



JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

Sincé, Sucre, dieciocho (18) de octubre del año dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: VERBAL- ACCIÓN PETITORIA DE DOMINIO

DEMANDANTE: EDER WILLIAM ÁLVAREZ ARIAS

DEMANDADO: ADOLFO DE JESÚS MACARENO JARABA y ROGER ADOLFO MACARENO LÓPEZ

RADICACION: 70742318900120230012200

El señor EDER WILLIAM ÁLVAREZ ARIAS, a través de apoderado judicial doctor FREDY DE LA OSSA BADEL, presentó demanda verbal en ejercicio de ACCIÓN PETITORIA DE DOMINIO contra los señores ADOLFO DE JESÚS MACARENO JARABA y ROGER ADOLFO MACARENO LÓPEZ.

Ahora bien, al revisarse la demanda y sus anexos con el fin de proveer para iniciar su trámite, el despacho observa que ésta no reúne los requisitos formales para su admisión, por los siguientes motivos:

1. No se aportó el avalúo catastral. El artículo 82 del CGP, establece los requisitos que debe contener toda demanda y en su numeral noveno, dispone:

“Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite”.

Ahora bien, la cuantía en esta clase de procesos, se determina por el avalúo catastral de los inmuebles cuyo dominio se persigue, según lo dispone el numeral cuarto del artículo 26 del C.G. del P, que a su tenor enseña:

*“La cuantía se determinará así: ...4. 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”.* (Negrillas fuera de texto).

En este orden de ideas, en los procesos que versen sobre el dominio de bienes, se debe indicar obligatoriamente la cuantía para poder establecer la competencia, y además se debe aportar como anexo obligatorio, el certificado catastral del inmueble respectivo, esto último teniendo de presente, que si la norma dispone que la cuantía se determina por el avalúo catastral, la única forma de determinarla es aportando el certificado correspondiente.

En otras palabras, al haber establecido el CGP, que la cuantía de los procesos que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, se determina por el avalúo catastral, estableciendo implícitamente como anexo obligatorio aportarlo, pues de otra manera no podría el juzgador establecer la competencia.

En el caso de marras, si bien el apoderado judicial del demandante, estimó la cuantía en CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000), no aportó con la misma el certificado catastral expedido por el IGAC, para determinar conforme a las directrices de la norma el avalúo de los bienes, y en consecuencia la competencia.

Es de aclarar, que si bien se acompañó al libelo introductorio unos recibos de pago-liquidación del impuesto predial de los bienes, donde se establece el avalúo catastral, esta no es la prueba idónea, pues la misma la constituye

exclusivamente el Certificado catastral del año 2023 expedido por la autoridad competente, que este caso sería el IGAC.

De conformidad con la ley 14 de 1983 el avalúo catastral lo debe expedir la autoridad catastral correspondiente y de acuerdo con la el artículo 25 de la Resolución 70 de 2011 emanada del Director General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi las Autoridades catastrales son “*el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá y los organismos encargados de las labores catastrales en el departamento de Antioquia y en los Municipios de Cali y Medellín*”.

2. De los Certificados Especiales de Tradición. Revisado el expediente, se observa que si bien se aportaron los certificados de tradición y libertad de los bienes en cuestión, no se aportaron los certificados especiales en donde figuran expresamente los titulares actuales de derechos reales sujetos a registro sobre los mismos, por lo que se solicita a la parte actora aporte en el término de cinco (5) días, tales certificados debidamente actualizados.

3. Omisión en prestar caución para decreto de medida cautelar. El Artículo 35 de la Ley 640 de 2001, establece que en los asuntos conciliables, agotar la conciliación extrajudicial en derecho constituye requisito de procedibilidad para acudir ante la Jurisdicción Civil, Administrativa y de Familia.

Lo anterior quiere decir, que cuando una persona quiera interponer una demanda ante tales especialidades, debe previamente intentar conciliar con la otra parte ante un conciliador debidamente facultado, de suerte que en tales eventos, la conciliación es requisito para poder acceder a la justicia formal del Estado.

Por su parte, el artículo 38 de la misma Ley 640 de 2001, modificado por la Ley 1564 de 2012, regula expresamente los asuntos en los cuales es obligatorio la conciliación extrajudicial previa en los asuntos civiles. Norma dicho artículo:

“Requisito de procedibilidad en asuntos civiles. Si la materia de que se trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatorio la citación de indeterminados”.

Ahora bien, en principio, el no cumplimiento de este requisito, trae consigo la inadmisión de la demanda, según lo dispone el numeral 7º del Art. 90 del Código General del Proceso; no obstante, en el libelo introductor el apoderado de la parte demandante solicitó como medida cautelar, la inscripción de la demanda sobre los bienes inmuebles con matrícula inmobiliaria No.347-8810, 347-286, 347-37, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincé, lo que conllevaría a quedar relevado de agotar la conciliación extrajudicial, sin embargo, el accionante no prestó la caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, ordenada en el numeral 2º del Art. 590 del CGP, para que se haga viable su decreto, razón por la cual deberá prestar la caución indicada en el término de cinco (5) días, so pena de no tenerse por agotado el requisito de procedibilidad.

Así las cosas, las falencias anotadas en precedencia, conllevan a que la demanda se encuentra incurso dentro de las causales de inadmisión consagradas en los numerales 1º y 2 del artículo 90 del Código General del

Proceso, por lo que deberá ser subsanada en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo.

Por último, se le reconoce personería para actuar al doctor FREDY DE LA OSSA BADEL, como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lucia de la Hoz de la Hoz", with a small asterisk or star symbol below the first part of the signature.

LUCIA DE LA HOZ DE LA HOZ