

*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Distrito Judicial de Medellín - Antioquia*



*Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad*

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| <b>ADO</b>        | 05001 31 03-018-2021-00346-00     |
| <b>PROCESO</b>    | Verbal de Pertenencia             |
| <b>DEMANDANTE</b> | Sucesión De Eulalia López Gómez   |
| <b>DEMANDADO</b>  | Rafael Hernán López Gómez y otros |
| <b>ASUNTO</b>     | Pronunciamiento frente a escrito  |

*Medellín, ocho (08) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)*

Se recibió dentro del término de ejecutoria del auto que rechaza la presente demanda de pertenencia en razón de la cuantía, un escrito del apoderado judicial de la parte actora donde pone de manifiesto que el Juzgado ha incurrido en un serio error que lo lleva a renegar de la competencia, cuando la misma sí debe estar anclada a este, razón por la cual, en aras de un control de legalidad, en los términos del numeral 12 del Art. 42 del C.G.P., nuevamente, se abordará la temática, lo cual amerita realizar las siguientes precisiones:

- a) Según aduce el apoderado en su escrito, el área cuya prescripción se pretende del inmueble de mayor extensión, no es de **25Mts<sup>2</sup>**, sino de **108.28Mts<sup>2</sup>**, por lo tanto, el valor de estos 108.28Mts<sup>2</sup> en relación con el avalúo del inmueble de mayor extensión, es de **\$138.526.654.56**, suma que supera los 150 SMLMV.
- b) Observando nuevamente la prueba documental acompañada con la demanda, del certificado especial de dominio emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona norte de Medellín, la señora **Eulalia López Gómez (q.e.p.d.)**, figura como propietaria de un derecho de 1/4 sobre parte del inmueble de mayor extensión, y según el Impuesto Predial Unificado aportado el cual data del mes de abril de 2021, este derecho se estima en un 28.400%, reflejando un avalúo en la suma de **\$100.457.616.00**.
- c) Conforme a las reglas competenciales señaladas por el Código General del Proceso, las cuales son de orden público e imperativo cumplimiento (cfr. Art. 13 ib), la competencia por el factor objetivo de la cuantía de los Juzgados Civiles del Circuito, para conocer sobre una pretensión de **Pertenencia**, viene establecida por el num. 3º del Art. 26 del C.G.P., el cual prescribe que será determinada: “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 éstos***” (Resaltos y subrayas intencionales).

c) Es indudable que el Juzgado erró en el auto de rechazo de la demanda, cuando señaló que el área cuya prescripción adquisitiva se pretende era de 25 Mts<sup>2</sup>, cuando en la demanda se dice que es de 108.28Mts<sup>2</sup>. Desde esta perspectiva, es necesario aclarar el auto del 30 de agosto de esta anualidad, conforme a lo previsto por el Art. 285 del C.G.P.

Ahora, con motivo del control de legalidad que se realiza, bien puede establecerse que el inmueble de menor extensión que se pretende segregar de otro de mayor, ubicado en calle 71A No. 042-027 barrio Manrique de la ciudad de Medellín, presenta un avalúo catastral de **\$100.457.616.00**, para el año 2021, y que, según este documento, representa el 28.400% del total del inmueble.

d) Es importante aclarar que la competencia para determinar el avalúo catastral recae sobre las dependencias de los respectivos Municipios o Entidades Territoriales, quienes son las llamadas a certificar su valor. No es asunto que el legislador haya atribuido a las partes del proceso, mediante operaciones aritméticas en atención a los porcentajes que el bien llamado a usucapir ostente frente al de mayor extensión.

Adicionalmente, puede existir una diferencia entre el porcentaje del área poseída por la sucesión demandante y el porcentaje determinado por la Oficina de Catastro Municipal, para establecer el valor catastral de la propiedad; sin embargo, se trata de un asunto que los interesados han debido aclarar con anterioridad al inicio de este proceso, ante las respectivas dependencias, a efectos de tributar en la forma correcta y respecto del porcentaje que realmente se posee. En todo caso, el documento proveniente de la Oficina de Catastro Municipal, resulta ser el idóneo para establecer la competencia por el factor objetivo de la cuantía, cuyo valor respecto del bien poseído es de **\$100.457.616.00**, lo cual permite continuar afirmando que la demanda no es de competencia de los Juzgados Civiles del Circuito.

A mérito de lo expuesto, el juzgado,

## **RESUELVE**

**PRIMERO:** ACLARAR el auto del día 30 de agosto hogaño, indicando que el área poseída por la sucesión demandantes es de 108.28 Mts<sup>2</sup>, cuyo valor catastral es de \$100.457.616.00.

**SEGUNDO: Surtida la notificación de esta providencia, REMÍTASE de manera inmediata la presente demanda al Juez Civil Municipal de Oralidad de Medellín (reparto), por intermedio de la Secretaría del Despacho.**

**CÚMPLASE**  
  
**WILLIAM FDO. LONDONO BRAND**  
**JUEZ**

(Firma escaneada-Art. 11 Dcto. 491/2020-Ministerio de Justicia y del Derecho)

5.

Firmado Por:

William Fernando Londoño Brand  
Juez Circuito  
Civil 018  
Juzgado De Circuito  
Antioquia - Medellin

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:

1e449fb62a89362219fe674f4a77842e2db324f7e9dfc0f386b93ff8276a7f55

Documento generado en 08/09/2021 01:17:49 PM

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