



**RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO**

Medellín, dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	Verbal – Pertenencia
DEMANDANTE	Guillermo León Arias Zapata
DEMANDADO	Francisco Javier Escudero Escudero y personas indeterminadas
RADICADO	05001 40 03 022 2020 00263 01
PROCEDENCIA	Juzgado Veintidós Civil Municipal de Oralidad de Medellín
INSTANCIA	Segunda instancia – apelación de auto
ASUNTO	Rechazo demanda
DECISIÓN	Revoca auto apelado

Procede este Despacho judicial a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, frente al auto proferido el día 21 de agosto de 2020 por el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Medellín, mediante el cual se rechazó la demanda.

ANTECEDENTES

1. HECHOS RELEVANTES AL RECURSO

El señor Guillermo León Arias Zapata, mediante apoderada, presentó el 04 de marzo de 2020, demanda verbal con pretensión de prescripción adquisitiva de dominio de los inmuebles identificados con los F.M.I. Nro. 01N-5356484 y Nro. 01N-5356485, ubicados en el número 98 -124 interior 302 y 301, de la carrera 74A.

Mediante auto del 09 de julio de 2020, notificado por estados del 13 de julio de 2020, el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Oralidad de Medellín, inadmitió la demanda para que en el término de cinco (05) días, el demandante, entre otros requisitos, manifestara cuál es el “avalúo catastral del bien inmueble objeto de usucapión”.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Frente a dicho requerimiento, en subsanación dentro de la oportunidad procesal para ello, la apoderada de la parte actora, allegó un certificado de avalúo total de \$104.240.000 de la Subsecretaría de Catastro de Medellín, e indicó que *“aporto ficha catastral, que da cuenta que las unidades prediales son una, es decir, pese a que hay varias construcciones en el inmueble y que hay desenglobe, solo se factura un predial para todas, pues todas esas construcciones devienen de un lote de mayor extensión, recordemos la matrícula número 001N253633, de la ficha podemos concluir que el área es de 127,99 metros cuadrados y en construcción hay un área total de 362,18 metros cuadrados. Por tanto el avalúo catastral que figura para el año 2020 es de: **CIENTO CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$104.240.000)** para todo el bien inmueble, no hay predial individual, más concretamente ni para el 301 ni el apto. 302”*.

Así mismo, indicó en el acápite de la cuantía que la estima *“en la suma del avalúo total del bien inmueble (Solo llega un impuesto predial para toda la propiedad): CIENTO CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$104.240.000)”*.

Al revisar el cumplimiento de los requisitos, el a quo, mediante providencia del 21 de agosto de 2020, rechazó la demanda explicando que no se cumplieron con los requisitos del auto inadmisorio, en los cuales se solicitó que de conformidad con el artículo 26, numeral 3ro del C.G.P., se manifestara cuál era el avalúo catastral de cada uno de los apartamentos número 98 -124 interior 301, de la carrera 74A y número 98 - 124 interior 302, de la carrera 74A.

2. LA DECISIÓN RECURRIDA

La decisión fue impugnada, a través del recurso de reposición y en subsidio apelación, formulado por la apoderada de la parte actora, quien expuso ante el rechazo de la demanda que *“no hay avalúo catastral individual para cada uno de los bienes que conforman esa edificación, y es por el siguiente motivo, si bien los bienes fueron desenglobados no es menos cierto que la*



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

persona que aparece como titular del derecho real de dominio no aparece por ninguna parte, y es precisamente ella la única persona que puede ir a la Oficina de Catastro (Señor Escudero) a realizar las gestiones tendientes a informar que en virtud del desenglobe los avalúos se deben individualizar para cada uno de los inmuebles. Es por lo anterior, que está es una carga administrativa que no se puede endilgar de forma exclusiva a la parte poseedora, quien se encuentra precisamente en la situación jurídica de demandar la titularidad a su nombre de los bienes que posee en virtud a cumplir con los requisitos legales de la usucapión, y que mi cliente se encuentra en completa desventaja para solicitarle a planeación haga los respectivos avalúos, pues de antemano se sabe que este es un trámite propio de quien figura como titular del derecho real de dominio. Situación que por demás no es óbice para que se rechace la demanda ya que el avalúo si fue allegado y en el mismo se encuentran incluidos los bienes objeto de pertenencia."

El a quo, en proveído del 14 de septiembre de 2020, no repone la decisión censurada, y, para ello fundamenta su posición en la existencia de la causal de rechazo de la demanda consagrada por el legislador cuando no se reúnen los requisitos formales de la misma, siendo uno de ellos, expresar la cuantía cuando para determinar la competencia o el trámite, exigencia que no se cumplió por la demandante, en la medida que solo se limitó a manifestar que contaba con el avalúo catastral de toda la edificación, no así de cada una de las unidades inmobiliarias con relación a las cuales se solicita la declaratoria de pertenencia, siendo tal dato relevante para establecer, de un lado la competencia territorial del despacho o del Juez de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, como también para determinar el trámite, es decir, verbal si fuese de menor cuantía o verbal sumario si fuese de mínima.

Conforme a las anteriores anotaciones, procederá este despacho judicial a resolver la censura, previas las siguientes,



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

CONSIDERACIONES

Previo a resolver la alzada, se realizarán ciertas presiones de naturaleza jurídica:

1. Del recurso de apelación

El recurso se puede definir como el acto procesal en cuya virtud, la parte que se considera agraviada por una resolución judicial, pide su reforma o anulación, total o parcial, es decir, son los medios técnicos por los cuales se tiende a asegurar el más perfecto ejercicio de la función jurisdiccional. Así pues, tienen como finalidad primordial, enmendar errores cometidos por el juez al momento de tomar la decisión, a fin de revocar o modificar la decisión.

2. Del avalúo catastral como requisito de admisión

El artículo 26 del C.G.P., establece que la cuantía se determine de la siguiente forma:

“(...) 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.”

Ahora, frente a los requisitos de admisión de la demanda, el artículo 82 ibídem dispone que:

“... todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: 1. (...) 9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite. 10. (...)11. Los demás que exija la ley.”

Por su parte, el artículo 90 del mismo texto legal instituye sobre la inadmisión y rechazo de la demanda que:



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

*“El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose. Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos: 1. Cuando no reúna los requisitos formales. 2. **Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.** 3. (...).”*

Sobre este tema, la jurisprudencia ha explicado¹ que:

*“(...) Los artículos 82 y s.s., ib., como se advirtió en precedencia, refieren los requisitos y anexos que deben cumplirse para presentar una demanda, indispensables para su admisión y trámite, **más ninguno de ellos hace alusión a documento que dé cuenta sobre el avalúo catastral; ni siquiera esa exigencia la contempla el artículo 375, ib., especial para procesos de pertenencia.***

(...) no es exigible el certificado de la autoridad catastral como anexo de la demanda, pues si la ley no lo requiere es porque se presume la buena fe del demandante cuando indica el avalúo, sin perjuicio de que la contraparte pueda discutirlo.

Recuérdese que la parte demandada cuando conteste la demanda tendrá la oportunidad de formular la excepción previa de falta de competencia (Artículo 100-1º, ib.), si es que considera que la cuantía señalada por el demandante es superior a la dispuesta en el avalúo catastral, lo que deberá probar.

¹ Auto - 2ª instancia - 03 de noviembre de 2017. Tribunal Superior Del Distrito Judicial - sala unitaria civil- familia – Distrito de Pereira. Proceso Verbal – Pertenencia. Temas: Revoca rechazo de la demanda. Radicación Nro.: 2017-00056-01, Demandante: Juan Carlos González Giraldo, Demandado: Catherine Albarracín Bañol Y OTROS. Magistrado Ponente: Duberney Grisales Herrera



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

*(...) ninguna de las causales establecidas en el artículo 90, ib., se aviene, dado que el avalúo catastral actualizado **no es un anexo** de la demanda (...) recuérdese que la simple afirmación de la parte es suficiente." Negritillas fuera de texto.*

3. Caso concreto

3.1. De la lectura tanto del auto inadmisorio, como de la providencia de rechazo del libelo genitor, observa esta judicatura que el *a quo* consideró que no podía admitirse la demanda, por la falta de aportación del avalúo catastral de los inmuebles objeto de usucapión de forma individual.

3.2. Al analizar las normativas en referencia y la prueba que yace en el expediente, advierte este Despacho que en el proceso consta el documento que contiene el avalúo catastral, en el que se indica un valor de \$104.240.000 expedido de la Subsecretaría de Catastro de Medellín, correspondiente al inmueble ubicado en la dirección Carrera 74 A 98 – 120, conformado por el **total de 3 pisos**, con área total del lote 127,99 m² y construcción 362,18 m², matrícula 253633, avalúo que reposa a folios 174 y s.s. del expediente digital.

Aunado a ello, en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles identificados con los F.M.I. Nro. 01N-5356484 y Nro. 01N-5356485, se constata que éstos son segregados de la matrícula base 01N-0253633, de la nomenclatura 98 -124 interior 302 y 301, de la carrera 74 A.

Con fundamento en estos elementos, se advierte por esta instancia que existe correspondencia en todos los documentos allegados en cuanto a la matrícula inmobiliaria matriz 01N-0253633, frente a la cual, se indica en el certificado catastral hay un total de tres pisos y se establece un avalúo catastral para ellos en su integridad en la suma de \$104.240.000, ubicando la demanda como de menor cuantía.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

3.3. Ahora, viene de decirse que no es requisito de la demanda, ni causal de inadmisión en los términos de los artículos 82, 90 y 375 del C.G.P., aportar prueba del avalúo catastral de los bienes sobre los que se alega su posesión. También se expuso que las normas en referencia solo establece se determine la cuantía por el valor catastral.

Adicional, se expuso que *"la simple afirmación de la parte es suficiente"*², para establecer el avalúo catastral, porque se presume la buena fe del demandante cuando lo indica, sin perjuicio de que la contraparte pueda discutirlo, como excepción previa de falta de competencia.

3.4. En ese orden de ideas, le asiste razón a la censura cuando se duele de la decisión de rechazo por no aportar un avalúo catastral para acreditar el valor de la unidad sobre la cual recae la reclamación de usucapión, pues, como viene de exponerse, era suficiente con afirmar aquella cuantía sin que fuese exigencia del juzgado de conocimiento, aportar documento en tal sentido como en este caso ocurrió.

En consecuencia, habrá de revocarse la providencia recurrida disponiéndose en su lugar, que el *a quo*, estudie nuevamente la demanda y el cumplimiento de los requisitos exigidos para la admisión, sin que sea posible exigencia del documento (avalúo catastral) para determinar la cuantía, y, proceda a proferir la providencia que en derecho corresponda atendiendo lo aquí expuesto.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

² Auto - 2ª instancia - 03 de noviembre de 2017. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA UNITARIA CIVIL- FAMILIA – DISTRITO DE PEREIRA. Proceso Verbal – Pertenencia. Temas: Revoca rechazo de la demanda. Radicación Nro.: 2017-00056-01, Demandante: Juan Carlos González Giraldo, Demandado: Catherine Albarracín Bañol Y OTROS. Magistrado Ponente: Duberney Grisales Herrera.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el auto de fecha de 21 de agosto de 2020, proferido por el JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se conmina al *a quo* para que estudie nuevamente la demanda y el cumplimiento de los requisitos exigidos para la admisión, sin que sea posible exigencia del documento (avalúo catastral) para determinar la cuantía, y, proceda a proferir la providencia que en derecho corresponda atendiendo lo aquí expuesto.

TERCERO: No habrá lugar a condenar en costas, toda vez que no hay prueba de su causación.

CUARTO: Notifíquese y devuélvase el expediente al Juzgado de origen para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE

YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ

JUEZ

LZ