

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIA
DEMANDANTE: JORGE ALBERTO RUIZ SANDOVAL
DEMANDADO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR SANTA VERÓNICA PROPIEDAD HORIZONTAL
RADICADO: 68001-3103-011-2021-00080-00

CONSTANCIA; Pasa al despacho la presente demanda presentada en la oficina judicial el día **22 de enero de 2021**, sírvase proveer. Bucaramanga, 8 de abril de 2021

Janeth Patricia Monsalve Jurado
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, cuatro (04) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

REF.: 2021-00080 00

Se encuentra al despacho la presente demanda VERBAL REIVINDICATORIA formulada a través de apoderado judicial por el señor JORGE ALBERTO RUIZ SANDOVAL contra el EDIFICIO MULTIFAMILIAR SANTA VERÓNICA PROPIEDAD HORIZONTAL.

En ese orden de ideas procede el despacho a estudiar su admisibilidad, revisando para el efecto los requisitos establecidos en los artículos 26, 28, 73, 74, 75, 77, 82, 83, 84, 89, 90, del C.G.P. y en lo pertinente lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, advirtiéndose desde ahora que la presente demanda no los reúne a cabalidad; veamos:

1. Sea lo primero advertir, conforme lo dejan ver algunos de los anexos (especialmente los derechos de petición), que el asunto bajo análisis encaja, más que en un proceso reivindicatorio, en uno de los que trata el numeral 1° del artículo 390 y los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001.

Por lo anterior se requiere al demandante para que revise en detalle, si realmente lo que pretende en una acción de dominio o controversia sobre propiedad horizontal de las que tratan las normas referidas.

2. En todo caso y para determinar la cuantía de la demanda es necesario que allegue el certificado de avalúo catastral del bien inmueble expedido por la autoridad correspondiente (ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA)¹, como lo dispone el numeral 3° del artículo 26 del C.G.P. “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.*”.

Cabe aclarar que en el caso presente, la determinación de la cuantía y así mismo de la competencia no es un asunto del arbitrio del demandante, sino que obedece a criterios fijados en la ley.

¹ <https://www.igac.gov.co/es/noticias/el-igac-habilita-como-gestor-catastral-al-area-metropolitana-de-bucaramanga-amb-0>

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIA
DEMANDANTE: JORGE ALBERTO RUIZ SANDOVAL
DEMANDADO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR SANTA VERÓNICA PROPIEDAD HORIZONTAL
RADICADO: 68001-3103-011-2021-00080-00

3. Revisado el expediente se echa de menos aportarse la prueba de la existencia y representación legal de la Propiedad Horizontal demandada, conforme lo dispone el artículo 85 del C.G.P., en plena concordancia con lo dispuesto por la ley 675 de 2001.
4. Deberá aportar digitalizado y gran escala, el plano de los parqueaderos que se menciona en la demanda y que hace parte del reglamento de propiedad horizontal, dicho anexo se aportará en formato PDF y no mediante capturas fotográficas que impiden la comprensión y correcta visualización, especialmente de los detalles que hacen parte de dichos anexos, como son las medidas y las convenciones allí trazadas por quien los elabora.
5. Bajo las mismas características, deberán aportarse los planos o levantamientos topográficos efectuados por el señor OSCAR YUBIEL COCONUBO.
6. Deberá aportar un levantamiento topográfico del área, fracción o sección que reclama en reivindicación y que se encuentra en posesión del demandado, es decir, la parte que según lo narrado en la demanda, fue ocupada por la propiedad horizontal y que pertenece al parqueadero.
7. Deberá precisar si el área de los (12,852 mts²) que se mencionan en la demanda para el parqueadero # 13, se encuentra contenida de manera expresa en alguna de las escrituras aportadas, y si lo está, indicar en cuál de ellas.
8. Revisadas las fotografías del dictamen se aprecia que bajo la reja azul del cuarto de máquinas existe un “foso o tanque de agua”, debiendo indicar si el mismo fue adecuado antes de la adquisición del apartamento, o en fecha posterior, y en qué momento.
9. No está claro el motivo por el que se incluye en el dictamen pericial, un daño emergente por la “pérdida del valor patrimonial del inmueble”, ya que de ser ello así, la acción de dominio pierde su razón de ser para mutar en una especie de acción compensatoria o de resarcimiento de perjuicios.

Por lo anterior y de cara a la naturaleza de la acción reivindicatoria, es necesario clarificar la referencia que se hace en el aludido dictamen.
10. Conforme a lo expresado en el HECHO 6-A, con la demanda se estarían aportando los recibos del pago del impuesto predial desde el año 2003 y hasta el 2021 del apartamento 204 y parqueadero número 13, sin embargo, dichos comprobantes no se anexaron, por lo que deberán incorporarse.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIA
DEMANDANTE: JORGE ALBERTO RUIZ SANDOVAL
DEMANDADO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR SANTA VERÓNICA PROPIEDAD HORIZONTAL
RADICADO: 68001-3103-011-2021-00080-00

11. Conforme a lo expresado en el HECHO 6-B, con la demanda se estarían aportando los recibos y paz y salvo que dan cuenta del pago de las cuotas de administración del inmueble desde el año 2003 y hasta el 2021, sin embargo, dichos comprobantes no se anexaron, por lo que deberán incorporarse.
12. Deberá explicar por qué en el HECHO 6° se atribuye la calidad de poseedor al demandante, cuando lo cierto es que en la acción de dominio o de reivindicación tal presupuesto se predica del demandado.
13. Deberá excluir o en su defecto explicar la relación entre el HECHO 9° del líbello y las pretensiones de la demanda.
14. Por ser abiertamente impertinentes, deberán excluirse las siguientes pretensiones:
 - *“Que, se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación”.*
 - *“Que, la Sentencia se registre en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **300-233399**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.”*
15. Es preciso señalar, en cuanto a la inspección judicial que se solicita, que la necesidad de identificar, georreferenciar, avaluar y determinar la existencia de mejoras; es tarea que corresponde a la parte interesada en las resultas del proceso, como en efecto se hace aportando un dictamen pericial, no está de más recordar que a voces del artículo 236 del C.G.P., *“...**Salvo disposición en contrario**, solo se ordenará la inspección cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba...”*. Por lo expuesto se solicita excluir tal pedimento, sin perjuicio de que, en la oportunidad procesal correspondiente, el despacho de encontrarlo procedente lo decrete.
16. En el caso presente no se acudió a la conciliación prejudicial de que trata la Ley 640 de 2001, en su lugar se solicitan medidas cautelares, por tal motivo deberá aportar la garantía, póliza o caución de que trata el numeral 2° del artículo 590 del C.G.P., calculada sobre la base estimada en la demanda, que lo fue (\$250.000.000).

DE conformidad con los artículos 82 y 92 y teniendo en cuenta los anteriores parámetros deberá inadmitirse la acción para que dentro del término de cinco (5) días y dentro del horario judicial dispuesto por la ley, se subsanen las falencias anotadas en precedencia, **punto por punto**, so pena de ser rechazada.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIA
DEMANDANTE: JORGE ALBERTO RUIZ SANDOVAL
DEMANDADO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR SANTA VERÓNICA PROPIEDAD HORIZONTAL
RADICADO: 68001-3103-011-2021-00080-00

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda VERBAL REIVINDICATORIA formulada a través de apoderado judicial por el señor JORGE ALBERTO RUIZ SANDOVAL contra el EDIFICIO MULTIFAMILIAR SANTA VERÓNICA PROPIEDAD HORIZONTAL (P.H.).

SEGUNDO: CONCEDER a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane la demanda conforme a lo considerado, so pena de rechazo, atendiendo lo previsto en el art. 109 del CGP.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 031 de 05 de mayo de 2021.

Firmado Por:

**LEONEL RICARDO GUARIN PLATA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 011 CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA**

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:

**c53a4053304960e24aa00c6b267f278d8c0e8ab1797be1bd211624c72b360
86e**

Documento generado en 04/05/2021 06:02:10 AM

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