

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL  
JERUSALÉN - CUNDINAMARCA  
jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co

Jerusalén, Cundinamarca, tres (3) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Ref.: Proceso VERBAL - Pertenencia de ALICIA RAMÍREZ DE GUTIÉRREZ y JEREMÍAS GUTIÉRREZ contra HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARCO TULLIO URQUIJO GUZMÁN y MARÍA ANTONIA TRUJILLO DE URQUIJO y OTROS

No.253684089001 2018 00110 00

Se decide en esta oportunidad las excepciones previas formuladas por la demandada Lucy Paola Urquijo Trujillo y el acreedor hipotecario en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

Formuló la demandada las excepciones previas de "ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones", argumentando que la presente demanda no cumple con los lineamientos del artículo 82 del Código General del Proceso y de "falta de competencia por cuantía", habida consideración que en el acápite de la cuantía señalado en el escrito genitor se indicó la suma de \$900'000.000,00 y al tratarse de un asunto de mayor cuantía, este Despacho Judicial no tiene competencia para su conocimiento, razón por la que se debe dar por terminado el proceso.

Por su parte, el acreedor hipotecario impetró la excepción de "falta de integración del tercero interviniente - Fiduprevisora S.A." aduciendo que en el folio de matrícula inmobiliaria No.307-10688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, se observa que la hipoteca fue otorgada a favor de la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, la cual ahora es Patrimonio Autónomo de Remanentes de la Caja Agraria en Liquidación y que se constituyó como consecuencia de la celebración del contrato de fiducia mercantil 310217 entre Caja Agraria en Liquidación y Fiduprevisora S.A., quien actúa única y exclusivamente como su vocera y administradora.

La demandante al replicar las excepciones impetradas por la demandada Urquijo Trujillo, refirió que aunque no estén todos los números de cédula de ciudadanía de los demandados, ellos están plenamente identificados con nombre completo y registro de

nacimiento, las direcciones de notificación fueron extraídas de unos folios del proceso de sucesión y todos los demandados se encuentran debidamente notificados y emplazados.

En cuanto a la cuantía del proceso precisó que el predio tienen un avalúo catastral de \$943.000,00 de acuerdo con lo señalado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y que la cuantía de \$900'000.000,00 señalada en la demanda, corresponde a las mejoras realizadas al bien, motivo por el cual esta sede judicial es la competente para conocer del asunto. Así mismo adujo que el juramento estimatorio no es un requisito en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

Frente a la excepción propuesta por el acreedor hipotecario manifestó que al haberse liquidado la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero y constituido el contrato de Fiducia Mercantil No.310217, la representación de la acreedora hipotecaria está en cabeza la sociedad fiduciaria, entonces procederá a subsanar la irregularidad procediendo a notificar el auto admisorio de la demanda a la Fiduprevisoria S.A. de acuerdo con lo establecido en el artículo 8º del Decreto 806 de 2020.

### **CONSIDERACIONES**

1. Las excepciones previas son mecanismos con que cuenta la parte demandada, no para controvertir las pretensiones, sino para interrumpir el desarrollo del proceso, o en su caso, para rectificar o mejorar el trámite del mismo; constituyendo de igual manera un dispositivo de control sobre los presupuestos procesales necesarios para poder dirimir válidamente el conflicto jurídico de intereses.

2. En el artículo 100 del Código General del Proceso se contemplan las excepciones previas que se pueden alegar y en el numeral 1º figura la de la falta de jurisdicción o de competencia, la cual se puede llegar a configurar cuando el asunto sometido al conocimiento del Juez no corresponde en absoluto a la esfera de sus poderes y deberes de administrar justicia, bien porque su competencia está atribuida a otros órganos del poder público, o a un Juez extranjero, o a un Tribunal arbitral.

3. El caso en concreto.

3.1. Para efectos de la determinación de la cuantía en asuntos de declaración de pertenencia, estatuye el numeral 3º del artículo 26 del Estatuto Procesal, que se tomará por el valor del avalúo catastral del inmueble materia de la litis.

A su vez, el numeral 7º del canon 28 de la misma codificación, prevé que en los procesos de declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, *"el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si*

se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante".

Así mismo, el precepto 29 *ibídem*, dispone que "Las reglas de competencia por razón del territorio se subordinan a las establecidas por la materia y por el valor".

3.2. Analizada la situación fáctica y las probanzas allegadas, se observa que el predio de mayor extensión del cual hace parte el inmueble a usucapir, tiene un avalúo catastral de \$211'877,000,00 según Certificado Catastral expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que reposa a folio 67 del plenario, lo cual nos lleva a concluir que el asunto es de mayor cuantía.

Si bien la actora alegó que la fracción de terreno pretendida tiene un avalúo catastral de \$943.000,00 apoyada en la certificación que milita a folio 59, lo cierto es que tal documento no contiene datos básicos del inmueble que lleven a inferir que se trata del predio de menor extensión aludido en la demanda, como dirección o nombre del predio, y lo que allí se certifica es que los demandantes se encuentran inscritos en la base de datos catastral del IGAG, con el predio distinguido con el número predial 00-01-00-00-0005-001-5-00-00-0001, ubicado en el municipio de Jerusalén, el cual tiene un área de terreno de 00 metros cuadrados y un área construida de 22 metros cuadrados, información que difiere de lo señalado en la demanda donde se indicó que el bien tiene un área de 81.114,75 metros cuadrados, equivalente a 8 hectáreas 1.114,72 metros.

En los casos en los que el predio de menor extensión no se encuentra debidamente individualizado ante las autoridades encargadas de llevar los antecedentes registrales, es decir, no tiene identidad propia, para efectos de determinar la cuantía se tendrá en cuenta el avalúo catastral del predio de mayor extensión.

Sobre dicha temática, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira en providencia de 14 de diciembre de 2016 proferida en el expediente 66001-31-03-004-2016-00331-01, señaló:

"3. Otra de las relevantes modificaciones que trajo el nuevo estatuto, corresponde, precisamente, a la forma de determinar la cuantía, pues optó por señalar que en aquellos casos en los que se involucren inmuebles, lo será por su avalúo catastral. Para el caso concreto, el artículo 26, en su numeral 3º, dejó sentado que la cuantía se fija, en los procesos de pertenencia, por el avalúo catastral del bien.

A la lectura de la norma, surge exactamente ese interrogante. ¿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. En efecto, la Resolución 070 de 2011, emitida por el Director general del IGAC, por medio de la cual se reglamenta técnicamente la formación

*catastral, la actualización de la formación catastral y la formación catastral, definió en el artículo 9º lo que se entiende por un "predio" e incluyó allí los "baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros **que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria**, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno" (destaca la Sala).*

*(...)*

*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 acudirse 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".*

3.3. Así las cosas, al tener el predio de mayor extensión un avalúo catastral de \$211'877,000,00, el trámite se sujeta a las reglas previstas para el proceso de mayor cuantía cuyo conocimiento está atribuido a los jueces civiles del circuito según lo contemplado en el artículo 20 del Código General del Proceso, lo que de contera permite concluir la falta de competencia de este Estrado Judicial.

No obstante, el artículo 7º del artículo 28 *ejusdem*, define la competencia de modo privativo en el juez del lugar donde se ubica el bien materia de la litis, cuando exista controversia en virtud de la cuantía y el factor territorial, debe acudirse al inciso 2º del precepto 29 de la codificación adjetiva, según el cual "las reglas de competencia por razón del territorio se subordinan a las establecidas por la materia y por el valor".

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, al resolver un conflicto de competencia, mediante auto AC2434-2017 proferido en la Radicación No.11001-02-03-000-2017-00508-00, refirió:

"3. Acerca de la competencia privativa, esta Corporación, entre otros, en auto CSJ AC, 5 jul. 2012, rad. 2012-00974-00, en el que reiteró lo dicho en proveído CSJ AC, 16 sep. 2004, rad. nº 00772-00, expuso en lo pertinente:

*(...), la Sala, en varios pronunciamientos, ha señalado que '[e]l fuero privativo significa que necesariamente el proceso debe ser conocido, tramitado y fallado por el juzgador que tenga competencia territorial en el lugar de ubicación del bien involucrado en el debate pertinente, no pudiéndose acudir, bajo ningún*

punto de vista, a otro funcionario judicial, ni siquiera bajo el supuesto autorizado para otros eventos, (...)’».

4. Tal circunstancia fija la competencia para conocer de la comentada acción, exclusivamente en los jueces de la jurisdicción territorial donde se ubica el inmueble a reivindicar, ciertamente con prescindencia del domicilio de los demandados, pues la aludida norma establece un fuero privativo, que descarta la aplicación de cualquier otro foro.

5. Lo anterior llevaría a asignar la causa al juzgado municipal con jurisdicción en Remolino, Magdalena, de no ser porque el demandante señaló en su escrito inicial que la cuantía del asunto corresponde a la «mayor», y que debe ser tramitado por los Jueces del Circuito de Ciénaga «[p]or la naturaleza del proceso, por el lugar de ubicación del inmueble y por la cuantía la cual estim[ó] es superior a los cien millones de pesos (\$100'000.000,00)» (fl. 7), aseveración que rige de momento la situación, mientras no sea controvertida por los interesados en la forma y dentro de las oportunidades previstas en la ley.

Entonces, como según el artículo 29 ibídem, «las reglas de competencia por razón del territorio se subordinan a las establecidas por la materia y por el valor», la acción recae en el estrado de categoría circuito de la región donde se ubica el predio, por ser el competente debido a dicho factor predominante.

[...] 7. Por lo anteriormente expuesto, como el inmueble objeto de la acción reivindicatoria está ubicado en el Corregimiento de San Rafael del municipio de Remolino, que corresponde a la comprensión territorial judicial del Circuito de Ciénaga, Magdalena, el expediente debe remitirse al reparto de los Juzgados Civiles del Circuito de esa comprensión territorial”.

3.4. Bajo el contexto normativo y jurisprudencial señalado, no queda duda alguna que esta judicatura no tiene competencia para tramitar la acción declarativa de pertenencia que nos ocupa, por lo tanto, se estructura la excepción formulada.

3.5. En consecuencia, debe darse aplicación al inciso 3º, numeral 2º, precepto 101 del Código General del Proceso, ordenando la remisión del expediente al juez competente, en este caso, al Juzgado Civil del Circuito - Reparto de Girardot Cundinamarca.

3.6. Ante la declaratoria de pérdida de competencia, no se estudiarán las demás excepciones formuladas por los demandados.

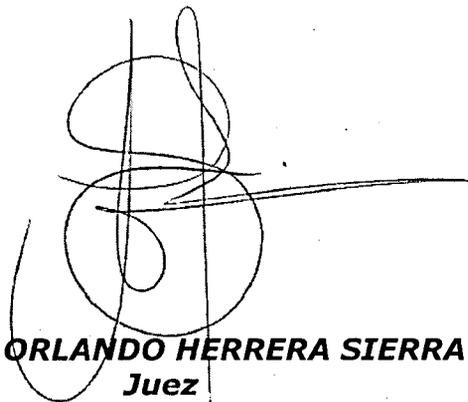
En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Jerusalén, Cundinamarca,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar probada la excepción previa de "falta de jurisdicción o competencia" formulada por la demandada Lucy Paola Urquijo Trujillo.

**SEGUNDO:** Ordenar la remisión del presente proceso a los Jueces Civiles del Circuito – Reparto de Girardot Cundinamarca por el medio tecnológico respectivo. Líbrese por secretaría el respectivo oficio y déjense las constancias y desanotaciones a que diere lugar (art. 11 D.806/2020).

***Notifíquese y Cúmplase***



**AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA**  
**Juez**

<p>JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL JERUSALÉN CUNDINAMARCA EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR ESTADO</p> <p>No. <u>006 DE HOY 4 de marzo de 2021</u></p> <p>La Secretaria,</p>  <p>KATHERINE J. JIMÉNEZ-CUBILLOS</p>
--