

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, trece de agosto de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal – Reivindicatorio
Demandante	Medellín Rentals LLC
Demandado	María Camila Cadavid
Radicado	05001 40 03 028 2020 00455 00
Providencia	Niega objeción al juramento estimatorio, requiere parte demandada, concede amparo pobreza

Mediante correo electrónico del 30 de julio de 2021 (Docs. 17 y 18), la parte demandada presenta: i) contestación a la demanda con excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio, ii) excepciones previas, iii) demanda de reconvencción y iv) amparo de pobreza.

El 10 de agosto de 2021 (Doc. 19), la parte accionante allega pronunciamiento sobre las excepciones tanto de mérito como previas.

Pasará el Juzgado a pronunciarse al respecto:

- **Objeción al juramento estimatorio**

A la objeción al juramento estimatorio presentada por la demandada MARÍA CAMILA CADAVID, a través de apoderado judicial, no se le impartirá trámite alguno, toda vez que no cumplen con los parámetros previstos en el inciso primero parte final del Art. 206 del Código General del Proceso.

Sus argumentos al respecto se pueden sintetizar así: accedió al inmueble pero no como una poseedora de mala fe; desde el 2013 está en posesión del bien; como pretende probar mediante documentos (fotografías y dictamen pericial) el bien inmueble se ha conservado desde el 2013 a la fecha; el proceso ejecutivo fue cancelado por ella; el hecho de que ejerza un derecho como la posesión no trae consecuencias jurídicas y mucho menos un lucro cesante a favor del demandante, por lo que no está obligada a pagar ningún tipo de indemnización; y que no está probada la existencia del “daño” y su relación con la ganancia no adquirida.

Igualmente señala que no se explica en el juramento desde cuando se hace la tasación de perjuicios ni el motivo para tomar la suma de \$1.500.000, no hay una prueba que sustente dicho valor. Aduce que el demandante debe probar y acreditar debidamente el lucro cesante.

Ahora bien, frente al juramento estimatorio debe diferenciarse: 1) El hecho o el fundamento factico de la indemnización, compensación, frutos o mejoras y 2) La cuantía, valor, monto. El juramento estimatorio prueba la CUANTÍA, no el hecho que sustenta el monto.

Por su parte, lo que se OBJETA es precisamente ese valor o cuantía. Diferente es oponerse a los hechos o fundamentos de tales montos, como acá evidentemente están haciendo la

demandada. Se centra en refutar o contradecir los hechos que fundamentan los valores reclamados por el demandante. Esos hechos corresponderán a las partes demostrar o desvirtuar.

Claramente indica el artículo 206 del C.G.P. que “*solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*” Una cosa es decir que una estimación “*no es exacta porque...*” o “*el monto es exagerado o desfasado porque...*” y otra afirmar, como en este caso, que no se cumplen los presupuestos legales para el reconocimiento de las mejoras.

Igualmente, para el juramento estimatorio el demandante no tenía que aportar otras pruebas que lo sustentaran, precisamente porque el mismo “*hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada*”, es decir, el juramento estimatorio es un medio de prueba como tal.

- **Excepciones de mérito**

Se observa que la contestación a la demanda fue enviada vía correo electrónico **con copia** al apoderado judicial de la parte demandante el 30 de julio de 2021. Luego, el 10 de agosto de 2021 la parte accionada presenta replica a las excepciones de mérito. Así, se constata la aplicación del párrafo único del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, teniéndose por presentada la réplica de forma oportuna.

- **Prescripción adquisitiva como excepción de mérito.**

Como la parte demandada invoca como excepción de mérito “*prescripción adquisitiva extraordinaria de vivienda de interés social*” sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-963732, se deberá dar cumplimiento a los numerales 5, 6 y 7 del artículo 375 del C.G.P., según lo establece el párrafo primero del mismo canon procesal:

- El certificado del registrador de instrumentos públicos donde consten los titulares de derechos reales sobre el inmueble fue arrimado con la contestación de la demanda.
- ORDENAR la INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA (PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR VÍA DE EXCEPCIÓN) en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-963732 tal y como lo dispone el artículo 375 Núm. 6 inc. 1° del C.G.P.

Para tal efecto, OFÍCIESE al señor REGISTRADOR DE II.PP DE MEDELLÍN ZONA SUR, indicándole que se trata de un proceso Verbal en el que se solicita vía excepción de mérito la Declaración de Pertenencia sobre referido inmueble a favor de la aquí demandante.

- INFORMAR por el medio más expedito de la existencia del presente proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones. Ofíciense en tal sentido.

- EMPLAZAR a las PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHOS sobre el inmueble ubicado en la Calle 9 B Sur # 79 A – 101, Apto. 505, Torre 3, Subetapa 1B, Urbanización Rodeo Campestre P.H. de Medellín, con matrícula inmobiliaria No. 001-963732.

El emplazamiento se realizará a través del Registro Nacional de Personas emplazadas, de conformidad con el artículo 10 del Decreto 806 de 2020.

- REQUERIR a la parte demandada para que instale una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite, la cual deberá contener los siguientes datos: a) La denominación del juzgado que adelanta el proceso; b) El nombre del demandante; c) El nombre del demandado; d) El número de radicación del proceso; e) La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia; f) El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso; g) La identificación con que se conoce al predio.

Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.

Instalada la valla, la demandante deberá aportar fotografías del inmueble en las que se observe el contenido. Es importante precisar que ésta (la valla) deberá permanecer instalada hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

- **Excepciones previas**

A las excepciones previas se les dará traslado una vez venza el término de traslado de la demanda de reconvención (art. 371, Inc. 3 del C.G.P). De esa manera, el pronunciamiento sobre las excepciones previas presentado por la parte actora el 10 de agosto de 2021 es extemporáneo por anticipación.

- **Amparo de pobreza**

Finalmente, el Código General del Proceso, en los Arts. 151 a 158, establece todo lo referente al AMPARO DE POBREZA.

Se exige como requisito para su otorgamiento la afirmación bajo gravedad de juramento de la persona interesada de no hallarse en la capacidad de atender los gastos del proceso sin menoscabo de lo necesario para su propia subsistencia y la de las personas a quienes por ley debe alimentos; de ahí que no se requiera prueba de ninguna índole para que la decisión sea favorable al peticionario.

Como quiera que la solicitud de amparo de pobreza presentada por la demandada MARÍA CAMILA CADAVID reúne las exigencias legales, SE CONCEDE la misma, con los efectos previstos en el Art. 154 Ibidem.

Actuará como su abogado el Dr. JUAN FELIPE MUÑOZ con T.P. 226.014 del C. S. de la J., a quien ya se le reconoció personería.

NOTIFÍQUESE,

15.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Civil 028 Oral
Juzgado Municipal
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:

987b383f89656e813130927ebb8ea82b5094e97388f5488a0b3df843b5e4fdf1

Documento generado en 13/08/2021 07:42:44 AM

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

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, trece de agosto de dos mil veintiuno.

Proceso	Pertenencia (Reconvención)
Demandante	María Camila Cadavid
Demandado	Medellín Rentals LLC
Radicado	05001 40 03 028 2020 00455 00
Providencia	Inadmite demanda

Incoada por MARÍA CAMILA CADAVID, la presente demanda de PERTENENCIA (RECONVENCIÓN), en contra de MEDELLÍN RENTALS LLC, de conformidad con lo estipulado en el Art. 90 del Código General del Proceso, se INADMITE la misma para que en el término de cinco (5) días la parte demandante cumpla con los siguientes requisitos so pena de rechazo:

1. Aportará el certificado especial para procesos de pertenencia de que trata el artículo 375 Núm. 5 del C.G.P.
2. Toda vez que señala que el inmueble pertenece a los denominados Vivienda de Interés Social – VIS, arrimará el correspondiente avalúo comercial donde se estime el valor del bien para el 15 de noviembre de 2018, es decir, a los cinco (5) años desde que la posesión empezó a ejercerse.
3. Desacumulará la pretensión subsidiaria atinente a la restitución de “*mejoras y expresas*”, por no ser del resorte de este tipo de procesos que se rigen por disposiciones especiales. (art. 88-3 del C.G.P.).

En gracia de discusión, explicará por qué reclama a título de “*expresas*” gastos referentes a servicios públicos y cuotas de administración, de los cuales puede decirse que se benefició la misma demandante. Es decir, no se entiende por qué, por ejemplo, el agua, energía, alcantarillado y gas que consumió la demandante y su familia se lo tenga que reconocer la parte accionada. Lo mismo frente a cuotas de administración, de las cuales se predica una solidaridad entre propietarios y tenedores a cualquier título (Ley 675 de 2001).

4. Complementará el acápite de fundamentos de derecho indicando las normas que rijan la pertenencia para la vivienda de interés social.
5. Señalará la fecha en que fueron realizadas cada una de las MEJORAS realizadas sobre el inmueble, ya que la demanda y el dictamen pericial no indican nada en ese sentido.
6. El valor relacionado por cuotas de administración de 2020 no corresponde con el Estado de Cuenta. Tampoco se explica cómo fueron calculadas las “cuotas extraordinarias”.
7. Explicará por qué relaciona ocho años por concepto de “impuesto predial” – del 2014 al 2021 – pero únicamente aporta cuatro documentos al respecto: primer y segundo periodo de 2014 y primer y segundo periodo de 2021.

8. Aporta diversos recibos y comprobantes de pago de forma desperdigada y desordenada, lo cual dificulta el estudio de la demanda y el derecho de defensa de la parte demanda.

Así relacionará en **orden cronológico** cada uno de tales documentos y los **clasificará** (pagos de administración, prediales, facturas de servicios públicos, etc.) tanto en la demanda como en los anexos.

9. En cuanto al “registro de reporte de la señora MARÍA CAMILA CADAVID en las centrales de riesgo DATACRÉDITO”, no comprende el Juzgado cómo pretende probar con ello la parte inicial del hecho quinto, ya que en los pantallazos (incompletos) allegados no se observa que aquella tuviera obligaciones en mora para noviembre de 2013.
10. Explicará en razón de qué la señora MARÍA CAMILA CADAVID convocó a la empresa MEDELLÍN RENTALS LLC al MINISTERIO DE TRABAJO en abril de 2018 para efectos de acordar la liquidación de un **contrato laboral** que tenía como objeto el cuidado del inmueble: fecha de inicio 9 de octubre de 2013, y donde la señora MARÍA CAMILA se desempeñaba como “ADMINISTRADORA” (según pruebas documentales arrimadas por la parte actora dentro del proceso de reivindicación).

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

15.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Civil 028 Oral
Juzgado Municipal
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:

aaaeb4293dac38cff3789e9c5f86f101e0232eb2c6ed8c60a7e27a0a700111b3

Documento generado en 13/08/2021 07:42:42 AM

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