



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SILVANIA – CUNDINAMARCA**

Calle 10 N° 4-56/60 Barrio Centro Silvania
e-mail: jprmpalsilvania@cendoj.ramajudicial.gov.co

Silvania, dos (2) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO	PERTENENCIA
DEMANDANTE	ESTEBAN QUITIAN MARÍN
DEMANDADO	HEREDEROS JOSE URIAS ORTIZ Y OTROS.
RADICADO:	2.020/00266-00

Vista la anterior demanda, este titular la rechazará por falta de competencia, de acuerdo con lo autorizado por el Art. 90 del CGP y por las siguientes razones:

Por disposición legal (CGP, art 20.1 ibídem), a los Jueces Civiles del Circuito se les atribuye, en primera instancia, el conocimiento de los procesos contenciosos de mayor cuantía, o sea, aquellos en los que el valor total de las pretensiones patrimoniales al tiempo de la demanda¹, supera los ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv). Si en el año 2020, el salario mínimo fue fijado en la suma de \$ 877.802,00, significa que la mayor cuantía corresponde a pretensiones patrimoniales que superen la suma de \$ 131.670.300,00.

Ahora bien, para establecer la cuantía en los procesos como el que ocupa la atención de este despacho (pertenencia inmobiliaria), el art 26.3 de la legislación procesal vigente previó: “*En los procesos de pertenencia (...) por el avalúo catastral de estos*”, es decir, de los bienes sobre los cuales versa el asunto sometido a la justicia.

Pues bien, aplicando esas pautas al caso analizado, no cabe la menor duda que el Juez natural de este proceso es el Juez Civil de categoría Circuito, y no este funcionario.

En efecto, tras revisar los documentos aportados, se advierte que el avalúo catastral del predio perseguido en usucapión se encuentra tasado en la suma de \$ 192.305.000,00, a la sazón valor que supera el límite de los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, y por lo tanto se considera el asunto como de mayor cuantía.

Importa decir que, si bien el demandante sólo pretende una menor extensión del global del predio así avaluado catastralmente, para el despacho no se puede fraccionar el avalúo con el fin de hallar el valor catastral de la porción pretendida. Lo explico:

En ningún pasaje del art. 26.3 del CGP se autorizó el fraccionamiento referido, y en donde el legislador no distingue, al intérprete no le es dable hacerlo². Por lo tanto,

¹ Art. 26-1 del C.G.P.

² CSJ AC2346-2018 Radicación n.º 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 se puede considerar el avalúo catastral en relación con una proporción de terreno.

Fuera de lo anterior, si en una insalvable discusión se dijera que el postulado legal tiene vacíos que merecen aplicar la interpretación por analogía (CGP, art. 12), tendría que solucionarse, necesariamente, acudiendo al valor catastral del predio de mayor extensión. Ciertamente, frente a un dilema parecido, así lo resolvió el art. 375.5 del CGP. Dice tal precepto: *“Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión debe acompañarse el certificado que corresponde a este”*. Significa que el legislador, en caso de pertenencias en las que se pretende adquirir parte de un predio, es decir, terrenos no desenglobados, y por tanto sin folio inmobiliario independiente, soluciona el cumplimiento del requisito anotado, con la aportación del certificado del predio de mayor extensión, justamente porque jurídicamente no existe.

Entonces, por analogía, el juez debe aplicar la misma solución a un dilema semejante, lo que comporta acudir al valor del avalúo catastral del predio de mayor extensión.

Este ha sido, también, la solución que le han dado algunos tribunales de este país. Un ejemplo de ello es la decisión tomada por el Tribunal Superior de Pereira Sala Unitaria Civil – Familia³, en un caso donde analizó este tema y el que explicó lo siguiente:

*“¿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***

³ Auto del 14 de diciembre de 2016. Mag. Jaime Alberto Saraza Naranjo. Expediente 66001-31-03-004-2016-00331-01. Que puede ser consultada en el siguiente link: [http://tribunalsuperiorpereira.com/Relatoria/2016/Sala_Civil-Familia/Dr. Saraza Naranjo/12.Diciembre/Autos/2016-00331.%20Auto.%20Carlos%20Botero%20vs%20Alma%20R%C3%ADos.%20Pertenencia.%20Rechazo%20Oavaluo%20catastral%C2%B4.doc](http://tribunalsuperiorpereira.com/Relatoria/2016/Sala_Civil-Familia/Dr._Saraza_Naranjo/12.Diciembre/Autos/2016-00331.%20Auto.%20Carlos%20Botero%20vs%20Alma%20R%C3%ADos.%20Pertenencia.%20Rechazo%20Oavaluo%20catastral%C2%B4.doc) .

establecer la competencia del juez. Por tanto, el auto revisado se confirmará, pero atendiendo las razones finales aquí planteadas.” (negrilla fuera de texto).

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.”⁴

Bajo estas premisas, este juzgado debe rechazar de plano esta demanda por carecer de competencia.

Ahora bien, en lo que respecta al juez a quien se debe remitir el proceso, correspondería hacerlo al Juez Civil del Circuito de Fusagasugá, Cundinamarca, sin embargo, el despacho advierte que uno de los demandados es una entidad pública; me refiero a la Sociedad de Activos Especiales S.A.E. Por esa razón, se encuentran en conflicto la regla décima y séptima, en lo que se refiere a competencia por razón del territorio.

Cierto, como se trata de un proceso de pertenencia, el juez competente de modo privativo, según la regla 7ª del art. 28 del CGP, es el del lugar donde está ubicado el bien. Como el bien se encuentra en Silvania, y por la cuantía corresponde al juez del Circuito, entonces, en cumplimiento de esa disposición, la atribución sería de Fusagasugá.

No obstante, como en este asunto es parte una entidad pública, pues se demandó a la Sociedad de Activos Especiales S.A.E., quien es *“una Sociedad de economía mixta vinculados al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, autorizada por la Ley, de naturaleza única, sometida al régimen del derecho privado, que tiene por objeto administrar bienes especiales que se encuentran en proceso de extinción o se les*

⁴ Auto del 13 de julio de 2020. Mag. Sandra Jaidive Fajardo Romero. Expediente 17-001-31-03-003-2019-00337-02. Decisión consultada en el siguiente enlace: <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/16093629/42022616/3--AA-2019-337+pertenencia+-+aval%C3%BAo+catastral+predio+de+mayor+extensi%C3%B3n+def.pdf/5b00dc87-d8e9-4a8b-b399-eee3f96885f0>

*haya decretado extinción de dominio*⁵; entonces, la regla decima también es determinante para la fijar competencia por factor territorial, pues atribuye esos asuntos, por cierto, también de forma privativa, al juez del domicilio de la respectiva entidad.

Como se advierte, hay dos fueros privativos distintos que se deben aplicar, pues ambos otorgan competencia privativa: el primero al juez del lugar de ubicación del bien, y el otro, el del domicilio de la entidad pública. Ese contratiempo, a juicio del despacho, se soluciona aplicando el inciso primero del art. 26 del CGP, según el cual, *“es prevalente la competencia establecida en consideración a la calidad de las partes”*. Por lo tanto, prevalece la regla decima frente a la séptima, y por lo mismo, el competente para conocer de este proceso es el juez civil del circuito de la ciudad de Bogotá, pues este ultimo es el domicilio de la entidad pública, de acuerdo con lo que aparece en su página web oficial como dirección general: “Calle 93B N° 13-47” Bogotá D.C.⁶.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SILVANIA,

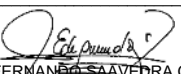
RESUELVE:

- PRIMERO.** RECHAZAR DE PLANO la anterior demanda, de acuerdo con las consideraciones precedentes.
- SEGUNDO.** De conformidad con el artículo 90 del CGP, la demanda y sus anexos remítanse, al señor (a) Juez Civil del Circuito de Bogotá D.C.– Reparto.
- TERCERO.** Oficiese en tal sentido y déjense las constancias de rigor en los libros radicadores de esta sede judicial.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,


JOHN FREDDY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SILVANIA
Notifico el anterior AUTO por ESTADO
N° 24
3 de septiembre de 2021
HOY, _____
 EDWAR FERNANDO SAAVEDRA GUZMÁN SECRETARIO

⁵ https://www.saesas.gov.co/nuestra_entidad/quienes_somos

⁶ <https://www.saesas.gov.co/>