



JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Neiva, marzo veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023)

Referencia: Proceso de pertenencia de AMPARO BUSTAMANTE - C.C. 42.072.979 contra MARIA VIRGINIA SÁNCHEZ DE SEFAIR - C.C. 36.152.626 y terceros indeterminados. Radicación 2023-00041-00.

Sería del caso realizar el estudio de admisibilidad de la demanda, si no fuera porque se advierte que esta Judicatura no es la competente para conocer del presente asunto, a cuenta de las razones que sucintamente se condensarán a continuación.

La señora AMPARO BUSTAMANTE, a través de apoderado judicial, promueve demanda declarativa de pertenencia en contra de la señora MARIA VIRGINIA SÁNCHEZ DE SEFAIR y demás personas indeterminadas, en busca de que se le adjudique por prescripción adquisitiva de dominio un predio urbano que posee un área de 81.10 m² y que hace parte de uno de mayor extensión, que pertenece a la demandada.

El conocimiento del presente asunto por fuerza del reparto le fue asignado al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva, que rechazó la demanda por la cuantía, teniendo en cuenta que al realizar el cómputo aritmético del valor del avalúo del predio de mayor extensión sobre su área y aplicarlo a la cabida del terreno pretendido en la demanda, el avalúo resultante, a su juicio aplicable al predio que se pretende usucapir, es de apenas de \$137.083, por lo cual, concluye, a la demanda debe dársele el tratamiento propio de un proceso de mínima cuantía.

Pese a lo resuelto por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva, considera esta dependencia judicial que no es posible aceptar dicha determinación, teniendo en cuenta que en ningún aparte del numeral 3° del artículo 26 del Código General del Proceso, se autoriza el fraccionamiento del avalúo realizado y por tanto, si el legislador no lo distinguió, no es dable interpretarlo a quien debe aplicar la norma.

Al respecto la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Pereira, en decisión del 14 de diciembre de 2016, con radicación 66001-31-03-004-2016-00331-01, al resolver un recurso de apelación, señaló:

"¿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. (...)"

Este mismo criterio fue considerado por la Sala de Decisión Civil - Familia del Tribunal Superior de Manizales, en decisión del 13 de Julio de 2020, dictada dentro del proceso con radicación 17-001-31-03-003-2019-00337-02, al resolver recurso de apelación:

"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 desagregar 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."

Así las cosas, siendo que el predio de mayor extensión que contiene el inmueble objeto de la demanda, de acuerdo al avalúo catastral, tiene un valor de \$197.213.000, cuantía que sobrepasa los 40 SMMLV, se concluye que la competencia le corresponde a los Jueces Civiles Municipales, por virtud de la regla establecida en el numeral 1º del artículo 18 del Código General del proceso. Por tanto, resulta forzoso proponer conflicto de competencia al tenor de lo dispuesto en el artículo 139 del Estatuto Procesal, ordenando la remisión de las diligencias al Juzgado Civil del Circuito de la ciudad- reparto-, para que lo dirima.

Por lo expuesto, se

RESUELVE



PRIMERO: Declararse sin competencia para conocer de la demanda verbal de pertenencia instaurada por AMPARO BUSTAMANTE contra MARIA VIRGINIA SÁNCHEZ DE SEFAIR, por lo motivado.

SEGUNDO: Proponer conflicto negativo de competencia al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva, remitiendo la actuación ante el Juez Civil del Circuito de la ciudad - reparto-, para que lo dirima, conforme al artículo 139 del Código General del Proceso.

TERCERO: Reconocer personería al Dr. MILLER OSORIO MONTENEGRO, para actuar como apoderado judicial de la parte demandante.

CUARTO: Comuníquese al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva, de esta decisión.

Notifíquese,

ALMADORIS SALAZAR RAMÍREZ
Jueza

J.D.Q.C.