

República de Colombia



Distrito Judicial de Manizales
Manzanares, Caldas.

CONSTANCIA SECRETARIAL. Manzanares, Caldas, ocho (08) de julio de dos mil veintidós (2022). Paso a Despacho del Titular del Juzgado el presente proceso de pertenencia, promovido por el señor Gustavo Giraldo Patiño, a través de apoderado judicial, en contra de Jose Rubelio Gómez Gómez,

El señor Jose Rubelio Gómez Gómez, fue notificado personalmente el día 21 de junio de 2022, por lo tanto, el término de diez (10) días concedido para contestar la demanda, transcurrió de la siguiente manera:

Hábiles. 22, 23, 24, 28, 29, 30 de junio, 1, 5, 6 y 7 de Julio de 2022.

Inhábiles. 25, 26, 27 de junio, 2, 3, 4 de julio de 2022.

Dentro del término indicado contestó la demanda a través de apoderada judicial, formulando excepciones de mérito y presentó demandada de reconvenición.

Así mismo informó que fueron allegadas las fotografías donde se evidencia la instalación de la valla y la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 108-13493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manzanares Caldas.

Igualmente se hace saber que la Superintendencia de Notariado y Registro allegó la respuesta respectiva.

Se informa además que la parte actora no ha informado nada sobre el trámite adelantado ante el IGAC, y no ha allegado constancia de la citación realizada al Banco Agrario como Acreedor Hipotecario.

Sírvase proveer.

ANGELLY JOHANNA BOTERO BERMUDEZ

Secretaria

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Manzanares, Caldas, Quince (15) de julio de dos mil veintidós (2022).

Auto interlocutorio civil No. 233

Proceso: Pertenencia
Demandante: Gustavo Giraldo Patiño
Demandado(a): José Rubelio Gómez Gómez
Personas Indeterminadas
Radicado: 17433408900120220004100

Atendiendo la constancia secretaria que antecede, se agregará al expediente el escrito de contestación de la demanda allegados por el señor José Rubelio Gómez Gomez, por conducto de apoderada judicial, razón por la cual se entenderá contestada la misma, dentro del término oportuno y se reconocerá personería para actuar a la apoderada designada por este.

Se incorporarán a las presentes diligencias la respuesta dada por la Superintendencia de Notariado Y registro.

Así mismo y como quiera que se allegaron las fotografías de la valla, la cual contiene los datos exigidos en el numeral 7 del artículo 375 del C.G.P y la demanda se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 108-13493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manzanares Caldas, a tono con el inciso 6 de dicho numeral, deberá procederse con la inclusión del contenido de la valla en el Registro Nacional de procesos de pertenencia.

Ahora, revisadas las presentes diligencias, de los anexos aportados con la demanda inicial y los allegados por la parte demandada con la contestación, se verifica que el avalúo catastral del bien inmueble objeto del presente asunto, denominado el "Recreo", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 108-13493 con ficha catastral Nro. 174330001000000130074000000000 se encuentra avaluado para el año 2022, en la suma de CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL PESOS M/CTE (\$41.707.000).



Así las cosas, de conformidad con el artículo 25 del C.G.P numeral 1, la mínima cuantía versa sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smmlmv), razón por la cual, y considerando que conforme el artículo 26 Num 3, Ibídem, la competencia en los procesos de pertenencia se determina por el avalúo catastral del inmueble, estima este despacho que este proceso debe tramitarse bajo el procedimiento verbal por tratarse de un asunto de menor cuantía y no verbal sumario como se indicó en el auto que admitió la demanda, ya que el juzgado inicialmente aceptó lo indicado por la parte actora cuando refirió en la cuantía del libelo que como su pretensión se encaminada sobre una parte del predio se trataba de un proceso de mínima cuantía.

No obstante y como quiera que al tenor de lo reglado en el artículo 375 num 5 del C.G.P, “Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión debe acompañarse el certificado que corresponda a este”, ahora, estima este funcionario, que en el presente asunto y pese a que lo que se pretende adquirir es una parte del predio que no posee un folio de matrícula independiente, ha de tomarse la cuantía con el valor del predio de mayor extensión.

El tribunal Superior de Pereira Sala Unitaria Civil- Familia, analizó este tema de la siguiente manera.

“¿Cómo establecer la cuantía en los procesos de pertenencia cuando lo que se pretende es la parte y no el todo del inmueble? Esto, a raíz de que las normas sobre catastro enseñan que para su certificación se requiere que se trate de un bien con matrícula inmobiliaria abierta que, seguramente, la fracción no la tiene. (...) De manera que, en algo tiene razón el impugnante, porque si lo que quiere es sellar el dominio a su nombre sobre una fracción de un predio de mayor extensión, como dicha parte no cuenta, ni debe contar, con matrícula inmobiliaria, se le pone en aprietos al exigirse la información sobre su avalúo catastral. Es que, si se aceptara que para la reclamación de un lote de menor extensión se puede establecer la cuantía por otro medio, como lo sugiere el juzgado en el auto que desató el recurso de reposición, y se acudiera a su avalúo comercial, muchos casos habría en los que, por la desactualización que impera, este superaría el avalúo catastral del predio de mayor extensión, y ello no tendría sentido. Por esa razón, a falta de claridad en la norma, o de alguna excepción para su aplicación, se concluye que el artículo 26 no brinda una alternativa distinta a la del avalúo catastral y, en consecuencia, debe tomarse como referente, solo para efectos de determinar la cuantía y por ende la competencia, el que corresponda al lote de mayor extensión, porque aun si se pensara que puede acudir al avalúo catastral en proporción a la franja que se posee, allí surgiría la dificultad de que la valuación del inmueble se fija teniendo en cuenta, entre otras cosas, las mejoras, que pueden ser inexistentes en ese trozo, pero que también pueden estar todas dentro de él. (...) [N]o puede aceptarse en este caso que se valga el demandante del avalúo catastral del predio mayor, en el que está contenido ese Lote No. 2, pues este ya tiene identidad propia y es su deber realizar las gestiones que permitan establecer el valor que, de acuerdo con la ley, debe primar para determinar la cuantía y establecer la competencia del juez. Por tanto, el auto revisado se confirmará, pero atendiendo las razones finales aquí planteadas.”¹

El mismo criterio se dejó ver por parte del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales Sala de Decisión Civil - Familia, al señalar:

“3.4. Asimismo, no puede pasarse por alto que la demandante aportó la prueba del valor del inmueble de mayor extensión, la cual, como se sabe, fue desestimada porque a juicio del a quo, la certificación requerida es respecto a cada franja que se pretende prescribir. Al respecto, esta magistratura considera que tal exigencia, en el asunto concreto, se erigió en una carga desproporcionada si se tiene en cuenta que los predios a segregarse se encuentran englobados en uno de mayor extensión, único hasta ahora que tiene existencia jurídica y, por tanto, que cuenta con un folio de matrícula inmobiliaria y ficha catastral; singularización de la que carecen las franjas que se pretenden usucapir, siendo precisamente este el fin último de la acción impetrada y que no es otro que el de desenglobar dichas porciones para que alcancen su independencia jurídica. ... Para el entendimiento de la preceptiva reseñada, debe recordarse que la acción de pertenencia ataca el derecho real de dominio que su titular ostenta sobre la totalidad del predio -o sobre una cuota o parte cuando se encuentra en comunidad-; de manera que, con independencia de que lo pretendido sea la adquisición total o parcial (franja o porción) del bien, lo cierto es que el propietario está expuesto a una pretensión donde puede perder la titularidad del 100% o desmejorar su condición en relación con la fracción del predio que se le desagregue.”²

¹ Auto del 14 de diciembre de 2016. Mag. Jaime Alberto Saraza Naranjo. Expediente 66001-31-03-004-2016- 00331-01

² Auto del 13 de julio de 2020. Mag. Sandra Jaidive Fajardo Romero. Expediente 17-001-31-03-003-2019- 00337-02

República de Colombia



Distrito Judicial de Manizales
Manzanares, Caldas.

De conformidad con el artículo 132 del C.G. P, es deber del juez, agotada cada etapa del proceso, realizar un control de legalidad con la finalidad de corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso.

En suma, si bien es cierto debe prevalecer el derecho sustancial sobre el procedimental, el desconocimiento de las reglas propias de cada juicio podría vulnerar el derecho al debido proceso, defensa, contradicción, acceso a la administración de justicia, seguridad jurídica y confianza legítima.

En consecuencia y conforme lo anotado, este despacho ordenara adecuar el procedimiento de verbal sumario a verbal.

Igualmente se requerirá a la parte actora para que cumpla con las cargas que le han sido impuestas y de las cuales no ha aportado evidencia, tales como averiguar ante el IGAC el trámite administrativo que allí cursa sobre el bien objeto del proceso y la citación al acreedor hipotecario Banco Agrario de Colombia.

Por lo expuesto el **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MANZANARES, CALDAS,**

RESUELVE:

PRIMERO: AGREGAR al expediente, para los fines legales pertinentes el escrito allegado por el señor JOSE RUBELIO GOMEZ GOMEZ, a través de apoderada judicial, dentro de la oportunidad legal, mediante el cual se pronuncia sobre los hechos y pretensiones de la demanda.

SEGUNDO. RECONOCER personería para actuar a la Dra. MARIA DEL ROSARIO BETANCOURT BEDOYA, identificada con la C.C Nro. 30.727.976 de Manizales y TP Nro. 43.986 del C.S.J, para representar al demandado en este asunto, en los términos del poder conferido.

TERCERO: INCORPORAR, al plenario para los fines legales pertinentes, el escrito signado por la Superintendencia de Notariado y Registro y se pone en conocimiento de las partes, en el cual informa que el inmueble objeto del proceso es de propiedad privada y el actuar titular de los derechos reales es una persona Natural.

CUARTO. ADECUAR, el presente asunto bajo los rituales del proceso VERBAL, contenido en el artículo 368 y ss del C.G. P y no el Verbal Sumario, por las razones expuestas en la parte motiva.

QUINTO. CORRER traslado a la parte demandada por diez (10) días más, que empezarán a correr a partir del día siguiente a la notificación de esta providencia, como quiera que ya se encuentra notificado y representado por apoderada judicial.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el traslado para esta clase de procesos es de veinte (20) días, pero el demandado ya hizo uso de sus diez (10) días iniciales.

SEXTO. INCLUYASE el contenido de la valla en en el Registro Nacional de procesos de pertenencia, por lo expuesto.

SEPTIMO. REQUIERASE a la parte demandante, a fin de que aporte las evidencias de la citación realizada al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, como acreedor Hipotecario, de conformidad con el inciso 5 del artículo 375 del CG.P y para que de cumplimiento a lo ordenado en la providencia del 26 de mayo de 2022, relacionado con el trámite administrativo que cursa en el IGAC, sobre el inmueble objeto del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Notificación en Estado Nro. 102
Fecha: 18 de julio de 2022

Secretaria _____

Firmado Por:
Juan Sebastian Jaimes Hernandez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Manzanares - 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: **48560c47cbab4a9a3e7d5995face5b1a2cef257e79c47cdd4624010a7037fcbd**

Documento generado en 15/07/2022 02:50:41 PM

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