Cali en la cual decreta la prescripción adquisitiva de dominio de un bien de vivienda de interés social, la identificación del proceso fue:

*TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI
Sala Civil de Decisión
REFERENCIA COMPLETA:
Rad. Nal.: 76001-31-03-003-1996-11385-01
Rad. Int.: 1301
Proceso: Ordinario
Demandante: ÁLVARO NOREÑA SOTO
Demandado: ASOCIACIÓN PROVIVIENDA POPULAR COLOMBIANA
Motivo: Apelación Sentencia
Procedencia: Juzgado 3 Civil del Circuito Cali
Magistrado Ponente:
JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA.-
Santiago de Cali, Valle, abril dieciséis (16) de dos mil seis (2.006).-
Discutido y aprobado en Sala según acta N°. 091 de la fecha.*

Tal identidad del bien objeto a prescribir en el proceso del tribunal superior de Cali y el de ésta demanda es notoria, por tanto:

- **Ambos fueron adquiridos en 1987**
 - **Ambos tuvieron un valor casi similar en su compra de \$3.499.900.00 y \$3.455.000.00**
 - **Ambos fueron construidos y levantados en un asentamiento residencial cuyo uso del suelo en dicho sector es utilizado bajo la modalidad R-5 de vivienda de interés social**
- Por lo anterior ambos bienes son de vivienda de interés social.**

El tribunal superior de Cali finalizó resolviendo:

*8.- RESOLUCION.
En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,
RESUELVE:
PRIMERO.- REVOCAR la sentencia apelada, de conformidad con los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia.
SEGUNDO.- DECLARAR que pertenece el dominio pleno y absoluto al señor ALVARO NOREÑA SOTO, del inmueble ubicado en la Diagonal 26P 11 No.T87-60 Lote No.10 manzana 15 A de la nomenclatura urbana*

de Santiago de Cali-Valle, el cual corresponde al predio No. R-410-016-000, que a su vez hace parte de otro de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-0009183, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, inmueble cuyos linderos y demás características que lo individualizan se encuentran consignadas en la parte introductoria del libelo genitor, por haberlo adquirido a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

TERCERO.- Para que surta efectos legales, inscribase esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-0009183 para lo cual se expedirán las copias respectivas.

CUARTO.- ORDENASE la cancelación de la inscripción de la demanda dispuesta en el presente proceso. .

En efecto al ser la primera adquisición en el año 1987 lo correcto es hacer acopio de los precedentes jurisprudenciales que han valorado ya las mismas pruebas que reúne el sector donde fue construido.

INCORRECTA DETERMINACIÓN SI EL INMUEBLE ES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL AL NO DETERMINAR EN DEBIDA FORMA CUAL ES SU VALOR AL MOMENTO DE ACREDITAR EL TIEMPO PARA ADQUIRIRLO POR PRESCRIPCIÓN

En este proceso se ha insistido que mediante el valor del avalúo del inmueble al momento de cumplir con los cinco años de posesión año 2010, es que se debe justipreciar si se trata de una vivienda de interés social o no, o sea que su valor no supere los 135 SMMLV.

No se trata solo de una insistencia de la parte demandante en reconvención, se trata de la hoja de ruta fijada en este proceso por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali en la decisión tomada en fecha 8 de febrero de 2019, que corresponde a la declaratoria de nulidad de lo actuado en el proceso por la indebida notificación de los indeterminados, en esa decisión se indicó lo siguiente:

Del defecto procesal indicado de tiempo atrás doctrina y jurisprudencia lo han considerado insaneable en razón de que quien no ha intervenido y su presencia es necesaria, no puede convalidar la nulidad¹, de ahí que deberá declararse nula la sentencia² para que antes de proferirla se cite a quienes deben comparecer al proceso de pertenencia acumulado en reconvención, en procura de salvaguardar el derecho de defensa de quienes por mandato legal deben ser citados y por la primacía del derecho sustancial (Art. 228 C. Pol.). No sobra advertir que si se planteó la pertenencia de vivienda de interés social la prueba del valor del inmueble de probarse al tiempo en que se dice adquirir para acreditar tal condición³.

En efecto lo anterior guarda directa relación con otros precedentes jurisprudenciales que se deben de tener en cuenta al momento de decidir, me permito traer a colación otro concepto ahora de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en el cual se fija el precio base del inmueble en la fecha en que se cumplen los requisitos previos a la ley para adquirir el inmueble o sea cuando ha cumplido los cinco años:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL
Magistrado ponente

JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR

Bogotá, D. C., veintinueve (29) de septiembre de dos mil diez (2010).

Referencia: C-1100131030071994-00949-01

CONSIDERACIONES

1.- Según el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, de suyo similar, en el punto, al artículo 2º de la Ley 2ª de 1991, por “vivienda” o “viviendas” de “interés social” se entiende “todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación, sea o haya sido, en la fecha de su adquisición”, para ciudades con más de 500.000 habitantes, como Bogotá, “inferior o igual a 135 salarios mínimos legales mensuales”.

2.- En función de la excepción de prescripción adquisitiva, en la modalidad de extraordinaria, alegada al contestarse la demanda, en el caso no existe polémica entre Tribunal y recurrentes, respecto a que dentro de los requisitos mínimos exigidos en la ley para clasificar un inmueble como “vivienda de interés social”, se encuentra el relativo al precio.

Igualmente, resulta pacífico en el proceso que ese valor debe determinarse a la “fecha” de “adquisición” del bien, como en el mismo precepto se prevé, con independencia, claro está, de si el título de “adquisición o adjudicación”, es derivativo o constitutivo del dominio. Tratándose de la prescripción, que es un modo originario de adquirir las cosas ajenas (artículos 673 y 2512 del Código Civil), **LO DICHO SIGNIFICA QUE LA “FECHA” DE “ADQUISICIÓN” NO PUEDE SER OTRA QUE EL MOMENTO EN QUE SE CUMPLE EL TÉRMINO DE POSESIÓN MATERIAL NECESARIO PARA DECLARAR LA PERTENENCIA.**

Esa, precisamente, ha sido la posición de la Corte, al decir, reiterando doctrina anterior, en alusión al artículo 44, inciso 1º de la Ley 9ª de 1989, que el tema de la “adquisición” allí referida, se entronca con el cumplimiento de los requisitos legales para adquirir las cosas ajenas, entre ellas el tiempo de posesión con ánimo de señor y dueño, caso en el cual el “favorecido con la prescripción puede alegarla, ya como defensa o como fundamento de una acción de propiedad, de la misma manera que puede alegarse cualquier otro título de dominio”¹.

3.- Lo anterior se torna de capital importancia para efectos de determinar el precio del inmueble controvertido, por cuanto así se haya reconocido la posesión material de los demandados desde el 12 de diciembre de 1982, lo cierto es que la prescripción de cinco años para adquirir las viviendas de interés social, alegada el 31 de mayo de 1995, fecha de contestación de la demanda, vendría a consumarse el 1º de enero de ese mismo año, en la medida en que no hubiere existido interrupción.

Esto, porque si bien el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, redujo, “a partir del 1º de enero de 1990”, a cinco y tres años los términos de prescripción adquisitiva extraordinaria y ordinaria, la posibilidad de hacer valer la “posesión acumulada” hasta esa fecha, como se había previsto en la misma disposición, fue declarada inexecutable por la Sala Plena de esta Corporación², al considerar que la “garantía constitucional del derecho de propiedad impone, como lo dispone sanamente la Ley 153 de 1887, que la prescripción anterior continúe rigiéndose por la ley bajo la cual viene corriendo y que el prescribiente pueda acogerse a la ley nueva, pero que, en tal caso, el tiempo empieza a contarse a partir de su vigencia”.

La postura de la parte demandada, desde luego, ha sido coherente con lo anterior, inclusive en el contexto del recurso de casación, al decir que la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria, respecto de las viviendas de interés social, ha debido salir avante, puesto que había “cumplido cinco (5) años

¹ Sentencia 035 de 12 de abril de 2004, expediente 7077.

² Sentencia de 1º de febrero de 1990, CCI-51/82.

ininterrumpidos de posesión del inmueble contados a partir del 1° de enero de 1990, hasta el momento en que fueron notificados de la demanda reivindicatoria -mayo de 1995-, en el entendido que la presentación del libelo, el 27 de septiembre de 1994, no fue eficaz para interrumpir dicho fenómeno, todo seguramente porque el término de posesión que traía acumulado era insuficiente para acogerse a las reglas generales al efecto establecidas.

4.- En esa medida, con el fin de establecer si el inmueble de que se trata, era susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción especial en comento, pasa la Corte a examinar, ante todo, porque de ahí depende en gran medida el análisis del resto de la acusación, **LO CUAL EXPLICA LA RAZÓN POR LA CUAL LOS TRES CARGOS SE ESTUDIAN CONJUNTAMENTE, SI EL SENTENCIADOR SE EQUIVOCÓ AL NO DEJAR SENTADO QUE PARA EL 1° DE ENERO DE 1995, CUANDO SE CONSUMÓ EL TÉRMINO NECESARIO PARA USUCAPIR, EL PRECIO DEL INMUEBLE ERA IGUAL O INFERIOR A 135 SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES.** Esto, por supuesto, aceptando en gracia de discusión, que la presentación de la demanda no produjo las consecuencias del artículo 90 del Código de Procedimiento Civil.

Con ese propósito, lo primero que debe hacerse es rectificar al Tribunal, por cuanto, acorde con lo expuesto, la “fecha” de “adquisición” del inmueble, por el fenómeno de la prescripción alegada, no podía estar referida al 12 de diciembre de 1982, cuando se suscribió el supuesto contrato de permuta, porque allí simplemente nació la expectativa de los demandados de hacerse en el futuro a la propiedad. En todo caso, la conclusión sobre que en el plenario no existía prueba que indicara el valor del inmueble, esta vez para el 1° de enero de 1995, no resulta equivocada en casación.

En primer lugar, porque en el evento de ser oponible a la parte demandante la referida permuta y la escritura de protocolización de mejoras de 21 de agosto de 1991, las sumas referidas en cada uno de esos documentos, se correlacionan con fechas diferentes y distantes a la de adquisición en cuestión. Lo mismo ocurre con el único dictamen que, en sentir de la parte demandada debe valorarse, es decir, el practicado en marzo de 2004, como consecuencia de la inspección judicial, aclarado en febrero de 2005, porque el avalúo lo reportan para esas fechas y no especifican el correspondiente a enero de 1995.

Para la fecha de adquisición del derecho año 2010, según el Decreto 5053 de diciembre 30 de 2009 el salario mínimo para el año 2010 es de \$515.000.00 el cual multiplicado por el factor de 135 salarios como lo dispone el artículo 44 de la ley 9 de 1989 nos da un total de **\$69.525.000.00.**

Para el año 2010 el bien inmueble tiene los siguientes avalúos comerciales y catastrales:

- a) Los señores ANA FLORA ROZO GARCÍA Y ROBINSON RAMÍREZ RAMÍREZ al momento de liquidar la sociedad conyugal mediante escritura pública No.2123 de agosto 19 de 2010 de la Notaria Doce del Circulo de Cali, declaran bajo la gravedad del juramento en documento público, que el avalúo comercial del inmueble o sea su precio es de **\$26.000.000.00.**(LA CUAL OBRA Y CONSTA EN EL EXPEDIENTE)

En la **NOTA 2** de dicha escritura aparece consignado lo siguiente: **“1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad, 2- Que son responsables penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales”** de lo anterior concluimos que el avalúo o precio dado al inmueble en el año 2010 por los señores ANA FLORA ROZO GARCÍA Y ROBINSON RAMÍREZ RAMÍREZ es de **\$26.000.000.00**

- b) Para el año de 2010 existe prueba documental en el expediente que el inmueble tiene un avalúo catastral de **\$25.980.000.00** (folio 305)

Ambos avalúos ya sea el catastral o el comercial dado por manifestación juramentada de quienes liquidaron la sociedad conyugal en el año 2010, están muy por debajo de los 135 SMMLV del año 2010 situación de derecho que permite determinar que la vivienda si es VIS.

El punto a considerar en éste proceso y para resolver sobre si es o no el inmueble VIS, tiene que ver expresamente con el **“PRECIO DE ADQUISICIÓN”** y vemos como dicha jurisprudencia es clara al afirmar que el precio del inmueble se debe establecer cuando se reúnen los requisitos previos para adquirir el inmueble, que para el presente proceso es el año 2010 si tenemos en cuenta que la posesión ha sido quieta e ininterrumpida desde el año 2005, por lo que los avalúos al año 2010, determinan con plena claridad que su valor si es inferior a los 135 SMMLV, o sea que si se trata de una VIS.

El juzgado en primera instancia ha desconocido ambos precedentes y con ello ha valorado indebidamente las pruebas que obran en el expediente que le permitían establecer que por ser el valor del inmueble al momento de su adquisición (año 2010), inferior a los 135 SMMLV, se trataba entonces de una vivienda de interés social lo que hubiese permitido a mis representados adquirirlo en la sentencia por usucapión.

PETICIÓN:

Por lo anterior, la sentencia debe ser revocada en su totalidad bien sea para acceder a cada una de las excepciones planteadas contra la demanda principal de reivindicación así como para que prosperen las pretensiones de la demanda de pertenencia presentada en reconvencción, igualmente para que sean negadas las pretensiones de la demanda reivindicatoria en atención a que no cumple con los requisitos axiológicos consistente en determinar la demandante un mejor título frente a los poseedores al ser este posterior y de menos tiempo.

Del señor juez, cordialmente,


ALONSO RODRIGUEZ GONZALEZ
C.C. No. 6.382.751 de Palmira
T.P. No. 182.185 del C.S. de la J.