



**CONSTANCIA SECRETARIAL.**

En la fecha paso a Despacho del señor Juez la presente demanda ejecutiva, informando que dando cumplimiento a la Circular PCSJC19- 18 del 09 de julio de 2019, y a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 1123 de 2007, se realizó la consulta de los antecedentes disciplinarios del abogado José Luis Alzate Grajales identificado (a) con la tarjeta de abogado (a) No. 37.946, quien representa los intereses de la parte ejecutante, verificándose que no registra sanciones disciplinarias que le impidan ejercer su profesión.

1° de diciembre del 2023

**MARYIRI ÁLVAREZ PÉREZ**  
**SECRETARIA**



**170013103002-2023-346-00**  
**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Manizales, diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

**Auto I No. 846-2023**

Acomete el Despacho a resolver sobre la admisibilidad de la demanda de Pertenencia promovida por la señora Amanda Mejía Quintero en contra del señor Octavio Londoño Gaviria y Personas Indeterminadas.

Analizado el cartulario, se atisba que el predio pretendido en usucapión, hace parte de otro de mayor extensión lo cual implica, necesariamente, hacer una diferenciación inicial para concluir que cuando se trata de un bien que hace parte de otro de mayor extensión, la parte demandante no está deprecando el modo de adquirir el dominio sobre la totalidad del bien raíz, sino sobre una fracción o porcentaje de él; luego, tener como valor catastral la integridad del bien inmueble, sería desconocer, no solo la regla procesal contemplada en el artículo 26-3 del CGP, sino la realidad de *la lid*, y la misma pretensión de la demanda, dando lugar a una interpretación que invade la órbita del derecho acción que se encuentra restringida para la parte (Ver Sentencia SC-780 de 2020).

Cuando la norma adjetiva indica que será el “avalúo catastral de estos” el determinante de la cuantía como factor objetivo para definir la competencia, y al referirse a las controversias relacionadas con el dominio y a la pertenencia como modo adquisitivo, alude de forma finalista al bien en concreto y preciso que se pretende, por tanto, resulta plausible y razonable que atendiendo a un análisis aritmético, se pueda dilucidar el valor catastral de la porción o porcentaje deprecado en las pretensiones, sin que se desnaturalice o desfigure la finalidad del artículo 26-3 del CGP.

Al tratar un asunto con similitud fáctica estrecha, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia en providencia del 23 de abril de 2019, indicó: “2. *Atendidos los argumentos que fundan la solicitud de protección y aquellos expuestos por el Juzgado Civil del Circuito de Granada – Meta para rechazar de plano la demanda de pertenencia formulada por los accionantes contra María Isabel Mogollón López y otros por el factor cuantía, no se advierte procedente la concesión del amparo, por cuanto la determinación que se tomó no es resultado de un subjetivo criterio que conlleve ostensible desviación del ordenamiento jurídico y por ende, no tiene aptitud para lesionar las garantías superiores de quienes promovieron la queja constitucional.*”



*En efecto, para fundamentar su decisión el accionado señaló que para establecer la competencia por el factor «OBJETIVO – CUANTÍA» se hacía necesario acudir a la regla general contenida en el numeral tercero del artículo 26 del Código General del Proceso que reza: «En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de éstos».*

*Así las cosas advirtió que «si bien es cierto esas 9 hectáreas y 4365 metros, hace parte de un predio de mayor extensión, pero no es óbice para determinar su cuantía, pues mal haría este juzgado en admitir y tramitar una pertenencia, donde el bien en pretensio no es la totalidad, sino una singularidad de un predio de mayor, que por no ende no se podría declarar la pertenencia del bien en su totalidad, sino de lo pretendido por el actor, 9 hectáreas, sumado a ello, se vislumbra que en el certificado de libertad y tradición arrimado, se han iniciado varios procesos de pertenencia que a todas luces son COMPETENCIA de los jueces civiles, municipales de la localidad, en razón a la cuantía del asunto, pues concluir que se debe determinar la cuantía por el predio de mayor extensión, equivale a modificar la pretensión de la demanda.*

*Ha de recordarse que en torno a la forma como se establece la cuantía en esta especie de procesos de PERTENENCIA, en donde se pretende la usucapión de una parte de terreno, de aproximadamente 9 Hectáreas y 4365,87 metros, que hace parte de otro predio de MAYOR EXTENSIÓN de 87 Hectáreas y 6676 m<sup>2</sup>, no se hará de la manera propuesta por el a quo, observando el AVALÚO CATASTRAL expedido el 2018, adosado junto a la demanda porque este correspondía al predio de mayor extensión y no puede pasarse por alto que lo pretendido no son la totalidad de las 87 Hectáreas que componen el predio de mayor extensión sino una parte del TERRENO de solo 9 Hectáreas.*

*Es esa circunstancia tan particular la que permite deducir que lo procesalmente correcto es aplicar una regla de tres, sobre el AVALÚO CATASTRAL allegado (fol. 216), que para el año gravable 2018, reporta un valor del predio de mayor extensión, de \$184.463.000, a efectos de establecer el valor catastral de lo verdaderamente pretendido (...)*

*Con lo que se puede concluir a voces de lo señalado en el artículo 25 del C.G.P. que si el valor de las [9] Hectáreas, pretendidas ascendían a \$19.082.37, para la fecha de presentación de la demanda, ese valor ubica la pretensión dentro de los procesos de MÍNIMA CUANTÍA, dado que no es inferior a los (40 SMLMV); ni superior a los (150 SMLMV), para el año 2019»<sup>1</sup>*

De esta manera, atendiendo el contenido del numeral 3° del artículo 26 del CGP, se colige que, si bien el valor del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-39229, ostenta un avalúo catastral de \$257.717.000.00, no lo es menos que la presente acción de pertenencia se

---

<sup>1</sup> 1 Sentencia STC4940-2019, M.P. Ariel Salazar Ramírez.



promueve, no por la integridad del mismo, sino solo por el 9.28% de la propiedad, tal como lo dejó claro la parte demandante en el acápite de las pretensiones (Pág. 3, Anexo 02, Cdo. Ppal.), arrojando a simple vista que el valor del porcentaje del bien perseguido en usucapión quedaría por la suma de \$23.916.137,6.oo.

Ahora bien, el salario mínimo legal mensual vigente para el año en curso se estableció en la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL DE PESOS M/CTE (\$1'160.000,00)**; por lo que, un proceso de mayor cuantía para que sea conocido por este Juzgado en primera instancia, su cuantía debe ser mayor a **CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$174'000.000,00)**; lo cual, no ocurre en el presente asunto.

En ese orden de ideas, se rechazará la demanda por falta de competencia en virtud del factor objetivo -cuantía-.

Teniendo en cuenta que, el lugar de ubicación del predio objeto de litis es el municipio de Manizales, Caldas (*Pág. 11-18, Anexo 02, Cdo. Ppal*); se dispondrá la remisión de la actuación a los Juzgados Civiles Municipales de Manizales, Caldas, para que allí sea repartido y sean estos quienes asuman el conocimiento de la acción.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, **RESUELVE**

**PRIMERO.- RECHAZAR** la presente demanda de pertenencia promovida por la señora Amanda Mejía Quintero en contra del señor Octavio Londoño Gaviria y Personas Indeterminadas en virtud del factor objetivo de la cuantía.

**SEGUNDO.- REMITIR** la actuación a los Juzgados Civiles Municipales de Manizales, Caldas (reparto) para que sea allí donde se asuma el conocimiento de este asunto.

**TERCERO.-** Ejecutoriado este auto, **ENVÍESE** la actuación a la Oficina de Apoyo Judicial de Manizales, para que la misma sea repartida ante los Juzgados Civiles Municipales de Manizales, Caldas.

**CUARTO.-** En firme esta providencia, se realizarán las anotaciones en los registros del despacho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA**  
**JUEZ**



**Firmado Por:**  
**Jorge Hernan Pulido Cardona**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Manizales - Caldas**

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: **d829b20d5d88b04ab2fa2e958d018130e181dce5c32dbec711698f6c2fcaeaaf**

Documento generado en 19/12/2023 07:04:27 AM

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