

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA**
SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., octubre veinte de dos mil veintitrés.

Proceso	: Declarativo de pertenencia.
Radicación	: 25290-31-03-002-2022-00107-01.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra del auto proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá el 5 de septiembre de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda.

ANTECEDENTES

1. Glekal Inversiones S.A.S, por medio de apoderada judicial, interpuso demanda de pertenencia en contra de Fernando Arturo Rubio Fandiño, pretendiendo que se declare que se adquirió por prescripción ordinaria los predios identificados con matrículas inmobiliaria No. 157-23754 y No. 290-0019779, denominados “San Pablo” y “La Independencia”.

Afirma que ejerce la posesión de los inmuebles desde el 20 de diciembre de 2007, realizando el cuidado y conservación de estos, levantando cercas de alambre y estacas, cancelando los impuestos prediales y los servicios públicos, lo que continúa haciendo en la actualidad.

En el libelo se adujo que la competencia radicaba en ese despacho por tratarse de un asunto de mayor cuantía ya que el valor de los inmuebles supera los ciento cincuenta (150) salarios mínimos, aportando como anexos, entre otros, facturas de pago de los impuestos prediales, dentro de los que se observa el avalúo catastral de ambos bienes.

Por medio de auto del 10 de junio de 2022, el a-quo inadmitió demanda solicitando (i) adecuar el poder conferido especificando el tipo de proceso, (ii) aportar el certificado especial de registro con fecha de expedición no mayor a un mes, (iii) allegar dictamen pericial para determinar el área, ubicación georeferenciada y linderos del inmueble, aunque se advertía que no era anexo obligatorio, así como (v) un certificado de avalúo catastral expedido por la oficina de catastro.

El 21 de junio de 2022 la demandante allega subsanación, remitiendo el poder corregido y constancia de trámite de solicitud de los certificados especiales de registro, añadiendo que sí aportaría el dictamen ordenado, pero que por la premura del tiempo no era posible allegarlo en el término otorgado, por lo que pedía que se le autorizara entregarlo en la diligencia de inspección judicial.

Frente a los certificados catastrales, expuso que aunque intentó obtenerlos, no fue posible porque en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi le indicaron que la solicitud debe ser realizada por “quien obra como propietario inscrito en certificado de tradición y libertad, esto es, el señor Fernando Arturo

Rubio Fandiño”, pidiendo entonces que si dichos documentos resultaban imprescindibles, su expedición se requiriera mediante oficio.

2. El auto apelado

En auto del 5 de septiembre de 2022, el despacho rechazó la demanda por no haberse aportado los certificados catastrales de los bienes lo que había imposible determinar la cuantía del asunto, conclusión que apoyó en el numeral tercero del artículo 26 del C.G.P., reprochando que “igualmente de la revisión de los anexos no se halló prueba al menos de un indicio que conllevara a este Despacho a determinar el avalúo catastral del predio para establecer la competencia.”

3. La apelación

Inconforme la demandante interpuso el recurso de reposición, alegando que había allegado recibos de pago de los impuestos prediales, de acuerdo con los cuales, el inmueble “La Independencia” tiene un avalúo catastral de \$66.281.000 y el bien “San Pablo” de \$128.218.000, siendo claro que dichos valores superaban el monto de la mayor cuantía y la demanda era entonces de competencia del a-quo.

Agregó que la inadmisión por no haberse aportado ese documento era improcedente, pues no derivaba de ninguno de los motivos del artículo 90 del C.G.P., es decir, que “dentro de las formalidades para presentar un proceso verbal de pertenencia en ningún momento la norma establece que se debe remitir un certificado de avalúo catastral expedido por la oficina municipal de catastro, con vigencia no mayor a un mes”.

De otro lado, señaló que en todo caso, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi no le expedía el certificado por no ser el titular de la propiedad, pudiendo en todo caso el juzgado solicitar su remisión por vía de oficio.

CONSIDERACIONES

1. Es la demanda el instrumento con el que el actor ejercita su derecho de acción y hace efectivo el de acceso a la administración de la justicia. Por el rigor que orienta el procedimiento, debe aquella someterse al cumplimiento de unos requisitos generales, unos adicionales para determinadas demandas y acompañarse de precisos anexos, como lo regulan los artículos 89 y 90 del Código General del Proceso.

Dada la trascendencia que tiene tales exigencias para el normal desarrollo y buen término del proceso que con ella se inicia, la ley autoriza al juez inadmitir el libelo que no cumpla con las mismas, y ordena concederle al actor un término de 5 días para que supere sus falencias, so pena de que se le rechace, artículo 90 ídem.

Pero, asimismo, atendiendo que puede ser la inadmisión obstáculo al derecho de acceso a la justicia, de antaño se ha interpretado que la regulación de las causales de inadmisión es taxativa, no meramente enunciativa, por ende, no puede fundarse la decisión de inadmitir el libelo en causa no señalada expresamente en esa u otra norma legal, con dicho alcance.

Ahora bien, el control del proceder del juez al inadmitir la demanda se logra por vía del recurso de apelación contra el auto que la rechaza por su no subsanación, pues señala el numeral 7 del citado artículo 90, que aquella comprende la del auto que la inadmitió.

Resta adentrarse en el estudio de la decisión inadmisoria, para determinar si se ajustan o no a la ley, las exigencias del juez al inadmitir y si la subsanación presentada logró o no superar las falencias del libelo, pues es en la respuesta negativa a dicho interrogante en que se soporta el rechazo de la demanda.

2. De acuerdo con la interpretación del a-quo, la exigencia del certificado del avalúo catastral se fundamenta en el contenido del numeral tercero del artículo 26 del C.G.P. en donde se estipula que para los procesos de pertenencia, la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.

No obstante, se advierte que la norma citada supra no puede interpretarse de forma aislada, que ésta debe ser leída en concordancia con el numeral 9 del artículo 82 ídem, comoquiera que esta norma señala que uno de los requisitos que debe reunir la demanda es la cuantía del proceso, ***cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite*** (Negrita y subrayado fuera del texto).

De la aplicación armónica de estas dos normas, se desprende que es el demandante el que debe hacer una estimación del valor de la cuantía del proceso, ubicándola en una de las tres cuantías previstas en el C.G.P., sin que ello quiera decir que debe avaluarlos en detalle o allegar prueba del precio del respectivo bien porque, en principio, su afirmación es determinante para radicar la competencia.

Ello por cuanto normativamente no existe la exigencia de aportar con la demanda el avalúo catastral para determinar la cuantía de la pretensión y con ello la competencia y el trámite por el que debe surtir el proceso, pues ni en las normas generales que establecen los requisitos de la demanda (artículos 82, 83 y 84 del C.G.P) ni en el artículo 375 del estatuto procesal (que regula el trámite de pertenencia), se encuentra establecida dicha exigencia.

Recuérdese que la interpretación de los requisitos formales de la demanda es restrictiva y no puede el fallador requerir exigencias adicionales a las establecidas en el artículo 82 del C.G.P. y las demás normas especiales que rigen los procedimientos, pues esa posición implicaría una lesión injustificada de la garantía del demandante de acceder a la justicia, lo que no obsta para que si el demandado considera que la cuantía estimada no corresponde con la realidad, pueda excepcionar acreditando el valor del bien con la prueba idónea, sin que ello signifique que se inviertan las obligaciones de las partes, en tanto que ello es simplemente una expresión del principio onus probandi, de acuerdo con el cual corresponde a la parte que realiza una afirmación, probar la veracidad de lo dicho.

Bajo ese entendido, la manifestación realizada por el demandante en punto a la cuantía y el valor de los inmuebles pretendidos resultaba suficiente para tener por cumplido el requisito del numeral noveno del artículo 82 del C.G.P., más aún cuando ésta fue acompañada por los recibos de impuesto predial, que daban cuenta del valor catastral de los dos predios para el año 2022, según los recibos de pago de dicho impuesto expedidos por la secretaría de hacienda del municipio, luego si había en los anexos de la demanda elementos de juicio de donde determinar la valoración catastral de los inmuebles.

3. En síntesis, se encuentra que la decisión del juez de primera instancia de rechazar la demanda por no cumplir al exigencia que le hizo al inadmitirla, porque el actor no allegó el certificado del avalúo catastral de los bienes, es contraria al estatuto procesal, en tanto que no hay regulación normativa que

imponga su aporte como requisito de la demanda de pertenencia y se contraría con ello el principio de taxatividad en los requisitos formales de la demanda y en las causales de inadmisión.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil-Familia.

RESUELVE

REVOCAR el auto proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá el 5 de septiembre de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda como consecuencia de su indebida subsanación.

Y en su lugar **ORDENAR** que proceda el a-quo a disponer la admisión de la demanda de pertenencia promovida por Glekal Inversiones S.A.S. en contra de Fernando Arturo Rubio Fandiño, al desvirtuarse las causas de inadmisión que soportaron su auto de rechazo.

Sin costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y devuélvase,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado