

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA  
CÓDIGO 253863103001  
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO, CELULAR: 3133884210  
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, marzo 24 de 2023

CLASE DE PROCESO:	PERTENENCIA
RADICACIÓN:	Segunda Instancia
DEMANDANTE:	253864003001-2021-00524-00
DEMANDADO:	EDIFICIO TRIFAMILIAR SAN SEBASTIÁN P.H. CONSTRUCTORA CONSTRUCCIONES CIVILES Y URBANAS Y OTROS

Decide el Despacho el recurso de **QUEJA** interpuesto por la parte demandante contra el auto de fecha 8 de marzo de 2022 que negó el recurso de apelación presentado contra el auto que admitió la demanda, de fecha 1 de febrero de 2022.

**ANTECEDENTES Y ARGUMENTOS DEL RECURSO**

Mediante auto del 1 de febrero de 2022 el Juzgado Civil Municipal de La Mesa, Cundinamarca, admitió la demanda de la referencia, imprimiéndole el trámite propio de un proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio de mínima cuantía. (PDF 13 CUAD. 1).

Contra dicha providencia, la parte demandante planteó recurso de reposición y en subsidio de apelación, aludiendo, entre otros, que al presente asunto debe dársele el trámite de un proceso de menor cuantía, según los planteamientos formulados dentro de la demanda.

A través de auto fechado el 8 de marzo de 2022 el referido juzgado, mantuvo la decisión de imprimirle el trámite de un proceso de mínima cuantía al asunto de la referencia y, consecuentemente, negó el recurso de apelación, dado el valor del avalúo catastral del bien objeto de usucapión.

Seguidamente, el demandante interpone recurso de reposición y en subsidio queja, contra el auto que negó la apelación argumentando que el presente proceso se trata de un asunto *sui generis* que requiere de una interpretación holística y globalizante, pues el Lote 1 base de la acción no es independiente al de la copropiedad que está demandando y, por ende, el avalúo que se debe dar a este asunto, debe corresponder a la sumatoria del avalúo catastral de cada una de las copropiedades que se encuentran ubicadas en el mismo, que asciende a \$117.461.200.

## **1. PROBLEMA JURÍDICO:**

Establecer cuál es la cuantía que debe dársele al presente asunto, para así determinar si el proceso de la referencia goza de apelación o, por el contrario, se trata de un proceso de mínima cuantía y única instancia, luego de lo cual, corresponde establecer si el auto que admite una demanda es susceptible del recurso de alzada.

## **2. TESIS DEL DESPACHO:**

La cuantía dentro de un proceso de pertenencia, debe ser establecida conforme se indica taxativamente por el numeral 3° del artículo 26 del Código General del Proceso, sin que sea viable entrar a realizar apreciaciones diferentes a la prueba del avalúo catastral correspondiente al mismo, en tanto valoraciones diferentes, desconocerían que la usucapión recae sobre un bien que desde el inicio de la acción, debe estar claramente individualizado y determinado, tanto por sus datos de ubicación, colindancia, área, metraje perimetral, como por su valor catastral, adicionado a que una apreciación en contrario podría llevar a que se vulnere el derecho al debido proceso de las partes que han de integrar el litigio y las tasaciones de las cuantías se calculen conforme a la conveniencia de quien inicia la acción y no, en factores objetivos tal como lo buscó el legislador.

## **3. PREMISAS NORMATIVAS:**

Numeral primero del artículo 17 y los artículos 25 y 26 del C. G. del P.

## **4. PREMISAS FÁCTICAS:**

Está probado que:

1. Las pretensiones de la demanda de la referencia se encaminan a que se declare la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-26121, debidamente alinderado dentro de la escritura pública No. 1880 del 5 de octubre de 1988 protocolizada en la Notaría de La Mesa.
2. El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-26121 cuenta con un avalúo catastral vigente para el año 2021, de \$16.850.800.
3. La demanda de la referencia fue radicada el 22 de noviembre de 2021.
4. Las matrículas de los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 166-56221- 16656222 y 166-56223, aparecen abiertas con base al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria. No. 166-26122.

## **5. CONCLUSIÓN:**

Aun cuando la identificación del bien como requisito para declarar la prescripción adquisitiva de dominio, es un asunto propio que debe ser determinado en el desarrollo del proceso y, especialmente durante la práctica de la diligencia de inspección judicial de que trata el artículo 375 del C.G.P., a la fecha de presentación de la demanda las pretensiones de usucapión recaen sobre un bien, que jurídicamente se encuentra determinado e individualizado de sus predios colindantes, siendo por ello improcedente pretender se calcule el avalúo catastral del mismo, con base a la sumatoria del avalúo catastral de aquellos que

presuntamente habrían conformado el globo de terreno, pues la norma procesal de determinación de la cuantía en estos asuntos es clara, por lo que no admite interpretación más allá del sentido diáfano de su texto.

## 6. SUBARGUMENTOS:

Sobre el principio de la doble instancia en los procesos judiciales ha dicho la H. Corte Constitucional que:

*“Con todo, el precedente sobre la materia ha señalado que la doble instancia admite excepciones por vía legal, puesto que (i) no existe un mandato constitucional que obligue a todas las decisiones judiciales deban contar con ese mecanismo; (ii) esa garantía, respecto de la generalidades de decisiones de los jueces, no hace parte del núcleo esencial del derecho al debido proceso; y (iii) el principio de doble instancia no puede tomar carácter absoluto, pues ello afectaría desproporcionadamente otros componentes del debido proceso, particularmente la necesidad de contar un procedimiento sin dilaciones injustificadas. **Es por esta razón que la Constitución delega al legislador la posibilidad de prever excepciones al principio de doble instancia frente a las sentencias, facultad que está sometida a las limitaciones explicadas en apartado anterior.**”<sup>1</sup>*  
(negrillas fuera de texto original)

Luego, es evidente que de conformidad con la Constitución Política el legislador puede limitar el acceso a la doble instancia. En ese orden de ideas, de la lectura de los artículos 17 y 321 del Código General del Proceso, se concluye que el legislador quiso establecer la taxatividad como principio rector del análisis sobre la procedencia del recurso de apelación en procesos civiles, por lo cual sólo son susceptibles de alzada las decisiones proferidas dentro de un proceso que por su factor cuantía tenga una primera instancia y, seguidamente solo sobre aquellas decisiones expresamente determinadas por la ley, sea en el citado artículo 321, o en disposición especial que regule lo pertinente.

Dicho eso se encuentra, que la discusión a resolver en este proveído debería reducirse únicamente a analizar si el auto que admitió la demanda y decidió darle el trámite de un proceso de mínima cuantía y de única instancia, es apelable o no. No obstante, dicho análisis no puede adelantarse sin que también se determine cuál es la cuantía del proceso, pues procesalmente ésta es la oportunidad adecuada para que pueda discutirse por parte del demandante, el hilo procesal que ha de seguir su libelo genitor.

En efecto, si bien fácil podría concluirse que el recurso de alzada fue bien denegado, en tanto el numeral primero del artículo 321 del C.G.P. reduce la procedencia de la apelación a aquellos asuntos en los que se rechace la demanda, mas no respecto de aquellas providencias en las que se admitió la misma, recae en el juez el deber de dirección del proceso y aún desde antes, el de interpretación de la demanda (art. 42 del C.G.P.), por lo que cobra especial relevancia, entrar a establecer en esta etapa procesal cuál es la cuantía del presente asunto, en tanto la parte demandante carece de mecanismos procesales propios, tales como el incidente de nulidad o las excepciones previas, para discutir cual es el hilo procesal que debe seguirse.

En tal orden de ideas, ha de señalarse que el legislador, dentro del marco de sus facultades, ha establecido algunas excepciones en las que el derecho a la doble instancia se ve restringido, entre ellas, la prevista en el artículo 17 de la citada obra que dispone que los jueces civiles municipales conocen en única instancia de los procesos contenciosos de mínima cuantía.

Desde esa perspectiva, en el evento en que la cuantía de un asunto sometido al conocimiento del juez no sobrepase, los 40 salarios mínimos legales mensuales (para la época de presentación de la demanda), aquél se considera un proceso de

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia C – 319 de 2013.

mínima cuantía y por ende, de única instancia, con lo que se limita la posibilidad de que las decisiones proferidas dentro del mismo puedan ser revisadas en sede de apelación.

Ahora bien, en cuanto a la determinación de la cuantía en asuntos donde se pretenda adquirir la propiedad de un bien por prescripción, señala el numeral tercero del artículo 26 del C.G.P. que, en los procesos de pertenencia, [como en este caso] los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, la cuantía se determina por el avalúo catastral de éstos.

Así, en el caso concreto como se ha señalado en el Certificado Catastral presentado en la demanda y advertido por el juez *a-quo*, el inmueble tiene un avalúo de \$16.850.800 por lo que se colige sin lugar a equívocos que el predio en cuestión está avaluado en una suma que no supera la mínima cuantía.

Téngase en cuenta que, el legislador dispuso que la cuantía en los procesos de esta naturaleza debía tasarse bajo un factor objetivo tal como es el caso del avalúo catastral emitido por la autoridad administrativa correspondiente, situación que es independiente de que el accionante considere que el predio pueda tener un valor comercial superior, dado que materialmente se ha englobado con otros, o se han construido mejoras sobre éste.

En efecto, véase que ha de ser materia del proceso y especialmente de la sentencia, entrar a determinar cuál es el bien inmueble objeto de las pretensiones y determinar si el mismo coincide con aquel reclamado en la demanda, siendo inviable en esta etapa procesal entrar a discutir si sobre el predio se ha realizado algún englobe que haga necesaria la sumatoria del avalúo de todos los inmuebles que lo componen, si es que ello fuese así.

Y es que, en esta etapa procesal resulta infructuoso entrar a determinar si los inmuebles a los que se hace referencia en el escrito demandatorio, realmente se encuentran ubicados dentro del predio objeto de usucapión o si ocupan parte del mismo, pues, se reitera, ello es un asunto que requiere de un desarrollo probatorio propio de la sentencia y, que en todo caso, no se encuentra probado a la fecha, en tanto lo que se advierte hasta esta etapa, sería que los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 166-56221- 16656222 y 166-56223, se habrían segregado del de mayor extensión identificado con el F.M.I. No. 166-26122, predio que aunque colindante, resulta diferente al que aquí es pretendido en pertenencia.

Puestas las cosas así y, examinado el expediente, encuentra esta agencia judicial que, el valor de las pretensiones de la demanda asciende al valor catastral del inmueble objeto de pertenencia, que no sobrepasa los 40 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes a la fecha de la demanda y por ende, ésta corresponde a un proceso de mínima cuantía, de tal suerte, que debe ser tramitada en única instancia, con lo que, correlativamente, sus actuaciones no son susceptibles de ser estudiadas en segunda instancia. Es por ello que la decisión del *a quo* se encuentra ajustada a derecho.

Por lo expuesto, el Juzgado,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR BIEN DENEGADO** el recurso de apelación planteado contra el auto de fecha 1 de febrero de 2022, proferido por el Juzgado Civil Municipal de La Mesa, Cundinamarca.

**SEGUNDO. ORDENAR** la devolución de las actuaciones al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO  
JUEZA**

**Firmado Por:**  
**Angelica Maria Sabio Lozano**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**La Mesa - Cundinamarca**

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: **88c8a2499f6e44b6f9a670d2230d92fb45f009aeb8f3080a05f8d4dfa337d7cb**

Documento generado en 24/03/2023 01:35:33 PM

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