



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA

---

Fusagasugá, veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

*Rad. No. 252904003002-2021-00139 00*

*Tipo de Proceso: Verbal - Pertenencia*

*Instancia: Primera*

Estando en turno, se pronuncia esta titular sobre la admisión o no de la presente demanda de pertenencia puesta en conocimiento de esta sede judicial, con fundamento en las siguientes consideraciones:

A la hora de determinar la competencia por el factor objetivo cuando se acude al criterio de cuantía del proceso, naturalmente los jueces del circuito la asumen en aquellas demandas que sean de mayor cuantía (Art. 20 núm. 1º del C.G.P.), es decir, para el asunto de que trata la que antecede, cuando el avalúo catastral del bien que es objeto de pertenencia supera los 150 salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha de presentación por supuesto de la respectiva demanda. Estamos hablando entonces hoy en día, de un avalúo que supere la suma de \$ 136.278.900.

Consciente esta funcionaria de que lo anterior corresponde a la realidad jurídica, aparece en este caso la necesidad de rechazar de plano esta demanda por carecer de competencia por el factor objetivo comentado, porque el avalúo del bien del cual desprende el que es objeto de acción de pertenencia y sobre el cual debe recaer la inscripción de la demanda, asciende a la suma de \$ 295.909.000<sup>1</sup>, o en otras palabras, estamos en presencia de una demanda de pertenencia de mayor cuantía, que desde luego es de competencia de los Jueces Civiles del Circuito de esta ciudad.

Y no puede decirse que para determinar el avalúo de bienes que no constituyen la totalidad del área de terreno del predio del que hacen parte, habrá de acudirse a una operación aritmética para establecer un avalúo en proporción, pues la única autoridad competente para realizar dicha labor es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, además del hecho de que el estatuto procedimental civil vigente no brinda dicha posibilidad, y por el contrario, como se dijo, impone es la obligación de inscribir la demanda sobre el bien inmueble de mayor extensión sobre cual habrá de tomarse el avalúo catastral para efectos de determinación de la cuantía, al no existir otro más específico.

No sobra resaltar que en decisión emitida por la Sala Unitaria Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en un caso de similares características, dicha autoridad indicó:

---

<sup>1</sup> De acuerdo con el Certificado Catastral Nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que se aportó con la demanda.

*“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 9° 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 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.*

*Lo cierto, se repite, es que el legislador simplemente habló del avalúo catastral del inmueble, sin distinguir si la pertenencia era por el todo o por una parte.” (Auto de fecha 14 de diciembre de 2016. Expediente No. 66001-31-03-004-2016-00331-01. Magistrado Ponente: Jaime Alberto Saraza Naranjo.)*

Y aunque el apoderado aportó copia de un auto emitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá a través del cual rechazó por competencia una demanda de pertenencia con base en un criterio diferente al esbozado en este proveído, lo cierto es que estas diligencias se presentaron de manera directa al reparto de los jueces civiles municipales de esta ciudad, según se advierte del acta de reparto que antecede, más no fue remitida por competencia por parte del despacho que se menciona, y por tanto, este despacho se mantendrá en el razonamiento anteriormente expuesto.

En tal orden de ideas, como al abrigo de cualquier duda, queda descartado que este despacho tenga la competencia para avocar el conocimiento de esta acción, entonces se rechazara de plano amén de lo normado en el Art. 90 del C.G.P., la demanda.

En consecuencia, se dispondrá la remisión del expediente al señor (a) Juez Civil del Circuito de Fusagasugá Cundinamarca –Reparto en cumplimiento de la regla citada, a fin de que asuma su conocimiento.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil Municipal de Fusagasugá,

#### **RESUELVE:**

1. RECHAZAR DE PLANO la anterior demanda VERBAL –PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO de EULOGIO MORALES

VARGAS Y OTRA contra DORA EMILCEN CHAPARRO VARGAS Y OTROS,  
por CARECER este Juzgado de competencia.

2. De conformidad con el artículo 90 inciso 2º del Código General del Proceso, la demanda y sus anexos remítanse al señor Juez Civil del Circuito de Fusagasugá Cundinamarca -Reparto, por ser el competente para conocer de la misma.
3. OFICIAR en tal sentido. Por Secretaría, déjense las constancias de rigor en los libros radicadores de esta sede judicial.

NOTIFÍQUESE

  
**MARTHA JEANNETTE LÓPEZ SÁNCHEZ**  
**JUEZ**