



VERBAL – PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO
Rad. 2023-00093-00

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Puente Nacional, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Llegan las diligencias del Juzgado Promiscuo Municipal de Florián – Santander con auto mediante el cual rechaza la presente demanda por competencia en atención al factor cuantía.

En consecuencia, procede el despacho a pronunciarse acerca de la admisión, inadmisión o rechazo de la demanda Verbal de Declaración de Pertinencia por Prescripción Extraordinaria adquisitiva de dominio presentada **PEDRO ANTONIO DIAZ FORERO**, en contra de JORGE ARMANDO PINEDA SANCHEZ, MARITZA INES PINEDA SANCHEZ, YOLANDA ELIZABETH PINEDA SANCHEZ, AIDA MARGARITA PINEDA SANCHEZ, MARIA INES SANCHEZ DE PINEDA, MARTHA LUCIA CASTELBLANCO PINEDA, MARIA TERESA CASTELBLANCO PINEDA, SAMIR ABDON CASTELBLANCO PINEDA, CONSUELO AMANDA CASTELBLANCO PINEDA, HERNANDO ALBERTO PINEDA GONZALEZ, LUCIA CRISTINA PINEDA GONZALEZ, FELIPE EDUARDO PINEDA GONZALEZ, CARLOS ARMANDO PINEDA GONZALEZ, MARTHA CECILIA PINEDA GONZALEZ, LUZ MARINA PINEDA DE GARZON, CAROLINA GONZALEZ DE PINEDA, VICENTE GARZON CASTELLANOS, JOSE ARISMENDI PARRA PINEDA, OSCAR MAURICIO CASTELBLANCO PINEDA Y EDNA MARGARITA GONZALEZ PINEDA Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Una vez revisada la demanda y sus anexos se encuentra que la misma se debe rechazar por cuanto el valor catastral del inmueble materia de la Litis, no cumple la cuantía que faculta a este Despacho para conocer del asunto.

Véase que en el sub judice se aporta Certificado Catastral del inmueble objeto de la acción en el cual se evidencia su avalúo total y, en los hechos y pretensiones de la demanda se especifica el metraje sobre el cual presuntamente ha hecho posesión el demandante, esto es, no se pretende la declaración de pertenencia sobre la totalidad del inmueble de mayor extensión sino de una fracción del mismo, última que no alcanza el valor catastral necesario para la mayor cuantía.

Sobre el particular, la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria en sentencia STC4940-2019. MP. Dr OCTAVIO AUGUSTO 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 pretense 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.

(...)

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».

3. De lo anterior, surge palpable que la pretensión de los gestores del amparo se circunscribió, de modo exclusivo, a un subjetivo disentimiento frente a las razones en que la autoridad accionada se basó para resolver el asunto puesto en su conocimiento, disconformidad que, naturalmente, excede el ámbito de la tutela,

con independencia de que la Corte prohíje o no la tesis que se reprocha.”

Téngase en cuenta que la parte del bien a usucapir es de una hectárea más cuatro mil ochenta metros cuadrados (1Ha 4080 m²), en ese orden de ideas, para efectos de obtener el valor del metro cuadrado se debe tomar el valor del avalúo catastral, dividirlo por el total de metros cuadrados del inmueble y, una vez se tenga dicho resultado, deberá multiplicarse por el metraje que se pretende prescribir para determinar su valor.

Así, basta con llevar a cabo la operación aritmética para determinar, de un lado el valor catastral del metraje correspondiente al inmueble que se pretende usucapir, y de otro, determinar el factor cuantía bajo el cual se deberá tramitar la presente demanda, de la siguiente manera:

Área total del terreno: ciento dos hectáreas: 1.020.000 m²
Avalúo Catastral: \$ 195.389.000
Valor metro cuadrado: 191,557
Área del terreno pretendida: 14080 m²

Teniendo en cuenta estos valores obtenidos del certificado catastral, tendríamos que, si multiplicamos el valor del metro cuadrado por lo que es pretendido por el demandante, el resultado sería:

Valor metro cuadrado: \$191,557 x área del predio pretendida: 14.080m²
= Valor del inmueble pretendido \$ 2.697.134.

Llegado de este modo al resultado de lo que sería el avalúo catastral de la parte del terreno del que se pretende la enunciada acción conforme a los numerales 1 y 3 del artículo 26 del C.G.P., queda más que claro que el proceso es de mínima cuantía y en consecuencia este Despacho no es competente para conocer del mismo.

Por lo anterior, se ordenará enviar el expediente al Juez competente que, para el caso presente y de acuerdo a la cuantía en que se determinó el proceso, así como al factor territorial, es el **Juez Promiscuo Municipal de Florián – Santander.**

Finalmente, no se atenderá el conflicto negativo de competencia propuesto por el Juez Promiscuo Municipal de Florián – Santander, atendiendo a que dicho Juzgado se encuentra directamente subordinado y por tanto sujeto al predominio de la opinión del de mayor categoría, de conformidad con lo establecido en el inciso 3 del artículo 139 del C.G.P., por lo cual debe cumplir la decisión sin algún reparo, ya que para que el conflicto de competencia pueda existir se requiere que los Juzgados de acuerdo a la organización judicial no estén subordinados y en este caso este Juzgado es su superior jerárquico.

Por lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Puente Nacional – Santander,

RESUELVE

PRIMERO. RECHAZAR la demanda Verbal de Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria adquisitiva de dominio presentada por **PEDRO ANTONIO DIAZ FORERO**, en contra de JORGE ARMANDO PINEDA SANCHEZ, MARITZA INES PINEDA SANCHEZ, YOLANDA ELIZABETH PINEDA SANCHEZ, AIDA MARGARITA PINEDA SANCHEZ, MARIA INES SANCHEZ DE PINEDA, MARTHA LUCIA CASTELBLANCO PINEDA, MARIA TERESA CASTELBLANCO PINEDA, SAMIR ABDON CASTELBLANCO PINEDA, CONSUELO AMANDA CASTELBLANCO PINEDA, HERNANDO ALBERTO PINEDA GONZALEZ, LUCIA CRISTINA PINEDA GONZALEZ, FELIPE EDUARDO PINEDA GONZALEZ, CARLOS ARMANDO PINEDA GONZALEZ, MARTHA CECILIA PINEDA GONZALEZ, LUZ MARINA PINEDA DE GARZON, CAROLINA GONZALEZ DE PINEDA, VICENTE GARZON CASTELLANOS, JOSE ARISMENDI PARRA PINEDA, OSCAR MAURICIO CASTELBLANCO PINEDA Y EDNA MARGARITA GONZALEZ PINEDA Y PERSONAS INDETERMINADAS, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO. Envíese esta demanda al Juez Promiscuo Municipal de Florián – Santander, para que asuma su conocimiento. Déjense las constancias de rigor.

TERCERO. Se advierte a ese Juzgado que deberá actuar de conformidad con lo ordenado en el inciso 3 del artículo 139 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,


EULALIA GUIZA HERREÑO