Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA

Fusagasugá, veinte (20) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Rad. No. 252904003002-2021-00492 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 $ 259.267.000[1], 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, en ningún aparte del art. 26.3 del CGP se autorizó el fraccionamiento referido, y como en donde el legislador no distingue al intérprete no le es dable hacerlo[2], este despacho no puede considerar el avalúo catastral en relación a una porción de terreno, más aun, cuando la inscripción de la demanda que ordena el numeral 6º del art. 375 *ibídem* debe recaer sobre la totalidad del bien inmueble de mayor extensión y no sobre una porción del mismo por ser claramente imposible.

Y si en una inevitable discusión se argumentara que el postulado legal tiene vacíos que merecen aplicar la interpretación por analogía (art. 12 CGP), necesariamente habría que acudirse al valor del predio de mayor extensión para poder determinar la cuantía, pues el art. 375.5 *ibídem*, en una polémica parecida, en particular, al no poderse aportar el certificado del predio de menor extensión por no encontrarse jurídicamente dividido, la soluciona ordenado aportar el certificado del inmueble de mayor extensión.

Por eso, en criterio de este despacho, para poder determinar la cuantía en este tipo de casos, debe acudirse al avalúo de la heredad global y no realizar ningún fraccionamiento u operación aritmética para poder hallar el valor del predio de menor extensión.

---

[1] De acuerdo con Certificado Catastral que se aportó con la demanda.
[2] CSJ AC2346-2018 Radicación n.° 11001-02-03-000-2018-01176-00 Bogotá, D.C., trece (13) de junio de dos mil dieciocho (2018). Ponente. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

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:

> *"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 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.*
>
> *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.)

El mismo criterio lo dejó entrever el 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 segregar 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."[1].

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 rechazará de plano amén de lo normado en el Art. 90 del C.G.P., la demanda y se dispondrá la remisión del expediente al señor (a) Juez Civil del Circuito de Fusagasugá (Cund.) – Reparto en cumplimiento de la regla citada, a fin de que asuma su conocimiento.

Como se declara la incompetencia para conocer del presente proceso por parte de este juzgado, no es posible entrar a resolver sobre la solicitud de desistimiento de la demanda que elevan los demandantes y que fue radicada el día 16 de junio de 2021, pues esta funcionaria no se encuentra habilitada para tomar decisiones en este asunto.

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

RESUELVE:

1. RECHAZAR DE PLANO la anterior demanda de PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO de NELSON MATEUS SOTOMONTE Y OTRO contra MARIA DEL PILAR URIBE DE POMBO 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 -Reparto, por ser el competente para conocer de la misma.

3. Ofíciese en tal sentido y déjense las constancias de rigor en los libros radicadores de esta sede judicial.

NOTIFÍQUESE

MARTHA JEANNETTE LOPEZ SANCHEZ
JUEZ

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