

Al Despacho de la Señora Jueza para lo que se sirva proveer, recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandada en contra del auto admisorio de la demanda allegado al correo el 9 de noviembre de 2023. (Folio 6)
Lebrija, enero 22 de 2024

Martha Cecilia Sánchez Castellanos
Secretaria



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Lebrija, febrero trece (13) de dos mil veinticuatro (2024)

El apoderado de la parte demandada presenta escrito de excepciones previas de falta de jurisdicción o competencia e inepta demanda, como recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda de fecha

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Indica que el proceso no pudo admitirse por falta de competencia, toda vez que el avalúo catastral no se puede fraccionar del inmueble de mayor extensión con el fin de hallar el valor catastral de la porción pretendida, pues en ningún aparte del numeral 3 del art. 26 del C.G.P., se encuentra tal distinción o posibilidad. Trajo a colación distintos pronunciamientos en donde se expresa que la cuantía debe determinarse por el avalúo catastral del predio de mayo extensión, pues el pretendido aun no es un predio individualizado.

Como sustento, recalco apartes de decisiones tales como: Tribunal del Distrito Judicial de Manizales en providencia de 13 de julio de 2.020 dentro de proceso al radicado 17-001-31-03-003-2019- 00337-02, Tribunal Superior de Pereira en providencia del 14 de diciembre de 2.016, dentro del proceso cursado al radicado 66001-31-03-004-2016- 00331-01, y Juzgado Promiscuo Municipal de Silvania Cundinamarca, en providencia del 2 de septiembre de 2.021 dentro del expediente al radicado 2.020/00266-00

Indicó que el avalúo catastral del predio de mayor extensión supera la cuantía sobre la cual pueden conocer los jueces municipales, por lo que, conforme el art. 90 del C.G.P. el juzgado debe rechazar la demanda por falta de competencia, para remitir el expediente al Juez competente, que en este caso sería el Juez Civil del Circuito de Bucaramanga.

CONSIDERACIONES:

Si bien es cierto el artículo 26 del C.G.P. en su numeral 3 indica que la cuantía en los procesos de pertenencia se determina por el avalúo catastral del predio, también es cierto que en el presente asunto lo que se pretende usucapir es una franja de terreno que hace parte de otro de mayor extensión.

Revisando los argumentos del recurrente, debe el juzgado replantear su tesis inicial, y darle la razón al demandado, pues jurídicamente en la actualidad solo existe un predio, y es el de mayor extensión.

Sobre el punto podemos ver posturas como las relacionadas por el recurrente, dentro de las cuales destacaremos la del Tribunal de Manizales en el siguiente sentido:

“(…) 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. 3.6. Con lo expuesto, resulta claro que la prueba del avalúo es necesaria para determinar la cuantía y, por tanto, la competencia en este tipo de procesos, pero su ausencia en eventos como el aquí tratado, no puede tratarse como la falta de un requisito formal de la demanda que justifique su inadmisión. (...)” (Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales - Sala de Decisión Civil – Familia; magistrada sustanciadora: Sandra Jaidive Fajardo Romero - radicado N°17-001-31-03-003-2019-00337-02; providencia del 13 de julio de 2020)

Y el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira – Sala Unitaria Civil Familia; magistrado Jaime Alberto Saraza Naranjo, el 14 de diciembre de 2016 indicó dentro del radicado N°66001-31-03-004-2016-00331-01, lo siguiente:

“(…) 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.

Conforme lo dispuesto en el numeral 3 artículo 26 id y considerando que el predio objeto de litis carece de código catastral y matrícula inmobiliaria por cuanto hace parte de uno de mayor extensión que jurídicamente y a la postre es el que va a presentar afectación, cualquiera que sea la decisión que en este asunto se adopte, siendo lo propio tener este avalúo catastral como referente para determinar la cuantía del proceso, aspecto fundamental al momento de analizar la competencia del despacho respecto al factor objetivo (Cuantía). (...)"

Así mismo, el artículo 26 del CGP, en su numeral 3, no realiza ninguna distinción u ofrece ninguna salvedad cuando se pretenda una parte del bien, por lo que le asiste razón al demandado en que, el juez no puede inventarse una regla nueva, y en ese sentido, el avalúo catastral del bien es en este caso el del bien de mayor extensión.

En los avalúos de bienes rurales, la resolución 70 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, en su artículo 8 indica:

"El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Para la determinación del avalúo catastral las autoridades catastrales se apoyarán en la información que provean los observatorios inmobiliarios.

Parágrafo 1°. Conforme al artículo 11 de la Ley 14 de 1983, en ningún caso los inmuebles por destinación constituirán base para la determinación del avalúo catastral.

Parágrafo 2°. El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.

Parágrafo 3°. En el avalúo catastral no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.

Parágrafo 4°. En el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores histórico, artístico, afectivo, good will y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble."

Entonces, una regla de tres no es la manera en que se calculan los avalúos catastrales, pues las características del terreno son las valoradas por los peritos de catastro para realizar esta labor, en lo cual puede influir el acceso al agua, vías públicas, puntos de luz, topografía del bien, mejoras, construcciones y otras circunstancias que permitirían que el bien suba o baje su avalúo, por lo que, tomar esa regla de 3 es partir de la premisa que el bien todo vale lo mismo sin importar esos aspectos esenciales que le dan valor.

En este orden de ideas se advierte que no es posible determinar la cuantía valorando una parte del bien, porque no se trata de valorar las pretensiones pecuniarias del actor, sino que, la cuantía en estos casos se da por el avalúo catastral del fundo de mayor extensión el cual se ve directamente afectado por las pretensiones del accionante.

Es así como, visto el avalúo catastral correspondiente al predio matriz, supera los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, por manera que se trata de un proceso de mayor cuantía -tal como lo indicó el recurrente- cuya competencia no corresponde a este despacho judicial en razón a lo preceptuado en el inciso 1 del artículo 20 Ley 1564, sino a los JUECES CIVILES DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

Por consiguiente, el despacho declara su falta de competencia para conocer del proceso de trato y dispone su envío al competente, previo rechazo de la demanda en los términos del inciso 2° del artículo 90 ejusdem.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Lebrija,

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER el auto del 30 de agosto de 2023, por el cual se admitió la demanda.

SEGUNDO: RECHAZAR POR FALTA DE COMPETENCIA, la demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio adelantada por BERNABÉ MENDOZA MURALLAS en contra de INCUBADORA SANTANDER S.A, HEREDEROS INDETERMINADOS Y DETERMINADOS DE SANTOS MENDOZA SOLANO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derechos sobre el inmueble objeto de la Litis

TERCERO: RECONOCER personería para actuar como apoderado de la parte demandada al abogado EDUARDO MENDEZ DAZA en los términos y para los fines del poder conferido.

CUARTO: REMITIR la demanda y sus anexos a los Jueces Civiles del Circuito de Bucaramanga -Reparto-, para su conocimiento.

NOTIFIQUESE

**JUDITH NATALIE GARCIA GARCIA
JUEZA**

Firmado Por:

Judith Natalie Garcia Garcia

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Lebrija - Santander

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: **d10e9fed8326154dc331e253b9b1ece636c736c45d1afa9d4bda2ce28892b19a**

Documento generado en 13/02/2024 05:06:19 PM

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