

**RAD. No. 2017-00160-00.**

**PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.  
CUADERNO DE EXCEPCIÓN PREVIA.**

**SECRETARIA:** Señor Juez; paso a su Despacho el presente proceso, informándole que la Procuradora Judicial de la parte pasiva incoó en cuaderno aparte, escrito contentivo de excepción previa.

**Sírvase proveer.**

**Sincelejo, 5 de noviembre del 2021.**

**LINA MARIA HERAZO OLIVERO  
SECRETARIA**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO, Cinco (05) de  
Noviembre de Dos Mil Veintiuno (2021).**

Procede este Despacho Judicial a resolver la excepción de previo pronunciamiento intitulada por los integrantes de la parte demandada **EMIRO ALFONSO GUTIERREZ MARTINEZ, MANUEL EDUARDO GUTIERREZ MARTINEZ y GLADYS DEL SOCORRO GUTIERREZ DE ROBLES** "*falta de competencia*", a través de Mandataria Judicial, advirtiendo que como es de conocimiento estos medios están encaminados a enderezar las hipotéticas falencias del procedimiento, con el propósito que este curse en debida forma al margen del examen independiente a la contestación de la demanda.

Sea lo primero anotar que la libelista sustenta la excepción previa referenciada trayendo a colación el artículo 1º de la Ley 1561 del 11 de Julio de 2012 "*Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones*", argumentando que al ser este un proceso verbal de pertenencia especial, se debe hacer referencia a los inmuebles de pequeña entidad económica que son aquellos que no poseen una gran infraestructura para producción regular y permanente, que además no cuentan con un registro mercantil para ser consideradas empresas, que tales requisitos son inmodificables, pero según el dicho de la litigante es plausible que en esta oportunidad no se trate de un demandante que cumpla con estos requisitos ya que el bien que se pretende usucapir es una casa habitación destinada a vivienda familiar y su extensión que alcanza aproximadamente 700 m<sup>2</sup>, no permite algo distinto que sembrar cultivos de pan coger ya que la extensión del terreno por sí misma constituye limitante para que se considere una pequeña entidad económica por lo que, al no cumplir ese casi único requisito exigido, se hace imposible ejercer la acción o proceso judicial denominado "PROCESO VERBAL DE

PERTENENCIA", que le corresponde tramitar al Juez Civil Municipal, seguidamente transcribe el inciso primero del artículo 4º, de la Ley 1561 de 2011.

Por otro lado, la excepcionante arguye que es de público conocimiento que los avalúos catastrales no son fidedignos al valor real del inmueble que se pretende adquirir en este proceso, puesto que es una propiedad ubicada en el centro de la ciudad de Sincelejo y que por indagaciones en empresas que manejan proyectos inmobiliarios, estiman que el metro cuadrado cuesta alrededor de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) moneda legal corriente, razón por la que solicitó a la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre un avalúo real y actual del valor del predio que de ser superior a \$184.429.250, tampoco sería posible desarrollar este tipo de proceso verbal de pertenencia especial, coligiéndose así que los linderos del bien son 50 metros en los lados izquierdos y derecho y 14 metros de frente y fondo, resultando unos 700 m<sup>2</sup> aproximadamente, sigue esbozando la quejosa que, si aún se tomara como valor del metro QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000), es decir, el 50% de metro cuadrado, el valor del bien inmueble estaría alrededor de \$350.000.000, lo que impide que este Despacho Judicial aprehenda su conocimiento.

Luego de surtido el traslado en lista en Secretaría de la excepción previa deprecada por la parte demandada, según el artículo 110 ibídem, los integrantes de la parte demandante GUILLERMO MIGUEL GUTIERREZ MARTINEZ y MARINA ESTHER SIERRA RICO, a través de Procurador Judicial se pronunciaron al respecto, esbozando que el medio exceptivo incoado posee el carácter de dilatorio e improcedente en el sentido que actualmente en los procesos de pertenencia se fija la competencia en razón de la cuantía, la que se determina por el avalúo catastral del mismo según el ordinal tercero, artículo 26 del C.G.P., acota el litigante que, en razón del ello su conocimiento dejó de ser exclusivo de los jueces civiles del circuito; que al momento de presentación de la demanda el día 16 de Marzo de 2017, se anexó con ella certificación catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" de la data dos (02) de Marzo de 2017, nombrado 8247-617744-42034-0, del bien inmueble individualizado con la matrícula inmobiliaria **No. 340-49414**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, con referencia catastral No. 01-02-00-00-0212-0040-0-00-00-000, ubicado en la Calle San José Carrera 15 No. 16-17 de la nomenclatura urbana de esta ciudad en donde se acredita que el avalúo catastral del predio es de \$64.897.000, tal como lo indica la normatividad precedentemente citada, sigue enunciando el actor que teniendo en cuenta lo anterior dirigió el libelo demandatorio ante los Jueces Civiles Municipales Orales de esta ciudad, más aun teniendo en cuenta que con el avalúo catastral del predio se determina la competencia de estos últimos para conocer de este asunto; concordantemente, alega que lo traído a colación por la excepcionante no tiene asidero jurídico ya que los Juzgados del Circuito conocen de los procesos de pertenencia cuando el avalúo del bien a prescribir superen la suma de \$160.000.000 en adelante, por lo que en este tipo de litispendencias la cuantía se determina por el avalúo catastral del bien al momento que se presente la demanda.

Liminarmente, se hace necesario traer a colación al tratadista HERNANDO MORALES MOLINA en su libro intitulado "**Curso de Derecho Procesal Civil**" **Parte General, Novena Edición, Editorial A B C, Bogotá 1985, pg. 155**, que al hacer referencia a la deprecación de medios exceptivos, acota:

*"(...) Puede el demandado atacar el procedimiento mediante el cual el derecho pretende dilucidarse, o sea plantear impedimentos procesales, que tradicionalmente se han llamado excepciones formales, que el Código denomina "previas". (...) Este sistema tiende únicamente a dilatar el proceso con el fin que se regularice, ya que su decisión no toca con la cuestión de mérito.*

*(...) Cuando el demandado excepciona, afirma un nuevo derecho que viene a destruir o menoscabar el efecto jurídico del alegado y probado por el demandante; su defensa toma la forma hipotética o relativa, porque su eficacia depende del hecho nuevo en que se funda y mientras éste no se pruebe por el demandado, se tienen por subsistentes y eficaces el derecho y la pretensión demostrados, por lo cual impera el principio de reus in excipiendo fit actor".*

Ahora bien, las excepciones previas no tienen por objeto atacar las pretensiones de la demanda, sino que buscan enrostrar las irregularidades de tipo procesal advertidas por la parte pasiva del litigio, ante la omisión del juez al admitir el libelo introductorio, para asegurar así la ausencia de causales de nulidad que puedan a la postre viciar el proceso.

Así las cosas, la finalidad esencial de este tipo de excepciones no es atacar la pretensión o desconocer la existencia del derecho que se reclama, pues éstas son medidas de saneamiento que persiguen que el proceso se adelante sin vicios que puedan invalidarlo.

El artículo 100 del Estatuto Adjetivo Civil señala taxativamente las causales de excepción previas, lo que excluye la interpretación extensiva, por tanto, no es permitido invocar hipótesis que no ostenten en la norma procesal el carácter de tal, aunado a ello, se atisba que la excepción invocada es la de falta de jurisdicción o *de competencia*, consagrada en el ordinal 1º, artículo 100, del Código General del Proceso.

Ab initio, débese memorar que la competencia hace alusión a la facultad que le otorga el legislador al juez para que ejerza la jurisdicción del Estado, con el sano objetivo resuelva el caso específico que ingresó a su Despacho. En ese sentido, se colige la importancia de determinar con precisión si el juez de conocimiento goza o no de tal facultad, radica entonces en que, carecer de ella erige un vicio de procedimiento que puede desatar, según la normatividad aplicable, la nulidad de todo lo actuado en instancia según lo preceptuaba el otrora C.P.C., ora la

invalidación de lo rituado después de declarada esta, o en su defecto, solo de la sentencia tal como lo dispone el C.G.P.

(...) "Por tal razón, el vigente estatuto adjetivo civil brinda cuatro momentos para advertir la falta de competencia en el proceso, sin perjuicio de aquella que tenga el carácter de insaneable, que podrá ser alegada en cualquier tiempo. El **primero**, cuando el juez realiza el estudio de admisión del escrito inicial, que en caso de anotar su incompetencia, deberá rechazarla y remitir el asunto a quien considere competente; el **segundo**, cuando inadvertido por el fallador lo anterior, el convocado la alega dentro del término del traslado de la demanda como excepción previa; el **tercero**, si la carencia de dicha facultad no se evidenció en dichas oportunidades, el juzgador tiene el deber de realizar control de legalidad para sanear los vicios que puedan constituir causal de nulidad; sin embargo, valga aclarar, dicha obligación "se concreta exclusivamente al factor funcional –que es el único insaneable–, pues los demás motivos de incompetencia se entenderán saneados por la voluntad de las partes si éstas no los alegaron en su debida oportunidad procesal", de ahí que, "la ley procesal prohíbe al juez declarar la falta de competencia distinta de la funcional si la parte interesada no la invocó en la forma y términos previstos en el ordenamiento"; y, el **cuarto**, si finalmente, el precitado vicio pasó inadvertido durante ambas instancias, las partes en litis tienen como último mecanismo para intentar la declaratoria de nulidad, el recurso extraordinario de casación, de ser procedente, a través de la causal quinta del artículo 336 de la mentada disposición"<sup>3</sup>. (Subrayado nuestro)

Parejamente, el citado doctrinante y profesor MORALES MOLINA, en lo atinente a la competencia dilucidó:

"Competencia es la facultad que tiene un juez para ejercer, por autoridad de la ley, en determinado asunto, la jurisdicción que corresponde a la República. (...) Competencia viene de competer, que significa corresponder, incumbir a uno alguna cosa. Así se dice que un juez es competente para el conocimiento de determinado asunto judicial cuando por virtud de la ley le corresponde dicho conocimiento"<sup>4</sup>.

En ese mismo tenor, la Honorable Corte Suprema de Justicia en **Auto AC44702021, Radicación No. 11001-02-03-000-2021-01368-00, veintiocho (28) de Septiembre de dos mil veintiuno (2021), M.P. Dr. FRANCISCO TERNERA BARRIOS**, en lo referente a los conflictos de

---

<sup>3</sup> Sentencia SC4106 del 16 de Septiembre de 2021, M.P. Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

<sup>4</sup> "Curso de Derecho Procesal Civil" Parte General, Novena Edición, Editorial A B C, Bogotá 1985, pg.33.

competencia suscitados entre los Jueces para conocer de determinado asunto, elucubró:

*"(...) 2. Para la determinación de la competencia debe precisarse que la selección del juez a quien le corresponde asumir el conocimiento de una causa litigiosa surge como el resultado de la conjugación de algunas circunstancias o aspectos subjetivos u objetivos, vinculados, verbigracia, a la persona involucrada, al sitio en donde el accionado tiene su domicilio, al lugar en donde está ubicado el inmueble, la cuantía o naturaleza del asunto, etc. Por supuesto, en ciertas ocasiones, aunque algunos de esos factores se entremezclan y se vuelven concurrentes, prevalecen unos sobre otros".*

En este asunto, desde el pórtico se divisa que la excepcionante pretende hacer incurrir al Decisorio en confusión al argüir que los certificados de avalúos catastrales expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, no son fehacientes al momento de determinar la competencia en razón de la cuantía cuando se trata de procesos de pertenencia, lo anterior con base en que el inmueble objeto de usucapión se encuentra ubicado en el centro de la ciudad de Sincelejo y que teniendo en cuenta indagaciones efectuadas a empresas que manejan proyectos inmobiliarios, se tiene que el metro cuadrado de ese predio cuesta alrededor de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) moneda legal corriente; que según su dicho, al solicitar a la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre un avalúo real y actual del valor del predio que de ser superior a \$184.429.250 millones de pesos, tampoco sería posible llevar a cabo este tipo de proceso verbal de pertenencia especial, coligiéndose así que los linderos del bien son 50 metros en los lados izquierdos y derecho y 14 metros de frente y fondo, dando como resultado unos 700 m<sup>2</sup> aproximadamente, esbozando la quejosa que, si aún se tomara como valor del metro el quantum de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000), es decir, el 50% del valor del metro cuadrado, el avalúo del bien inmueble estaría alrededor de \$350.000.000 millones de pesos, lo que impediría que este Despacho Judicial aprehenda su conocimiento.

Ciertamente, la controversia suscitada se contrae a erigir si el avalúo catastral del predio con miras a determinar la cuantía del proceso para definir la competencia o asunción del conocimiento, es el documento viable o no, anexado al libelo demandatorio, que por tanto, deba ser exigido en el umbral admisorio.

Liminarmente, se tiene que para definir la competencia del Juez ante quien se promueve una controversia donde se disputa el dominio o la posesión de bienes, el juzgador posee el deber de constatar que en él concurren todos los criterios de atribución de jurisdicción para conocer de un asunto determinado, resultando paladino que al momento de revisar la admisión de un litigio, tales aspectos hacen parte integrante de los objetos de evaluación para poder asumir el conocimiento de la acción y así determinar el procedimiento que le es aplicable. Con base en lo acotado precedentemente, colige este Decisorio que existe la necesidad de aportación de la certificación contentiva del avalúo catastral del predio a usucapir, expedido por el IGAC, para definir la cuantía del mismo, en razón a que según el

ordinal tercero del canon 26 del Estatuto Adjetivo Civil, en las litispendencias de prescripción adquisitiva de dominio se fija la competencia en razón de la cuantía del bien, la que se determina por su avalúo catastral, lo que impone al funcionario judicial el deber de requerirlo cuando no es aportado con el escrito incoatorio. Ahora, bien es sabido que 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 itera, se determina por el avalúo catastral de estos, es decir, de conformidad con el valor asignado por la oficina del catastro al predio sobre el cual recae el derecho en disputa, que en el sub lite, el de dominio reclamado es por el modo de la prescripción adquisitiva.

*"En efecto, en los juicios en los que se persigue obtener la propiedad de un bien por el modo de la prescripción, el legislador, con el fin de determinar el juez competente, entre otros tópicos, estableció que la «cuantía» del negocio se fijaría «por el avalúo catastral de estos» (art. 26, num. 3º), de suerte que dependiendo de los límites fijados en el canon 25 del Código General del Proceso (mínima, menor y mayor cuantía), la controversia la conocerá un funcionario Municipal en única o «primera instancia», o uno del Circuito en la última posición o para desatar la alzada perfilada contra una determinación de un inferior (factor objetivo y funcional); sin olvidar, por supuesto, que además el ritual variaría entre el «verbal de mayor y menor cuantía» o el «verbal sumario», lo que genera consecuencias significativas en materia de defensa del demandado, decreto y práctica de pruebas, y la fase oral del litigio<sup>5</sup>.*

Ahora, no puede pasarse por alto que los demandantes en este asunto **GUILLERMO MIGUEL GUTIERREZ MARTINEZ** y **MARINA ESTHER SIERRA RICO**, aportaron al momento de incoación del libelo demandatorio certificación catastral emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" de la data dos (02) de Marzo de 2017, nombrado 8247-617744-42034-0, del bien inmueble singularizado con la matrícula inmobiliaria **No. 340-49414**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, con referencia catastral No. 01-02-00-00-0212-0040-0-00-00-000, ubicado en la Calle San José Carrera 15 No. 16-17 de la nomenclatura urbana de esta ciudad en donde se acredita que el avalúo catastral del predio es de \$64.897.000 millones de pesos, tal como lo indica la normatividad ut supra citada.

Concordantemente, la Directora General del Instituto Geográfico "AGUSTÍN CODAZZI", a través de la Resolución No. 412 del 29 de Marzo de 2019, "Por la cual

---

<sup>5</sup> Sentencia STC7389-2018, del siete (07) de Junio de dos mil dieciocho (2018), M.P. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

*se establece una directriz para la expedición de certificados catastrales con fines judiciales”, acotó:*

*“Que la Ley 1564 del 2012 estableció el Código General del Proceso (CGP) y en varias de sus disposiciones se ordena tener en cuenta el avalúo catastral de los inmuebles, para las finalidades previstas en dichas normas, por ejemplo, para la determinación de la cuantía en diferentes procesos (art.26), el avalúo y pago con productos en los procesos ejecutivos (num.4 del art.444), diligencia de inventarios y avalúos en los procesos de sucesión (inc. final del art.501), práctica de secuestro en procesos ejecutivos (inc. 4 del art.599) y la calificación de la suficiencia de las cauciones hipotecarias (num. 1 del art. 604). (Subrayado del Despacho)*

*(...) Para las precitadas actuaciones judiciales y similares, las personas interesadas deben obtener los correspondientes certificados catastrales como medio para acceder a la administración de justicia y le corresponde a este Instituto la expedición de dichas certificaciones en cuanto se trate de predios ubicados en los territorios donde esta entidad tiene jurisdicción catastral.*

*(...) En relación con este punto el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga, mediante el oficio 830 del 13 de marzo del 2019, comunicó la decisión proferida dentro del proceso con radicación 6800130300620190005900 y consistente en oficiar a este Instituto para que se reevalúen las directrices sobre el acceso al certificado del avalúo catastral y no se obstruya el ejercicio de la función judicial cuando se trate de acreditar el avalúo catastral de un bien, a propósito de la fijación de la cuantía en un proceso de pertenencia (art. 26 CGP)”.*

Corolario, resulta diáfano que la prueba del avalúo catastral expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC” Seccional Sucre, es la indicada para determinar la cuantía de conformidad con lo estatuido en el ordinal tercero del Artículo 26 del C.G.P., y, no la expedida por un ente distinto como lo son las Lonjas de Propiedad Raíz que avalúan comercialmente a los bienes inmuebles, en suma, no salen avante las aseveraciones esgrimidas por la quejosa, relativas a la carencia de este Decisorio para asumir el conocimiento de este proceso en razón de la cuantía del bien inmueble individualizado con la matrícula inmobiliaria **No. 340-49414**, por lo tanto, la competencia en este tipo de litigios se encuentra a cargo de esta Unidad Judicial.

En mérito de lo expuesto, se

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DENIÉGUESE** la Excepción Previa de “falta de jurisdicción o de competencia,” incoada por la Procuradora Judicial de los integrantes de la parte demandada **EMIRO ALFONSO GUTIERREZ MARTINEZ, MANUEL EDUARDO GUTIERREZ MARTINEZ y GLADYS DEL SOCORRO GUTIERREZ DE ROBLES**, por las extractadas consideraciones plasmadas en la parte motiva de esta providencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

ESTADO No.161  
FECHA: 08-11-21  
SECRETARÍA

**Firmado Por:**

**Ricardo Julio Ricardo Montalvo  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 002 Oral  
Sincelejo - Sucre**

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:

**c32e941398f63704f3c73d84a11f5465d26c93afad0c7e97fa2313ebe2d3  
0920**

Documento generado en 05/11/2021 07:47:02 a. m.

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