

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Dos (02) de Diciembre del año Dos Mil Veintiuno

PROCESO	VERBAL (PERTENENCIA)
DEMANDANTE.	Inversiones A3 S.A.S.
DEMANDADO.	Edificio Carmona y/o
RADICADO.	050013103011 2021-00342-00
INSTANCIA.	Primera.
ASUNTO.	RECHAZA POR CUANTIA

Analizada la presente demanda constitutiva de proceso **VERBAL** con pretensión declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, el Despacho encuentra que se impone su **RECHAZO** por las consideraciones que pasan a exponerse.

Para determinar la competencia, entendida como la medida de distribución de la Jurisdicción entre las distintas autoridades judiciales, se atiende a varios criterios orientadores denominados **fueros o foros**, que según la doctrina son cinco a saber:

- 1. Factor Objetivo.** Atiende a la naturaleza del asunto y/o a la cuantía.
- 2. Factor Subjetivo.** Hace referencia a la calidad o condición de las partes.
- 3. Factor Territorial.** Atinente al lugar donde debe ventilarse el proceso.
- 4. Factor de Conexión.** Relativo la acumulación de pretensiones o pretensiones conexas.
- 5. Factor Funcional.** Referido a la clase funciones que ejerce el juez en los procesos.

Por su parte, a efectos de determinación de la cuantía, en el numeral 3. del Art. 26 del C.G.P., se establece:

“3. En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de estos.”

La parte demandante contempló la cuantía de la demanda incoada en un valor de \$236'114.000, según la ficha catastral aportada con la demanda. Sin embargo, aquí se presenta una anomalía que no permite que el despacho comparta lo sostenido por la demandante.

En efecto, en el folio de matrícula inmobiliaria nro. 001-1096332, así como en la escritura pública 2853 del 28 de agosto de 2015, se describe el bien inmueble como un parqueadero con numeración 4828 ubicado en un primer piso, con un área construida de 75.68 metros cuadrados, perteneciente al Edificio Carmona P.H., con un coeficiente de 20.94%; por su parte, las características que obran en la ficha catastral no coinciden con la individualidad del parqueadero, pues allí se especifica un bien que consta de cuatro pisos con un área que supera los 600 metros cuadrados, correspondiente a la propiedad horizontal, es decir, al Edificio Carmona P.H.

Así las cosas, es claro para esta célula judicial que el valor de \$236'114.000 corresponde a la propiedad horizontal, y no al parqueadero objeto de las pretensiones, que no se compagina con la realidad pretendida por la demandante; es por ello, que en el particular se determinará la competencia atendiendo al área pretendida, lo cual se logra con una regla de tres simple y teniendo en cuenta el coeficiente del parqueadero de 20.94%.

Aplicando lo anteriormente dicho, se tiene que el valor de la copropiedad es de \$236'114.000, y que equivale al 100%, información que se extrae de la ficha catastral aportado con la demanda; aplicando la regla de tres sobre el coeficiente del parqueadero pretendido 20.94%, arroja un valor de \$49'442.271, Cantidad que difiere considerablemente de la cuantía establecida por el demandante.

En consecuencia, la suma arrojada no supera los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, y el competente para conocer del presente asunto son los jueces civiles municipales (reparto).

Por lo expuesto, el Despacho

R E S U E L V E:

PRIMERO: **RECHAZAR POR FALTA DE COMPETENCIA** en razón de la cuantía, la demanda **VERBAL** instaurada por Inversiones A3 S.A.S., en contra del **Edificio Carmona P.H. y demás personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien inmueble objeto de prescripción.**

SEGUNDO: **REMITIR** el expediente a los Jueces Civiles Municipales de Oralidad de Medellín (Reparto), a través de la Oficina de Apoyo Judicial. (Cfr. Artículo 90 del Código General del Proceso).

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

2

Firmado Por:

Juan Pablo Guzman Vasquez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 011
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7063871c8e94e65bd482fae7e86b6b5951031c457ea7839c4f12270f049047e3**

Documento generado en 02/12/2021 04:34:40 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>