



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Santa Rosa de Cabal, Risaralda, Enero doce (12) de dos mil veintidós (2022). Rad. 2021/0439

El señor FELIPE LONDOÑO VARGAS por intermedio de apoderado judicial formuló demanda verbal de PERTENENCIA en contra de los señores RAMIREZ DE VERGER PICADO JUAN, GOMES FLAVIO PIO, HOYOS VILLEGAS MELBA LUCIA, LONDOÑO ARIAS LUIS MARINO y contra personas INDETERMINADAS.

La pretensión está encaminada a obtener la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un predio de menor extensión que hace parte de uno de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 296- 4982.

### Se CONSIDERA:

Se indica en los hechos segundo, tercero y quinto de la demanda, respectivamente:

SEGUNDO: El bien inmueble objeto de declaración de pertenencia hace parte de uno de mayor extensión identificado con F.M.I. No.296-4982 y ficha catastral 666820006000000030303000000000.

TERCERO: El predio de mayor extensión consta de un terreno con un área de CIENTO TRECE PUNTO SIETE HECTAREAS (113.7Has).

QUINTO: El predio de menor extensión objeto de usucapión, consta de lote terreno con casa de habitación, cultivos y frutales con un área total de DOS HECTAREAS MIL CIENTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2Has + 1143 mts<sup>2</sup>)

De lo anterior se colige que lo pretendido en usucapión es un predio de menor extensión que hace parte de uno de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 296- 4982; por ende, el Despacho tendrá en cuenta para determinar la cuantía y con ello la competencia para conocer del asunto, las 2Has + 1143 mts<sup>2</sup> pretendidas, para lo cual aplicará una regla de TRES tomando como base el avalúo catastral aportado. Dicho proceder fue catalogado por la Corte Suprema de Justicia como una “interpretación judicial válida y razonable” y no encontró fundamento alguno en la tutela que resolvió el máximo órgano de esta jurisdicción en un asunto similar. El alto tribunal explicó lo siguiente (STC 4940 de 2019):



“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 pretenso 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 (...).

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” (...) Así las cosas, no existe duda, por consiguiente, que no fue por desconocimiento de la ley sustancial, por vicios en el procedimiento, por defecto fáctico, procedimental, ni sustancial, ni por ninguna otra actuación caprichosa que el juzgado accionado tomó su decisión, pues los motivos que con suficiencia expuso, constituyen una interpretación judicial válida y razonable, que no configura ninguno de los requisitos de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias y, por tanto, no se advierte violación a los derechos fundamentales de los accionantes.” (...)<sup>1</sup>

Aplicada la regla de tres a este caso, tenemos que si el valor catastral de todo el predio (113.7 Ha) es de \$277´643.000, entonces el valor catastral de las 2.5 Has + 1143 mts<sup>2</sup> (2.5 Ha) que pretende el demandante sean segregados del predio del demandado, nos daría la suma de \$6.104.727.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia providencia del 23 de abril de 2019,  
Magistrado Ponente: ARIEL SALAZAR RAMIREZ STC 4940 de 2019:



Para el año 2021 en que se presentó la demanda, el salario mínimo legal mensual estaba establecido en la suma de \$908.526,00 el que multiplicado por ciento cincuenta de que trata la norma citada, arroja la suma de \$136.278.900,00, coligiéndose la falta de competencia considerando que este Despacho solo conoce de asuntos de mayor cuantía.

Por tanto, en los términos del artículo 85 ibídem se rechazará de plano la presente demanda ordenando su envío al Juzgado Civil Municipal Reparto de la ciudad para que asuma su conocimiento.

Por lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA ROSA DE CABAL, **R e s u e l v e**:

1. **RECHAZAR** la presente demanda por falta de competencia de este Despacho para conocer de la misma.

2. **ORDENAR** su remisión al JUZGADO CIVIL MUNICIPAL REPARTO DE LA CIUDAD como asunto de su competencia.

3. **Cancélese** la radicación del proceso.

COPIESE y NOTIFÍQUESE,

**SULI MIRANDA HERRERA**  
**Juez**

Firmado Por:

**Suli Mayerli Miranda Herrera**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Santa Rosa De Cabal - Risaralda**

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: **0cf721d2593f3546a1f4e3e2e0dac7ffc4a016d38b9c2f830ffcd738510a566**

Documento generado en 12/01/2022 11:35:22 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>