



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicado: 2022-00191

Al Despacho de la señora Juez, hoy **6 de junio del 2022**, informado que la parte actora subsanó la demanda. Ingresa para proveer.

La Sra,

YURY ANDREA MORA CHAVARRO

Fusagasugá, 10 de junio del 2022

RADICADO: 2022 00191

Estando en turno, se pronuncia esta titular sobre la admisión o no de la presente demanda puesta en conocimiento de este despacho, pese a la subsanación de la misma, deben atenderse las siguientes consideraciones:

A la hora de determinar la competencia por el factor objetivo, cuando se acude al criterio de la cuantía del proceso, se tiene que las demandas que sean de mayor cuantía, son asumidas por los jueces del circuito (artículo 20 núm. 1 del CGP), bajo ese entendido, es preciso señalar que, la determinación de la cuantía en los procesos de pertenencia, se da por el valor del avalúo del bien inmueble objeto del litigio, el cual en el presente caso, tras la revisión de las documentales adosadas, supera los 150 salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha de presentación de la demanda, es decir, \$ 150.000.000.00.

En tal dirección, se impone para esta funcionaria el rechazo de la presente demanda, por carecer de competencia atendiendo al factor objetivo, por cuanto el avalúo catastral del bien inmueble objeto de la acción de pertenencia, asciende a la suma de \$462.121.000¹, por lo que es evidente que nos encontramos frente a un proceso de mayor cuantía, siendo atribuible su conocimiento a los jueces civiles del circuito.

Ahora bien, atendiendo al argumento de competencia dado por el demandado en el libelo genitor, 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 numeral 3 del art. 26 del CGP, se autorizó el fraccionamiento referido, y como en donde el legislador no

¹ Certificado Catastral Básico, aportado con la demanda.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

distingue al intérprete no le es dable hacerlo², este despacho no puede considerar el avalúo catastral en relación a una porción de terreno, más aún, 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.

Amén de lo anterior, si se argumentara que el postulado legal tiene vacíos que merecen aplicar la interpretación por analogía (art. 12 CGP), necesariamente habría que acudir al valor del predio de mayor extensión para poder determinar la cuantía, pues el numeral 5 del art. 375 *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.

En tal dirección, para poder determinar la cuantía en este tipo de casos, debe acudir al avalúo del predio de mayor extensión y no realizar ningún fraccionamiento u operación aritmética para poder hallar el valor del predio de menor extensión.

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 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).”*

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



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

(...)

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.)

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



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

del 100% o desmejorar su condición en relación con la fracción del predio que se le desagregue.”¹

Con arreglo a lo anterior, queda descartado que este despacho tenga la competencia para avocar el conocimiento de esta acción, entonces se rechazará de plano de conformidad con 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, a fin de que asuma su conocimiento.

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

RESUELVE.

Primero: **RECHAZAR DE PLANO** la anterior demanda por CARECER este Juzgado de competencia.

Segundo: De conformidad con el numeral 2º artículo 90 del C. G. del P., la demanda y sus anexos remítanse, al Juez de Circuito de Fusagasugá - Reparto. Por ser el competente para conocer de la misma.

Tercero: Por secretaría déjense las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE

JOHANNA GUALTEROS GIL

Juez.-

JS

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

La anterior providencia, se notifica
por ESTADO ELECTRÓNICO, hoy 13 de
junio del 2022