



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, diecinueve (19) de julio de dos mil veintidós (2022)

Interlocutorio 1607
Radicado: 170014003002-2022-00181-00
Proceso: VERBAL
Demandante: ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS
Demandado: ELIECER SÁNCHEZ POSADA

Surtido el traslado del recurso de reposición formulado por el apoderado de la parte demandada, con pronunciamiento en términos de la parte demandante, pasa el despacho a resolver el recurso frente al auto de fecha 04/04/2022, por medio del cual se admitió la demanda, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

El recurrente sustenta su inconformidad en los siguientes hechos:

- 1.** En la demanda inicial presentada por la parte demandante se determinó que el bien inmueble sobre el cual recae el litigio es el identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales; sin embargo, en su descripción e individualización únicamente se presentaron los linderos del primer piso del mismo para delimitarlo, desconociendo la existencia de los pisos superiores pertenecientes a otro propietario.
- 2.** En el mismo escrito, en el acápite de "cuantía", a pesar de que el proceso bajo análisis es de aquellos que versa sobre el dominio y la posesión de un bien inmueble, la demandante estima este requisito - que influye en la determinación de la competencia - en la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$34.076.500), equivalentes al valor de las mejoras realizadas por mi representado en dicho bien.
- 3.** A su vez, la parte demandante en su escrito inicial acumula diversas pretensiones que están directamente relacionadas con el proceso reivindicatorio o el de restitución de bien inmueble; así, solicita el reconocimiento de las mejoras efectuadas por mi representado, el pago de frutos, la compensación, la restitución del segundo y tercer nivel del bien inmueble, entre otras.
- 4.** Posteriormente, el Juzgado inadmite la demanda mediante Auto Interlocutorio No. 859 del veintiuno (21) de abril de 2022, solicitándole a la parte demandante subsanar la demanda aclarando la cuantía del proceso, las pretensiones formuladas indicando si se trata de una acción reivindicatoria de dominio o de restitución de tenencia, y si pretende la reivindicación de parte de un inmueble a manos de un poseedor.

5. En virtud de las órdenes impartidas por el Despacho, la demandante procedió a presentar escrito de subsanación de la demanda; no obstante, no brinda claridad sobre los aspectos sustanciales que afectan el curso del proceso, veamos:

(...)

6. El treinta (30) de agosto de 2018 los señores **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** y LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS identificada con cédula de ciudadanía número 30.300.981, celebraron contrato de compraventa de posesión sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97436, a través de la escritura pública No. 5497 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, ejerciendo esta última posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre el segundo y tercer nivel de este, a partir de la fecha.
7. Según la factura del impuesto predial unificado, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97436 cuenta con un avalúo catastral de CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$187.679.000).

En los cuales sustentó las excepciones previas de "INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTE DE REQUISITOS FORMALES", "INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES", "FALTA DE INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO" y concluye:

Así, es posible concluir de la factura del impuesto predial unificado del bien inmueble objeto de litigio, que el avalúo catastral del mismo es de **CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$187.679.000)**, por lo que de tratarse de un proceso reivindicatorio o de restitución de tenencia, el juez competente sería el del circuito al ser de mayor cuantía, **motivo por el cual se configuraría la excepción previa de falta de competencia.**

La demandante frente a lo manifestado por el demandado, expuso:

"Tal y como se informó al Juzgado, para determinar la cuantía se tuvo en cuenta la pretensión del valor de las mejoras que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pretende reconocer a su padre por las mejoras que este realizó en el inmueble, esto es, TREINTA Y CUATRO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS (\$34.076.500). Dado que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pretende que se ordene a su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA el reconocimiento de DIEZ Y SIETE MILLONES OCHENTA MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$17.080.629) por concepto de cánones de arrendamiento devengados por el demandado, esto es, una compensación, no se puede sumar al valor que se pretende reconocer porque es un valor que se descontaría a la suma que se debe reconocer al demandado. Lo anterior quiere decir que los frutos solicitados no se pretenden sean sumados al valor que se pretende reconocer sino descontados de este. Por lo tanto, el mayor valor es el monto determinante para la fijación de la cuantía, por esta razón, la cuantía fue bien determinada y no hay lugar a la prosperidad de la excepción de ineptitud de la

demanda por razón de la fijación de la cuantía. Solicito entonces al despacho declarar impróspera esta excepción y continuar con el trámite de la demanda”.

A causa de la alegación hecha por el demandante sobre la falta de competencia para conocer el litigio por razón de la cuantía y para efectos de reconsiderar la decisión tomada en el auto refutado, hecho nuevamente el estudio de la demanda se observa que lo alegado por la parte demandada tiene vocación de prosperidad por lo siguiente:

Lo pretendido por la demandante versa explícitamente en:

PRIMERO: Que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, el bien inmueble ubicado en la Calle 51B N° 38-07 del barrio El Guamal de Manizales, inmueble que se identifica con los siguientes linderos:

(...)

SEGUNDO: Que se declare que las mejoras plantadas por el señor **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** en el inmueble de propiedad de la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** han accedido a la propiedad.

(...)

SEXTO: Que se ordene la restitución de la segunda planta y de la tercera planta del inmueble a la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** una vez se encuentre ejecutoriada la sentencia.

SEPTIMO: Que, en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su Título Primero del Libro II.

OCTAVO: Que en caso de que no se realice la restitución del predio dentro del término que estipule la sentencia, se comisione a autoridad competente para el respectivo lanzamiento.

NOVENO: Que se condene a la demandada a pagar las costas del proceso.

Puesto que la actora pretende, entre otras cosas, que se ordene la “*restitución de la segunda planta y tercera planta del inmueble (...)*” que ha identificado con matrícula inmobiliaria número 100-97436 ORIP Manizales, el cual, conforme lo alegado por el demandado tiene un avalúo catastral de \$187.679.000 y tal circunstancia se encuentra acreditada en certificado predial de la Unidad de Rentas Municipales:



MANIZALES
+GRANDE

MUNICIPIO DE MANIZALES

NIT. 890.801.053-7

CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL CAM
CALLE 19 No. 21-44 Manizales, Colombia
www.manizales.gov.co

DOCUMENTO DE COBRO
No. 1300792215

Fecha de emisión: 2022-04-05
Fecha límite de pago: 2022-04-30

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Ley 14/83, Ley 44/90 y Acuerdos 1083, 1105, 1108 de 2021 y demás normas concordantes.

No. Predial	0102000006630006000000000	No. Ficha	2004463	Matricula	100-97436
Propietario	ALEISI SANCHEZ CEBALLOS	Identificación	30312173	No. propietarios	1
Dest.económica	HABITACIONAL	Estrato	Estrato III	Ubicación	Urbano
Dir. predio	C 51B 38 07			Código postal	
Dir. entrega	C 51B 38 07			Zona	836

Vigencia	Avalúo	Base	Tarifa	Predial	Sobretasa	Intereses	Descuento	Otros	Total año	Total bimestre	
2022	\$ 187,679,000	\$ 187,679,000	0.0055	\$ 1,032,235	\$ 0	\$ 0	\$ 154,860	\$ 0	\$ 877,375	\$ 344,078	
				TOTALES	\$ 1,032,235	\$ 0	\$ 0	\$ 154,860	\$ 0	\$ 877,375	\$ 344,078

El Total Bimestre de este documento de cobro incluye el valor acumulado de los bimestres del año transcurridos hasta la fecha de liquidación.

Lo pretendido enmarcar la competencia como de mayor cuantía pues excede el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv) que para la fecha corresponde a \$150.000.000, para ser competencia de este Despacho, y su conocimiento radica en los Juzgados Civiles de Circuito.

Resulta si puesto que el Código General del Proceso en su artículo 20 atribuye a los Juzgados Civiles del Circuito el conocimiento de los procesos que versan sobre el dominio que sean de Mayor Cuantía¹ y al respecto el artículo 26 *ibídem* señala que la cuantía se determinará "(...) 3. **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 estos.** (...) 6. *En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses.* **En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.**"

Sumado a ello, si bien insiste la apoderada de la demandante en que no es su interés promover la acción de restitución y/o reivindicatoria, obviar las consideraciones que aquí se realizan frente a la verdadera naturaleza del litigio, la cual es que versa sobre el dominio de un inmueble², y en razón de lo

¹ Artículo 20. Competencia de los jueces civiles del circuito en primera instancia. Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos: 1. De los contenciosos de mayor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria salvo los que le correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa. (...)

² Pretensión 1 indica: "Que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, el bien inmueble ubicado en la Calle 51B N° 38-07 del barrio El Guamal de Manizales,

alegado por el demandado de que el inmueble se encuentra integrado en una sola unidad y avaluado en la suma antedicha, continuar conociendo este trámite sin tener competencia, contrariaría las precitadas disposiciones de orden público. De ahí que no se comparte lo alegado por la parte demandante en el sentido de fincar las pretensiones en el valor de las mejoras que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pretende reconocer a su padre, y en una compensación por cánones de arrendamiento, puesto que claramente la disputa en este proceso está enmarcada principalmente en el dominio que tiene la demandante sobre el inmueble objeto de este proceso.

Conviene citar lo expuesto por la sala Civil-Familia del honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial, Magistrada Sustanciadora Dra. SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO, en proceso radicado 17-001-31-03-003-2019-00337-02, providencia del 13/07/2020 en controversia análoga suscitada en torno a la determinación de la cuantía frente a predios que se encuentren integrados a otro de mayor extensión, en la cual determinó que se tendrá en cuenta el avalúo catastral del predio sobre el cual recae el derecho en disputa, en casos en los cuales, el predio pretendido no cuente con avalúo catastral independiente, como sucede en el presente caso, veamos que dijo el Tribunal:

“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 segregar 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 desenglobar dichas porciones para que alcancen su independencia jurídica. En ese orden, requerir el avalúo catastral de un bien que jurídicamente se encuentra integrado a otro y que, por consiguiente, carece de registro individual ante el IGAC, sin lugar a duda constituyó un requisito imposible de cumplir, circunstancia que fue echada de más por el cognoscente, a pesar de las explicaciones dadas por la vocera de los promotores en el escrito de subsanación. 3.5. Con lo anterior, resulta claro que la inadmisión en el caso estudiado, fundada en la falta del avalúo catastral no solo desconoció el criterio formalista con el que se debe estudiar la admisión de la demanda, sino que también, impuso a la demandante un obstáculo insalvable, pues no era posible cumplir tal exigencia, en razón a que los bienes a usucapir están integrados en

inmueble que se identifica con los siguientes linderos...” y la 6: “Que se ordene la restitución de la segunda planta y de la tercera planta del inmueble a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS una vez se encuentre ejecutoriada la sentencia”.

otro de mayor de extensión. **Aunado, se hace preciso resaltar que con base en lo reglado en el numeral 3° del artículo 26 del Código General del Proceso, la cuantía en los juicios de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, se determina por el avalúo catastral de estos, es decir, de acuerdo con el valor asignado por la oficina del catastro al predio sobre el cual recae el derecho en disputa, en este caso, el de dominio reclamado por el modo de la prescripción adquisitiva. 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".** (negritas fuera de texto).

Por lo expuesto, se repondrá la decisión del 04/05/2022 y declarada próspera la excepción previa de falta de competencia, interpuesta como recurso de reposición, y el despacho se abstendrá de pronunciarse frente a las demás alegaciones de la parte demandada y en su lugar dispondrá la remisión de la demanda y el expediente ante los Jueces Civiles del Circuito de Manizales, por conducto de la oficina judicial para el correspondiente reparto.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA LA EXCEPCION PREVIA DE FALTA DE COMPETENCIA, interpuesta por la parte demandada mediante recurso de reposición frente al auto admisorio de la demanda, por las razones expuestas.

SEGUNDO: REPONER el auto de fecha 04/05/2022 por medio del cual se admitió la demanda Verbal formulada por ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS en contra de ELIECER SÁNCHEZ POSADA y en su lugar RECHAZAR DE PLANO la demanda POR FALTA DE COMPETENCIA, al ser un proceso de mayor cuantía.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, ENVIAR las diligencias al JUEZ CIVIL DE CIRCUITO DE MANIZALES-reparto, por ser asunto de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 21-07-2022
Jennifer Carmona García-Secretaria

Firmado Por:

Luis Fernando Gutierrez Giraldo

Juez Municipal

Juzgado Municipal

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: **fc2308e4497d6a7bd9c8064ad75b944a03c5374b588754c677f95bf29c4385aa**

Documento generado en 19/07/2022 11:13:25 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>