

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, trece de julio de dos mil veintitrés.

Proceso	Pertenencia
Demandante	Yeimi Viviana Cardona Trujillo
Demandado	Virgelina de Jesús Durán Trujillo y otros
Radicado	05001 40 03 028 2023 00859 00
Providencia	Rechaza demanda

La señora YEIMI VIVIANA CARDONA TRUJILLO presenta, a través de apoderado judicial, proceso de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA en contra de VIRGELINA DE JESÚS DURÁN TRUJILLO y OTROS.

El Despacho por auto del 20 de junio del año que transcurre requirió a la parte actora a fin de determinar la competencia.

Para ello se indicó:

- Con base en el certificado de tradición No. 01N-173978 se abrieron las matrículas 179280, 227874, 231613, 239346 y 5517165. Por la forma en que se formuló las pretensiones no es claro cuál es el inmueble pretendido en pertenencia.
- Debía aportarse el avalúo catastral que correspondía al bien pretendido
- Se advirtió que, si el inmueble pretendido en pertenencia NO tiene un avalúo catastral independiente, debería calcularlo con base en el área del mismo (el porcentaje o fracción que le corresponda con respecto a la totalidad del avalúo).

Indica el artículo 26-3 del C.G.P: *“Determinación de la cuantía. La cuantía se determinará así: (...) 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.*

Obviamente para poder determinar el avalúo catastral debe existir claridad en cuanto al inmueble objeto de la demanda y sus especificaciones.

Al reformular las pretensiones, el abogado accionante señala:

“(...) sobre el inmueble ubicado en la dirección Calle 81 #43-40 segundo piso barrio Manrique central del municipio de Medellín identificado con matrícula inmobiliaria Nro 01N-173978, de la oficina de instrumentos públicos de Medellín Norte y cedula catastral AAB0009JJUDCOD CATASTRAL ANT: 050010101030300240015000000000 Alinderado de la siguiente manera: por el frente o sur con la calle 81, en una extensión de tres (3) metros, por costado occidental con el predio reconocido por prescripción a la señora Angela María Trujillo con dirección calle 81 43-42 que se desprende del mismo lote de mayor

*extensión con matrícula 01N-173978, por la parte posterior (atras) en 8 metros con la propiedad del señor Anibal Tangarife por un costado en 3.20 metros con la propiedad del señor Pedro Quintero, y por el otro costado con el vendedor***

Así, se hace referencia a la **Calle 81 # 43 – 40 segundo piso**, no obstante, i) el lote de mayor extensión tiene el número 43 – 42, ii) se anexan unas facturas de EPM, una solicitud de Vinculación Agua Prepago y un pagaré para el número 43 – 42, *interior 200*, iii) el dictamen pericial conceptúa sobre el valor del inmueble 43 – 42 Nivel 2, y iv) la demandante otorga poder para el inmueble con número 43 – 42 2° piso,

Así, la dirección enunciada en las pretensiones no coincide con la que figura en los anexos de la demanda.

Por otra parte, el apoderado omitió pronunciarse sobre el avalúo catastral del porcentaje o fracción pretendido. En el dictamen pericial se dan los siguientes datos:

AREA DE LOTE	256	M ²
AREA CONSTRUIDA EN MATERIAL	48.03	M ²

AREA PREFABRICADA (S.V)	41.74	M ²
AREA VACIO (S.V)	44.34	M ²

TOTAL CONSTRUIDO	134.11	M ²
------------------	--------	----------------

Extraído de visita de inspección y certificado de tradición

Se entiende que los 256 m² corresponden al lote de mayor extensión y los 134,11 m² al inmueble objeto del proceso. Debió ser con base en esta última cifra que se calculara el avalúo catastral proporcional o parcial del área del bien.

No obstante, el abogado señala: *“Estimo la cuantía de esta demanda en la suma de \$109.578.000 PESOSM/CTE. cuantía en razón del avalúo del predio objeto de esta demanda.”* Es decir, de la totalidad del predio y con base en un avalúo catastral desactualizado.

Debe recordarse que es requisito de la demanda *“La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite”*, que en caso de las pertenencias existe un criterio claro para tales efectos, y cuando lo pretendido sea una fracción o parte de un bien de mayor extensión, el avalúo catastral debe calcularse de forma proporcional.

Pero acá no viene al caso hacer tal análisis, si precisamente no hay una clara y debida individualización del inmueble que se pretende adquirir en usucapión.

Así las cosas, se establece que la parte demandante no cumplió a cabalidad los requerimientos realizados por el Despacho, por lo que se rechazará de plano la demanda, para que se promueva en debida forma.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD EN MEDELLÍN,

RESUELVE:

Primero: RECHAZAR la presente demanda antes referenciada, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

Segundo: ARCHIVAR el expediente una vez quede en firme la presente decisión, previa anotación en el sistema de gestión judicial.

NOTIFÍQUESE,

15.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego

Juez

Juzgado Municipal

Civil 028 Oral

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: **a69b75de487eceda0bb93c0942ae053be402bace00737b29266ae625c4d84168**

Documento generado en 13/07/2023 08:53:11 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>