

Constancia secretarial: Manizales 19 de julio de 2023. Paso a Despacho de la señora Juez para informarle que mediante providencia del 07 de junio de 2023 y notificado el 08 de junio, este Despacho rechazó la demanda en el presente trámite; dentro del término de ejecutoria, la parte ejecutante interpuso recurso de reposición.

Sírvase proveer



**JOHANNA PAOLA MASCARIN TORRES
SECRETARIA**

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, veinticinco (25) de julio de dos mil veintitrés (2023)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Se resuelve el recurso de reposición presentado por el abogado de la parte demandante, frente al auto del 07 de junio de 2023, por medio del cual se rechazó la demanda DECLARATIVA – PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO formulada a través de apoderado por los señores RAMON ELIAS SALAZAR GIRALDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 10244270 en contra de LOS HEREDEROS DETERMINADOS de la causante MARGARITA GALVEZ VILLADA identificada con cédula de ciudadanía Nro. 24279328: JESÚS HERNANDO GALVEZ identificado con la cédula de ciudadanía No.19354824 Y RIGOBERTO GALVEZ (o Galvis) ya fallecido, CONTRA LOS DEMAS HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARGARITA GALVEZ VILLADA, CONTRA LOS HEREDEROS INDETERMINADOS del causante RIGOBERTO GALVEZ (o Galvis) y PERSONAS INDETERMINADAS.

ANTECEDENTES

Correspondió a este Despacho la presente demanda, la cual fue inadmitida por auto del 25 de mayo de la presente anualidad, entre otras razones, para que se aportara el avalúo comercial del inmueble objeto de usucapión, si el proceso que se pretendía tramitar era prescripción adquisitiva de vivienda de interés social, conforme a la ley 9 de 1989.

Para la corrección de la demanda se concedió un término de cinco días, tal y como lo consagra el artículo 90 del CGP.

El 30 de mayo el abogado de la parte demandante presentó escrito de subsanación, manifestado claramente que lo que se pretendía era adelantar un proceso de “DECLARATORIA DE PERTENENCIA DE PREDIO URBANO DE INTERES SOCIAL “VIS”, o PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO y aportó el avalúos solicitado, en el que se dice también de manera clara que el avalúo comercial del bien objeto de pertenencia es de \$277.387.000, suma que supera con

Auto notificado por estado del 26 de julio de 2023

creces el valor de vivienda de interés social – VIS; en consecuencia se procedió al rechazo de la demanda.

Dentro del término de ejecutoria de la precitada providencia, la parte ejecutante interpuso recurso de reposición, el cual sustentó indicando que *“el petitum de la demanda, que al parecer pasó por alto el juzgado, las exigencias de la inadmisión, fueron debidamente satisfechas en la forma establecida en el auto respectivo, con la advertencia que la usucapión única y exclusivamente se refiere el CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL BIEN, y si se tiene en la cuenta que la totalidad el mismo, se avaluó en la suma de “... \$277.387.000 COP, de acuerdo con el método de comparación oferta y demanda de propiedades similares en el área...” (conclusiones del peritazgo aportado), entonces la cuantía del petitum de la demanda solo se refiere a la suma de \$138’693,500,°°, que determinan una cuantía inferior a los 135 smlmv (\$175’581.810,°°), por lo que SI corresponde a una pretensión sobre vivienda VIS (art. 85 Ley 1955 de 2019, y art. 293 Ley 2294 de 2023).*

Es decir, que contrario a lo considerado por el Juzgado, por el valor comercial del bien pretendido (50%) SI nos referimos a VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, si se tiene en la cuenta que el 50% del bien del cual es titular el actor, está excluido del presente debate judicial, y para nada afecta, ni la cuantía, ni la competencia funcional elegida por el actor para sanear la porción del bien que le es ajeno en el registro inmobiliario, pero sobre el cual ejerce la posesión real, material, pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por los tiempos mínimos que exige la codificación aplicable”.

Además cita los artículos 25, 26 y 90 del CGP e insiste en que *“la cuantía procesal no puede partir, para su determinación, de la totalidad del bien, porque lo pretendido es únicamente el 50% del mismo, y el operador judicial no puede extender su competencia frente a lo que ya está saneado, y por demás, con titularidad registral del propio actor, ya que esto está excluido de la presente contienda”.*

Finalmente menciona algunos pronunciamientos del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Manizales – Sala Civil Familia, con ponencia del Magistrado Hoover Cardona Montoya de fecha 26 de junio de 2013 y de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil del 5 de diciembre de 2008 Exp. 1999-02-197-01

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO

Compete a este Despacho establecer si los planteamientos expuestos por el recurrente logran enervar la decisión objeto del recurso y en consecuencia si hay lugar a reponer la decisión confutada y proceder a ordenar continuar con el trámite de las presentes diligencias.

2. TÉSIS DEL DESPACHO.

Desde ya se anuncia que se repondrá la decisión censurada, se admitirá la demanda y se le dará el trámite que legalmente le corresponde, tal y como lo dispone el artículo 90 del CGP.

3. SUPUESTOS JURÍDICOS.

Como recursos para controvertir las decisiones proferidas en el curso de los procesos judiciales, se han dispuesto entre otros, el de reposición (artículo 318 del CGP) el cual procede contra los autos proferidos en audiencia o fuera de ella, que dicte el Juez, para que se reformen o revoquen.

Por tanto, debe decirse que el recurso propuesto es procedente en el caso que ocupa la tención del Despacho.

Ahora bien, el proceso de pertenencia de bien inmueble de interés social, tiene características especiales, por lo que además del artículo 375 del CGP, se deben tener en cuenta otras normas como el artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el 91 de la Ley 388 de 1997; el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, vigente para la fecha de presentación de la demanda, que dispone que la Vivienda de Interés Social no puede exceder de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales vigentes; de igual manera la Ley 2294 de 2023 por medio de la cual se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, artículo 293, que replicó la norma anterior en cuanto al valor de las vivienda de interés social.

4. CASO CONCRETO.

Lo primero que debe advertirse es que en la demanda se hizo mención indistintamente al trámite del proceso de pertenencia a que alude el artículo 375 del CGP, al trámite verbal especial de que trata la ley 1561 de 2012 y al trámite, también especial, de pertenencia de inmueble de interés social.

El primero de los mencionados, puede ser adelantado por cualquier persona y sobre cualquier bien mueble o inmueble, basta con que el demandante cumpla con las exigencias del artículo 375, 82, 83 y 84 del CGP.

Para el proceso de que trata la Ley 1561 de 2012, por medio de la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras, es necesario cumplir con los requisitos establecidos en el los artículos 375, 82, 83 y 84 del CGP, 4 y 6 de dicha ley.

En tratándose del proceso de pertenencia de inmuebles de interés social, se reitera, también deben cumplirse requisitos especiales, teniendo en cuenta que estos inmuebles están destinados a suplir la necesidad de vivienda digna de los sectores menos favorecidos.

Para el proceso de pertenencia de inmuebles de interés social es requisito allegar el avalúo comercial del bien para la fecha en que fue adquirida, esto es, cuando el referido fenómeno se consolida (Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, Mag. Ponente ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, SC11641-2014 - Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01 16 de junio de 2014).

Lo que demuestra que las exigencias de esta funcionaria no obedecen a un mero capricho, sino al cumplimiento de la normativa vigente.

Ahora bien, en los procesos de pertenencia la cuantía se determina por el avalúo catastral del bien; empero en los procesos de pertenencia de inmuebles de interés social se tiene en cuenta es el avalúo comercial de la totalidad del bien, no de la cuota parte que se pretenda en usucapión, pues lo que lo clasifica como de interés social es su valor total.

Pese a lo expuesto, considera esta funcionaria que al apoderado del demandante le asiste razón en que conforme al artículo 90 del CGP es deber del Juez admitir la demanda que reúna los requisitos de ley, y darle el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada.

Es por esta razón que se repondrá la decisión confutada y en su lugar se admitirá la demanda de Pertenencia – Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, formulada por el señor RAMON ELIAS SALAZAR GIRALDO, identificado con cédula 10.244.270 en contra de JESÚS HERNANDO GALVEZ, identificado con cédula 19.354.824, en calidad de Heredero determinado de la señora MARGARITA GALVEZ VILLADA, quien en vida se identificó con cédula 24.279.328 y demás herederos indeterminados y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto de pertenencia.

Pretende el demandante se declare que adquirió el 50% del inmueble urbano constituido por un lote de terreno con la casa de habitación en él construida, situado en la carrera 9 A N° 50 A 79, barrio Comuneros, sector II, Manizales, identificado con el registro catastral 1-03-0927-0027-000 y registro inmobiliario 100-49470, conocido como lote 358 de la manzana 18, con área superficial de 50,00 mts², cuyos linderos, de acuerdo al título de adquisición (EP 1920 del día 29.09.1982 y EP 7928 del día 22.12.1997, ambas de la Notaría 4^a de Manizales), son: ### por el norte con el lote 383 en 5,00 mts, por el sur con vía peatonal en 5,00 mts, por el este con el lote 357 en 10,00 mts, y por el oeste con el lote 359 en 10,00 mts###; cuota parte del propiedad de la señora MARGARITA GALVEZ VILLADA, fallecida el 4 de septiembre de 2011

La demanda reúne los requisitos generales exigidos por los artículos 82, 83, 84 y 375 del CGP y demás normas concordantes. En consecuencia, admitirá y se le imprimirá el trámite del proceso declarativo verbal y además se dispondrá:

I. Inscripción de la demanda

Se ordena la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-49470, correspondiente al inmueble objeto de usucapión. Líbrese oficio a la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad (art. 375 núm. 6 C.G.P.)

II. Notificación

Auto notificado por estado del 26 de julio de 2023

Se dispondrá la notificación personal de este auto a JESUS HERNANDO GALVES identificado con cédula de ciudadanía 19354824 de Manizales a la dirección calle 49 A N°5 A 86, sur, barrio San Agustín, de la ciudad de Bogotá, y a los demás HEREDEROS INDETERMIANDOS DE MARGARITA GALVEZ VILLADA Y PERSONAS INDETERMINADAS que puedan tener interés sobre el bien a usucapir, con entrega de copia de la demanda y sus anexos en traslado por el término de veinte (20) días, la que se surtirá de conformidad a los Arts. 291 y s.s. del CGP.

Se requerirá al apoderado de la parte demandante para que informe si *“la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar”*. (art. 8 de la ley 2213 de 2022).

De igual modo, se ordenará informar de la existencia del presente trámite 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) o Masora Gestor Catastral, para que, si a bien lo tienen, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

III. Emplazamiento

Se dispondrá el emplazamiento de los HEREDEROS INDETERMINADOS de la señora MARGARITA GALVEZ VILLADA, quien en vida se identificó con cédula 24.279.328, al igual que de las PERSONAS INDETERMINADAS que puedan tener interés sobre la cuota parte del bien a usucapir, por el Despacho inclúyase en el registro nacional de personas emplazadas.

El emplazamiento se entenderá surtido transcurridos quince (15) días después de publicada la información en el registro nacional de personas emplazadas. (Artículo 10 Ley 2213 de 2022).

IV. Instalación de la Valla

La parte actora deberá dar cumplimiento al numeral 7 del art. 375 C.G.P., en el sentido de instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en un lugar visible en el predio objeto de demanda, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. *“La valla deberá contener los siguientes datos: a) La denominación del juzgado que adelanta el proceso; b) El nombre del demandante; c) El nombre de los demandados; d) El número de radicación del proceso; e) La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia; f) El emplazamiento de los demandados y de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso; g) La identificación del predio. Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho”*.

Realizado lo anterior, la parte demandante deberá aportar fotografías que acrediten el contenido de la valla fijada, la cual deberá permanecer instalada hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

V. Registro Nacional de Procesos de Pertenencia

Una vez se inscriba la demanda en el folio de matrícula correspondiente y se aporten las fotografías necesarias que acrediten la fijación de la valla, se ordenará la inclusión de ésta hasta por el término de un mes en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia.

VI. Citación de acreedores hipotecarios

Revisado el certificado de tradición no se advierte la existencia de acreedores hipotecarios.

No se admitirá la demanda en contra del señor RIGOBERTO GALVEZ, dado que conforme a lo manifestado en la demanda y el registro civil de defunción, éste falleció desde el 25 de diciembre de 1987; tampoco se admitirá en contra de sus herederos indeterminados, dado que no aparece como titular de derechos reales sobre la cuota parte del bien objeto de pertenencia; quien se presente al proceso deberá acreditar su condición de heredero de la señora MARGARITA GALVEZ VILLADA o el interés que le asiste.

Dado que conforme al certificado de MASORA el inmueble tiene un avalúo catastral de \$50.770.000, a la demanda se le dará el trámite del proceso verbal consagrado en los artículos 369 y siguientes del CGP.

Se requiere a la parte actora para que allegue el plano predial catastral legible, dado que el aportado con la demanda no lo es.

En mérito de lo expuesto, la Juez Cuarta Civil Municipal de Manizales, Caldas,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER el auto de fecha 7 de junio de 2023 por medio del cual se rechazó la demanda DECLARATIVA – PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, formulada a través de apoderado judicial por los señores RAMON ELIAS SALAZAR GIRALDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 10244270 en contra de LOS HEREDEROS DETERMINADOS de la causante MARGARITA GALVEZ VILLADA identificada con cédula de ciudadanía Nro. 24279328: JESÚS HERNANDO GALVEZ identificado con la cédula de ciudadanía No.19354824 Y RIGOBERTO GALVEZ (o Galvis) ya fallecido, CONTRA LOS DEMAS HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARGARITA GALVEZ VILLADA, CONTRA LOS HEREDEROS

INDETERMINADOS del causante RIGOBERTO GALVEZ (o Galvis) y PERSONAS INDETERMINADAS que puedan tener interés sobre el bien a usucapir.

SEGUNDO: ADMITIR la presente demanda VERBAL DECLARATIVA – PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, formulada por el señor RAMON ELIAS SALAZAR GIRALDO, identificado con cédula 10.244.270 en contra de JESÚS HERNANDO GALVEZ, identificado con cédula 19.354.824, en calidad de Heredero determinado de la señora MARGARITA GALVEZ VILLADA, quien en vida se identificó con cédula 24.279.328 y demás herederos indeterminados y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto de pertenencia.

No se admite la demanda en contra del señor RIGOBERTO GALVEZ ni en contra de sus herederos indeterminados, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: Al proceso se le dará el trámite verbal previsto en el artículo 369 y s.s y 375 del C. G. del P.

CUARTO: ORDENAR la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. No. 100-49470. Líbrese oficio a la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

QUINTO: CORRER traslado de la demanda y sus anexos a la parte demandada por el término de veinte (20) días, con entrega de copia de ella y sus anexos, previa notificación de este auto a la misma.

SEXTO: SE ORDENA informar 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) o Masora Gestor Catastral, para que, si a bien lo tienen, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

SÉPTIMO: EMPLAZAR a los herederos indeterminados de la señora MARGARITA GALVEZ VILLADA, quien en vida se identificó con cédula 24.279.328, al igual que a las PERSONAS INDETERMINADAS que puedan tener interés sobre la cuota parte del bien a usucapir, por el Despacho inclúyase en el registro nacional de personas emplazadas.

El emplazamiento se entenderá surtido transcurridos quince (15) días después de publicada la información en el registro nacional de personas emplazadas. (Artículo 10 Ley 2213 de 2022).

OCTAVO: NOTIFICAR PERSONALMENTE a JESUS HERNANDO GALVES identificado con cédula de ciudadanía 19354824 de Manizales a la dirección calle 49 A N°5 A 86, sur, barrio San Agustín, de la ciudad de Bogotá, y a los demás HEREDEROS

INDETERMIANDOS DE MARGARITA GALVEZ VILLADA Y PERSONAS INDETERMINADAS que puedan tener interés sobre el bien a usucapir, con entrega de copia de la demanda y sus anexos en traslado por el término de veinte (20) días, la que se surtirá de conformidad a los Arts. 291 y s.s. del CGP.

Se requerirá al apoderado de la parte demandante para que informe si *“la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar”*. (art. 8 de la ley 2213 de 2022).

NOVENO: ORDENAR a la parte actora instalar la valla a que alude el numeral 7 del art. 375 C.G.P., en la forma indicada en la parte motiva de este proveído. Realizado lo anterior, los demandantes aportarán fotografías que acrediten el contenido de la valla fijada.

DÉCIMO: Una vez se inscriba la demanda en el folio de matrícula correspondiente y se aporten las fotografías necesarias que acrediten la fijación de la valla, se realizará la inclusión hasta por el término de un mes de la información que contenga la misma, en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia.

DÉCIMO PRIMERO: REQUERIR a la parte actora para que allegue el plano predial catastral legible, dado que el aportado con la demanda no lo es.

DÉCIMO SEGUNDO: REMITIR las presentes diligencias al centro de servicios para los Juzgados Civiles y de Familia, para la notificación del demandado.

DÉCIMO TERCERO: REQUERIR a la parte demandante para que cumpla con las cargas procesales impuestas en el término de treinta (30) días, contados a partir del día siguiente a la notificación por estado de este auto, so pena de dar aplicación al artículo 317 del CGP.

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: **f82cce8d79cb0871c60565b4c62c286962bf25d3a5005a34e0c205b1e67dad02**

Documento generado en 25/07/2023 03:35:34 PM

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