

**Constancia de Secretaría:** Manizales, veinticinco (25) de octubre de 2023. A despacho de la señora Juez informando que correspondió por reparto demanda VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL para estudiar sobre la procedencia de su admisión.



**JOHANNA PAOLA MASCARIN TORRES**

Secretaria

### **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**

**Manizales, dos (2) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).**

Se pronuncia el Despacho sobre la presente demanda DECLARATIVA – PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, formulada a través de apoderado judicial por la señora SANDRA MILENA MARTÍNEZ CARDONA identificada con la cédula de ciudadanía No. 30.231.038 en contra de la señora MARÍA NIDIA HERNÁNDEZ CALLE identificada con cédula de ciudadanía nro. 30.298.606, CARLOS ALBERTO HERNÁNDEZ CALLE, quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía Nro. 10.263.485, representado por su hija DANIELA HERNÁNDEZ VALERO(Nieta), identificada con cédula de ciudadanía nro. 1.053.825.584; los dos en calidad de herederos determinados (hijos) de JOSÉ HERNÁNDEZ, JOSÉ HERNÁNDEZ quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía nro. 1.197.452 e ISABEL MONTOYA DE HERNÁNDEZ quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía nro. 24.259.914, INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL, citado en calidad de acreedor hipotecario e INDETERMINADOS, que puedan tener interés sobre el bien a usucapir.

De conformidad a lo establecido en el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda, concediéndose a la parte demandante un término de cinco (5) días para que la corrija conforme se cita:

Revisada la demanda y los documentos anexos se observa lo siguiente:

1. Conformar a lo previsto por el numeral 5. del artículo 375 del CGP. a la demanda de pertenencia deberá *“acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. /.../. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda\* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario”*.

A su vez, el numeral 2. del artículo 84 ibidem, indica que a la demanda deberá

acompañarse “La prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85”.

Por su parte, el mencionado artículo 85 ordena que: *“con la demanda se deberá aportar la prueba de /.../ la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso.*

Finalmente, el artículo 87 de la codificación en cita determina: *“Cuando se pretenda demandar en proceso declarativo o de ejecución a los herederos de una persona cuyo proceso de sucesión no se haya iniciado y cuyos nombres se ignoren, la demanda deberá dirigirse indeterminadamente contra todos los que tengan dicha calidad, y el auto admisorio ordenará emplazarlos en la forma y para los fines previstos en este código. Si se conoce a alguno de los herederos, la demanda se dirigirá contra estos y los indeterminados”.*

En el caso objeto de examen, encontramos que en el certificado de tradición del inmueble objeto de pertenencia aparecen como propietarios los señores JOSE HERNANDEZ identificado con cédula de ciudadanía No 24.259.914 e ISABEL MONTOYA DE HERNANDEZ, identificada con cédula 1.197.452, quienes de acuerdo con la demanda fallecieron el 25 de noviembre de 1977 y el 10 de junio de 2011, respectivamente; sin embargo, no se aportaron los registros civiles de defunción que den cuenta de tales hechos.

Tampoco se aportaron los registros civiles de nacimiento de los señores MARÍA NIDIA HERNÁNDEZ CALLE, CARLOS ALBERTO HERNÁNDEZ CALLE Y DANIELA HERNÁNDEZ VALERO y el registro civil de defunción del señor CARLOS ALBERTO HERNÁNDEZ CALLE, documentos necesarios para acreditar la calidad en se convoca a los demandados.

2. Al tratarse de un proceso de pertenencia de vivienda de interés social conforme la Ley 9 de 1989 es necesario que aporte el **avalúo comercial** del inmueble objeto de usucapión bajo los lineamientos establecidos en los numerales del parágrafo 6 del artículo 226 del Código General del Proceso.

Lo anterior, teniendo en cuenta que “(..) Para establecer si el inmueble objeto del proceso puede ser adquirido por el ejercicio de la posesión durante el término prescriptivo especial que contempló el artículo 51 de la mencionada ley de reforma urbana (5 años), o si, por el contrario, es necesario completar el plazo de 20 años – regla anterior a la ley 791/02- previsto en el artículo 2532 del Código Civil, **es indispensable allegar la prueba del valor de la vivienda para la fecha en que fue adquirida –o adjudicada-, la que puede consistir en el avalúo que practique “el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la entidad que cumple sus funciones” (inc. 2º, art. 44, Ley 9ª/82), autoridades que, por mandato del artículo 27 del Decreto No. 1420 de 1998, deben tener en cuenta “la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción”, sobre la base de que el valor del inmueble –que debe**

**ser el “comercial”**- corresponde al “precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien(...).”

3. De conformidad con el artículo 83 del Código General del Proceso que señala /.../ Requisitos adicionales. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, **linderos actuales**, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen/.../, deberá aportar los linderos actuales del predio que pretende usucapir, toda vez que de los anexos allegados con el escrito de demanda se encuentran aun los que se están dentro de la escritura nro.613 del 24 de abril de 1974, es decir, la información que allí reposa es de hace más de 40 años, no cumpliéndose con la exigencia normativa.

4. Para lograr una plena identificación del predio objeto de demanda se solicita a la parte demandante, allegue el plano predial catastral expedido por Masora Gestor Catastral de acuerdo a sus competencias.

Deberá **integrar la demanda y su corrección en un solo escrito.**

Así las cosas, se inadmite la demanda tal y como lo dispone el artículo 90 del CGP, concediéndose un término de cinco (5) días para que sea corregida en la forma indicada, so pena de su rechazo.

Por último, se **RECONOCE** personería para actuar al abogado PABLO ANDRÉS MOSQUERA CASTAÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.072.514 y T.P. No. 398.976 del Consejo Superior de la Judicatura, en los términos del poder que le fue conferido.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ**  
**JUEZ**

Firmado Por:

**Beatriz Elena Otalvaro Sanchez**

**Juez Municipal**

**Juzgado Municipal**

**Civil 004**

**Manizales - Caldas**

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: **415be3b869ee7cd6654a2a34509b641ccc0bce2182f051c3665820fef5ca443b**

Documento generado en 02/11/2023 05:27:56 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**