

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho del señor Juez la presente demanda que correspondió por reparto el 12 de mayo de 2023.

Santa Rosa de Cabal, 26 de mayo de 2023

CLAUDIA MERCEDES RIVAS RODRIGUEZ
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Santa Rosa de Cabal, Risaralda, veintinueve de mayo de dos mil veintitrés. -

Auto Interlocutorio No. 1417

Radicado No. 666824003002-2023-00265-00

VERBAL (PERTENENCIA): FELIPE LONDOÑO VARGAS vs RAMIREZ DE VERGER PICADO JUAN, GOMEZ FLAVIO PIO, HOYOS VILLEGAS MELBA LUCIA, LONDOÑO ARIAS LUIS MARINO y PERSONAS INDETERMINADOS

De conformidad con lo previsto en los artículos 82, 83, 84 y 90 del C. G. del P. procede el despacho a realizar el estudio formal de admisibilidad de la demanda de la referencia, de lo que se tiene que habrá lugar a rechazarse por carecer de competencia conforme a lo siguiente argumentos:

Establece el numeral 3° del artículo 26 del Código General del Procesal que, para efectos de la determinación de la cuantía en asuntos de declaración de pertenencia, se tomará por el valor del avalúo catastral del inmueble materia de la litis.

Del material probatorio, así como de lo indicado en la demanda, específicamente en hecho décimo tercero se indica “... El avalúo catastral para el predio de mayor extensión, el cual registra un área total aproximada de CIENTO TRECE HECTAREA (113 Has) para el año 2023 es de **DOSCIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS (294.551.000,00)**...” de lo que se concluye que el presente asunto es de mayor cuantía, pues aunque el bien objeto de la presente demanda, es uno de menor extensión, se tiene que en estos casos en los que el predio de menor extensión no se encuentra debidamente individualizado ante las autoridades encargadas de llevar los antecedentes registrales, es decir, no tiene identificación para efectos de determinar la cuantía, se tendrá en cuenta el avalúo catastral del predio de mayor extensión.

Sobre este particular el Tribunal Superior de este distrito judicial, Sala Unitaria Civil Familia, en providencia del 14 de diciembre de 2016, proferida en el expediente 66001-31-03-004-2016-00331-01, M.P. Dr. Jaime Alberto Saraza Naranjo, señaló:

“3. Otra de las relevantes modificaciones que trajo el nuevo estatuto, corresponde, precisamente, a la forma de determinar la cuantía, pues optó por señalar que en aquellos casos en los que se involucren inmuebles, lo será por su avalúo catastral. Para el caso concreto, el artículo 26, en su numeral 3°, dejó sentado que la cuantía se fija, en los procesos de pertenencia, por el avalúo catastral del bien.

A la lectura de la norma, surge exactamente ese interrogante. ¿Cómo establecer la

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

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. En efecto, la Resolución 070 de 2011, emitida por el Director general del IGAC, por medio de la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la formación catastral, definió en el artículo 9° lo que se entiende por un “predio” e incluyó allí los “baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno” (destaca la Sala).

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 acudir 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.

Lo cierto, se repite, es que el legislador simplemente habló del avalúo catastral del inmueble, sin distinguir si la pertenencia era por el todo o por una parte.”

La anterior posición fue reiterada igualmente en el texto “Competencias en el Código General del Proceso EN MATERIA CIVIL, AGRARIA COMERCIAL Y FAMILIA”, por el mismo autor, Jaime Alberto Saraza Naranjo, 1° Edición Julio de 2020, en la que refirió:

“¿Cómo determinar la cuantía en los procesos de pertenencia cuando lo que se pretende no es el inmueble en su totalidad, sino una fracción del mismo? Esto, a raíz de que las normas sobre catastro enseñan que para su certificación se requiere que se trate de un bien como matrícula inmobiliaria abierta que, seguramente, la fracción no la tiene.

La cuestión es que la norma no brinda una alternativa distinta a la del avalúo catastral y, en consecuencia, lo apropiado es concluir que solo para efectos de determinar la cuantía, debe tomarse como base el que corresponda al lote de mayor extensión.

(...).

Podría pensarse, como fórmula, que debe tomarse el avalúo catastral en proporción a la franja que posee; pero allí se tiene la dificultad de que la valuación del inmueble se fija teniendo en cuenta, entre otras cosas, las mejoras, que pueden ser inexistentes en este trozo, pero que también pueden estar todas dentro de él” (Subraya el Despacho).

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Conforme a lo anterior, y dado que el avalúo catastral del del predio de mayor extensión objeto de la presente demanda asciende a la suma de \$294.551.000,00, considera este Despacho que la misma debe someterse a las reglas previstas para el proceso de mayor cuantía, y en esa medida el conocimiento está atribuido a los jueces civiles del circuito, acorde con el artículo 20 del C.G.P.

Ahora bien, el artículo 28 en el núm. 7° del Código General del Proceso, establece la competencia de modo privativo en el juez del lugar donde esté ubicado el inmueble materia de la litis, y cuando se presenta controversia por la cuantía y el factor territorial, debe acudirse a lo dispuesto en el artículo 29, inciso 2° de la misma norma, que señala: *“las reglas de competencia por razón del territorio se subordinan a las establecidas por la materia y por el valor”*

Y es que es importante advertir 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.

Por lo anterior y dando aplicación al Inc.2° del Art. 90 del Código General del Proceso, se considera que este Despacho no tiene competencia para tramitar la acción declarativa de pertenencia que nos ocupa, por lo tanto, se procederá al rechazo de plano la demanda y se remitirá al competente, que es el Juez Civil del Circuito de esta localidad.

Por lo expuesto, el **Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal, Risaralda,**

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR de plano la demanda VERBAL DE PERTENENCIA, presentada por FELIPE LONDOÑO VARGAS en contra de los señores RAMIREZ DE VERGER PICADO JUAN, GOMEZ FLAVIO PIO, HOYOS VILLEGAS MELBA LUCIA, LONDOÑO ARIAS LUIS MARINO y PERSONAS INDETERMINADOS

SEGUNDO: REMITIR las diligencias al Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Cabal, Risaralda, a través de los medios tecnológicos con que se cuenta.

TERCERO: ANÓTESE su salida y cancélese su radicación.

NOTIFÍQUESE



OSCAR DAVID
OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA
JUEZ

<<

Firmado Por:
Oscar David Alvear Becerra
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
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: **1e07c1fe1b355fee3c8b55c5ae019c9bc9670711f89f3cfa526189b3819f89b6**

Documento generado en 29/05/2023 07:08:36 AM

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