



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE NOCAIMA CUNDINAMARCA

Nocaima, Cundinamarca, diciembre quince (15) dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	PERTENENCIA EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE	LUIS BENITO FLOREZ ROJAS
DEMANDADO	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE REMIGIO FLOREZ RUIZ Y OTROS
RADICADO	25 491 40 89 001 2023 00121 00
ASUNTO:	AUTO RECHAZA Y ENVIA POR COMPETENCIA

Procedería emitir pronunciamiento respecto a la admisión de la demanda, dada la subsanación, pero advierte el despacho, que el valor del avalúo catastral del bien para el año 2023 es de **\$385.651.000** que supera el límite de los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, y por tanto se considera el asunto de mayor cuantía, teniendo en cuenta que para la cursante anualidad la menor cuantía va hasta la suma de \$174.000.000 (artículos 26 y 25 CGP).

Si bien se pretende en pertenencia una porción del de mayor extensión, no es dable fraccionar el avalúo con el fin de hallar el valor catastral de la pretendida segregación.

Al respecto se trae a colación un aparte de la decisión tomada por el Tribunal Superior de Pereira Sala Unitaria Civil – Familia, en proceso de pertenencia donde analizó el tema relacionado con el avalúo catastral, así:

“¿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 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. (...) [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 establecer la competencia del juez. Por tanto, el auto revisado se confirmará, pero atendiendo las razones finales aquí planteadas.”. (Auto del 14 de diciembre de 2016. Mag. Jaime Alberto Saraza Naranjo. Expediente 66001-31-03-004-2016-00331-01).

Teniendo en cuenta lo anterior y atendiendo a que de conformidad con lo previsto en el art. 20 CGP, corresponde la competencia a los jueces civiles del circuito en primera instancia de los siguientes asuntos:

- 1. De los procesos contenciosos de mayor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria salvo los que le correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa”.*

Se torna incompetente este Juzgado para asumir el conocimiento de la actuación, por tratarse de asunto de mayor cuantía.

Por lo anterior, ha de rechazarse la demanda y ordenar su remisión al circuito judicial de Villeta Cundinamarca, por ser el competente para su conocimiento.

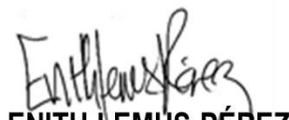
En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Nocaima, Cundinamarca, **RESUELVE:**

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda por falta de competencia, tal como se consigna en la parte motiva.

SEGUNDO: REMITIR por Secretaría, la demanda y sus anexos al Juzgado Civil del Circuito de Villeta Cundinamarca, por competencia.

Dejar las constancias del caso.

Notifíquese y cúmplase:


ENITH LEMUS PÉREZ
J u e z a