

Constancia Secretarial: Pasa al despacho del señor Juez, a fin de que resuelva sobre el escrito de subsanación presentado por la apoderada de la parte demandante. Sírvasse proveer.

GUILLERMO VALDÉS FERNÁNDEZ
Secretario.

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.
DEMANDANTES: ANA TERESA BETANCOURT HOYOS y OTROS.
DEMANDADOS: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.
RADICACION: 760013103001-2021-00006-00.

Interlocutorio De 1ª Inst. # 124.
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
Cali, marzo doce (12) del dos mil veintiuno (2021).

Teniendo en cuenta la constancia secretarial que antecede, y en consideración a que la apoderada de la parte demandante procedió a presentar subsanación de la demanda, dentro del término legalmente concedido, el juzgado procede a pronunciarse sobre dicho escrito de la siguiente forma:

La apoderada de la parte demandante se limita a aludir, en su escrito de subsanación, que el 21 de enero de 2021, procedió a solicitar a la Subdirección de Catastro Municipal de Cali, la inscripción de los inmuebles pretendidos en usucapión a fin de que se le asigne una identificación catastral y su correspondiente avalúo, sin que a la fecha tal solicitud haya sido atendida.

De conformidad con lo anterior, es claro para este juzgador que aquella situación relativa a que los inmuebles objeto del presente asunto no cuenten con avalúo catastral, impide entonces que pueda admitirse la demanda, por cuanto, como se indicó en el auto inadmisorio, la cuantía en este tipo de procesos se determina teniendo en cuenta aquel aspecto, en observancia a lo dispuesto en el # 3 del artículo 26 del CGP, lo que a la par impide conocer si este juzgado es competente o no para conocer de la demanda, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 25 ibídem.

De igual modo, las razones que alude la apoderada demandante para omitir haber aportado aquel avalúo con el escrito introductorio, no lucen justificadas, si en cuenta se tiene que la demanda se presentó el 15 de enero de 2021, y el trámite adelantado por la actora tendiente a obtener el aludido avalúo se presentó solo hasta el 22 de enero de la presente calenda, por lo que no es aceptable que se haya incoado el proceso sin observar los requisitos legales exigidos para adelantarlos.

En apoyo de lo anterior se trae a colación lo dispuesto por la Sala de Casación Civil que, en sentencia de tutela de 7 de junio de 2018, M.P CESAR AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, sobre el tema dispuso:

“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. Con la vista puesta en tales pormenores, es comprensible que la oficina fustigada haya dejado incólume el proveído del Municipal, luego de cavilar en que

(...)

La norma procesal exige, que para determinar la cuantía en un proceso de pertenencia es requisito ineludible aportar el avalúo catastral, en el entendido que dicho valor es preciso para fijar la competencia de proceso respecto del juez que tendrá su conocimiento, la ausencia de este documento hace impermissible la iniciación del trámite”.

En idéntico sentido, el Tribunal Superior de Cali, en su Sala civil, mediante auto de 23 de abril de 2019, M.P JORGE JARAMILLO VILLAREAL, sobre el tema expuso:

“Analizados los argumentos de la recurrente, es claro que carecen de razón, de la revisión del asunto se observa que la parte actora con la demanda pretende adquirir por el fenómeno de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble registrado al folio de con la M.I. No. 370-42958, al subsanar la demanda no aporta el avalúo catastral incumpliendo con el deber de subsanarlo, siendo que el numeral 9° del artículo 82 del C.G.P. dispone como uno de los requisitos de la demanda la cuantía del proceso y tratándose de una demanda verbal de pertenencia el numeral 3° del artículo 26 del mismo estatuto preceptúa que la determinación de la cuantía en esta clase de procesos se hace por el avalúo catastral de los mismos”, es decir no basta la manifestación del apoderado sobre el valor estimado sino el avalúo catastral del inmueble debiendo aportar prueba de ello”.

Por otro lado, se tiene que, dentro de los anexos allegados con la demanda, se aportaron los certificados especiales expedidos por el registrador de instrumentos públicos respecto de los bienes inmuebles pretendidos en usucapión correspondientes a los ubicados en la calle 5 # 14-31 y 14-33 de esta ciudad, certificando que dichos inmuebles no registran folios de matrícula inmobiliaria, por lo que no podía certificarse a ninguna persona como titular del derecho de dominio sobre dichos inmuebles.

De conformidad con lo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en múltiples sentencias emanadas de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de justicia, como por ejemplo la STC19654-2017 de 23 de noviembre de 2017 M.P ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO y la STC 3113-2019 de 13 de marzo de 2019, M.P LUIS ALONSO RICO PUERTA, en la que de igual modo se recogen pronunciamientos de la Corte Constitucional como la sentencia T -488 de 2014 y T-548 de 2016, las cuales han establecido una línea jurisprudencial constante y sólida, consistente en que cuando quiera que ello ocurra, se presenta una presunción de que el inmueble es baldío e imprescriptible, lo que impide adelantar procesos de pertenencia a fin de adquirirlos por prescripción.

Así las cosas, descendiendo al caso concreto y una vez revisado nuevamente el expediente, además teniendo en cuenta que nos encontramos ante un proceso de pertenencia, en donde se pretende adquirir por el modo de usucapión el dominio de un bien inmueble, que según lo certificado por el registrador de instrumentos públicos de Cali no cuentan con antecedentes registrales, aunado a que ni siquiera cuenta con certificado catastral, permiten concluir razonablemente que sobre ellos pesa la presunción de ser imprescriptibles, amen que no obra ninguna prueba en contrario aportada por la parte demandante que permitiese el adelantamiento del presente asunto, puesto que no se ha demostrado que aquellos puedan ser ganados por prescripción, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 375 del CGP, carga probatoria que se impone a la parte demandante dentro de este tipo de procesos desde la presentación de la demanda, lo que impide que se pueda siquiera admitir su trámite, de conformidad igualmente con las sentencias de la Corte Suprema de Justicia y de la Corte Constitucional referenciadas en precedencia; de allí que, surge otra causa que permite el rechazo de plano de la demanda, conforme lo dispone la disposición última en cita.

En tal virtud, el Juzgado,

RESUELVE:

- 1). RECHAZAR la demanda, de conformidad con lo indicado en la parte motiva del presente auto.
- 2). ORDENAR la devolución de los documentos aportados, sin necesidad de desglose.
- 3). Notificar la presente providencia de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9 del decreto 806 de 2020.

NOTIFIQUESE.
EL JUEZ,



ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO

4.

Juzgado 1o Civil del Circuito de Oralidad Secretaria Cali, 15 DE MARZO DEL 2021 Notificado por anotación en el estado No. <u>43</u> De esta misma fecha Guillermo Valdés Fernández Secretario
--