

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira, Risaralda, agosto dos del año dos mil veintitrés.

Procede el despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante frente al auto proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira, el 28 de abril de 2023, en la demanda Verbal de Perturbación a la Posesión que formuló la sociedad CONENCO S.A.S., en intervención contra BLANCA YANETH GARCÍA GARCÍA, radicado bajo el número 66001-40-03-003-2023-00289-01 respecto del apartamento 904 de la Torre 5 y Parqueadero externo 9 del Conjunto Mirador de Batará.

ANTECEDENTES:

El Juzgado de instancia dictó auto el día 17 de abril del año 2023, inadmitió la demanda concediendo a la parte demandante el término de cinco días para que allegue el avalúo catastral del bien inmueble objeto de la litis expedido con antelación no superior a un mes, atendiendo lo señalado por el numeral 3 artículo 26 del C.G.P., advirtiendo que no es de recibo el impuesto predial del inmueble y, que lo requerido sirve para determinar la competencia.

El apoderado judicial de la parte demandante allegó escrito en tiempo oportuno por medio del cual pretendía subsanar las falencias expuestas por el a quo, allegando un avalúo comercial y manifestando que la unidad de vivienda objeto de litigio no cuenta con recibo de impuesto predial individual por cuanto la ficha catastral corresponde al lote de mayor extensión.

Para el juzgado de instancia no fue suficiente la manifestación del abogado demandante, por lo tanto, procedió a rechazar la demanda, considerando que es el avalúo catastral el documento idóneo para determinar la cuantía y la competencia para conocer de la demanda presentada y no el avalúo comercial.

Esa decisión fue objeto de recurso de apelación, argumentó el profesional del derecho (*transcribiendo algunos párrafos del auto dictado por la Sala de decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, proceso radicado 17001310300320190033702 del 13 de julio de 2020*), que los lineamientos procesales previstos por el legislador no pueden ser aplicados de manera que constituyan un obstáculo desproporcionado al acceso a la administración de justicia.

Dice que no existe norma alguna que exija la presentación del avalúo de los bienes como requisito formal o anexo necesario para la admisión de la demanda, pues esa actuación encuentra límites precisos y taxativos.

Que no puede pasarse por alto que se aportó prueba del valor comercial del inmueble, desestimado por el juzgado al requerir la certificación catastral. Insiste en que esa exigencia es una carga que impide el acceso a la administración de justicia y que no constituye causal de inadmisión.

Pide entonces revocar el auto del 28 de abril de 2023 por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira que rechazó la demanda, para disponer la admisión de la misma.

No hubo lugar a dar traslado a la parte contraria, pues no estaba trabada la Litis.

Para resolver se CONSIDERA:

Corresponde a este despacho decidir si el Juzgado Tercero Civil Municipal de la ciudad decidió en debida forma rechazar la demanda Verbal de Perturbación a la Posesión que formuló la sociedad CONENCO S.A.S., en intervención contra BLANCA YANETH GARCÍA GARCÍA, radicado bajo el número 66001-40-03-003-2023-00289-01 respecto del apartamento 904 de la Torre 5 y Parqueadero externo 9 del Conjunto Mirador de Batará al encontrar insuficiente la corrección de la misma cuando se pidió a la parte demandante allegar el avalúo catastral para determinar la cuantía y competencia.

Este despacho es competente para decidir en sede de segunda instancia la controversia suscitada, de conformidad con lo establecido por el artículo 33 del Código General del Proceso, por ser superior funcional del Juzgado que profirió la decisión objeto de recurso.

Posee legitimación la parte recurrente por tratarse de una decisión que afecta directamente sus intereses, así mismo, es recurrible la decisión puesta en conocimiento de este despacho, a la luz del inciso 3°, numeral 7., artículo 90 *ibídem* en el efecto suspensivo. Es importante recordar que el recurso presentado contra el auto que rechazó la demanda, comprende el que declaró su inadmisión, esto por cuanto, ambas decisiones generalmente son inescindibles, así que, al momento de decidir sobre el rechazo de la demanda necesariamente debe tocarse el motivo de la inadmisión.

El artículo 26 numeral 3 del Código General del Proceso, en cuanto a la determinación de la cuantía, expone: “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 éstos.*”

Ha sido abordado el tema tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, coincidiendo en que, si bien la norma establece el avalúo catastral como determinante de la cuantía, en las normas especiales para calificar la demanda no se exige la presentación de documento alguno en tal sentido como requisito *sine qua non* para su admisión.

Es así como el profesor Miguel Enrique Rojas Gómez¹ al referirse al proceso de pertenencia el cual soporta la misma exigencia que la demanda ahora bajo estudio, contenida en el artículo 26-3 del Código Adjetivo Civil, explica:

“Cuando ninguna de las partes goce de fuero la competencia para conocer de este proceso se define por la cuantía. Así, será de competencia del juez civil municipal en única instancia cuando el asunto sea de mínima cuantía (CGP, art. 17.1), del mismo juez en primera instancia cuando sea

¹ Rojas Gómez Miguel Enrique, Lecciones de Derecho Procesal Tomo 4 Procesos de Conocimiento, ed. Esaju, pag.223

de menor cuantía (18.1), y del juez civil del circuito en primera instancia cuando sea de mayor cuantía (20.1).

La cuantía se determinará por el valor comercial del bien, salvo cuando se trate de inmueble, caso en el cual se define por el avalúo catastral (CGP, art. 26.3). Por supuesto que no es exigible el certificado de la autoridad catastral como anexo de la demanda, pues si la ley no lo exige es porque se presume la buena fe del demandante cuando indica el avalúo, sin perjuicio de que la contraparte pueda discutirlo.”

Las causales de inadmisión plasmadas en el artículo 90 del Código General del Proceso son taxativas, encuentran su existencia en razones ampliamente analizadas por el legislador y por la jurisprudencia, las cuales no se deben ampliar con requisitos adicionales no contenidos allí, porque no se enmarcan dentro de las exigencias legales sino como formalidades ajenas al verdadero espíritu del saneamiento previo a su admisión.

La Corte Constitucional² al declarar exequible el artículo 85 del Código de Procedimiento Civil, ahora 90 del Código General del Proceso, sostuvo:

“Entonces, debe entenderse que el auto que inadmite una demanda lleva consigo la procedencia o improcedencia posterior de la misma, pues es el demandante quien cuenta con la carga de subsanar los defectos de que ella adolezca, defectos que han sido establecidos previamente por el legislador y que son señalados por el juez de conocimiento para que sean corregidos.

3.4. Significa lo anterior, que al regularse de manera específica el estatuto procesal se contempló una serie de requisitos, con el fin de evitar un desgaste en el aparato judicial, pues en cierta medida lo que se pretende, es garantizar el éxito del proceso, evitando un fallo inocuo, o que la presentación de un escrito no involucre en sí mismo una controversia, es decir que no haya litis indefinida.

(...)

De aceptarse entonces que la inclusión de ciertos requisitos de forma, desconocen la garantía del debido proceso, sería como aceptar la existencia de procesos sin ley, pues cada trámite procesal debe estar previamente definido en la ley y esto es precisamente para proteger tanto a las personas que acuden a instancias judiciales, como al Estado para que en su actividad no exista un desgaste innecesario que involucre procedimientos inocuos.”

Y es que, ante la falta del certificado de avalúo catastral, el proceso no sufre ninguna mengua para su continuación, pues no es un requisito sin el cual este no pueda sobrevivir, ya que basta la mera manifestación de la parte demandante en cuanto a la cifra aceptada por ese concepto para tenerla como suficiente, partiendo del principio de la buena fe; es decir, la mera manifestación de la parte indicando el valor del avalúo catastral del bien inmueble es suficiente; en tratándose de demandas que versan sobre éstos.

Al respecto, se pronunció la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior de este Distrito Judicial³ dentro de un proceso de pertenencia, aplicable a este caso porque se trata de la aplicación de la misma regla procesal, así:

² C.C., C-833 de 2002, citada por la Sala Civil-Familia TS Pereira, auto 2ª Inst. 03 Nov. 2017, rad. 2017-00056

³ Sala CF TS Pereira, auto 2ª Inst. 03 Nov. 2017, Rad. 2017-00056 M.P. Dr. Duberney Grisales Herrera.

“El artículo 26-3º, ib., reglamenta la competencia por el factor cuantía en los procesos de declaración de pertenencia y establece que se fijará con el avalúo catastral de los inmuebles, sin imponer al interesado la obligación de anexar una certificación catastral; tampoco reseña ningún otro tipo de fuente que pueda suplir este requisito de la demanda. Su redacción es clara y específica, no da lugar a duda alguna.

Los artículos 82 y ss, ib., como se advirtió en precedencia, refieren los requisitos y anexos que deben cumplirse para presentar una demanda, indispensables para su admisión y trámite, mas 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.

Ahora, como se trata de un elemento definitorio de la competencia, debe entonces la parte demandante, de conformidad con los artículos 82-9º y 26-3º, ib., estimar en la demanda la cuantía conforme al avalúo catastral, esto es, simplemente mencionar el valor que corresponde al mentado avalúo, innecesario es que traiga soporte alguno.”

De lo expuesto, se concluye que el juez de primera instancia excedió las facultades otorgadas por el artículo 90 de la 1564 de 2012, pues el aporte de la certificación expedida por la autoridad competente contentiva de avalúo catastral, más aún exigiendo que no podía allegarse el recibo de impuesto predial; no se encuentra incluida dentro de las exigencias a tener en cuenta para la inadmisión de la demanda.

Teniendo en cuenta que el motivo de inadmisión no se enmarca dentro de las causales incluidas en el artículo 90 mencionado, habrá de revocarse el auto por medio del cual se rechazó la demanda, lo cual incluye el proveído que la inadmitió.

Analizando los elementos necesarios para calificar la demanda, se encuentra que el bien inmueble está ubicado en la ciudad de Pereira, por lo tanto, se satisface el factor territorial, la parte demandante es persona jurídica actuando a través de agente interventor debido a la toma de posesión con fines de administración y la demandada es persona natural contra quien se denuncian los hechos de perturbación a la posesión, existiendo capacidad para ser parte y comparecer válidamente al proceso.

No obstante, a pesar de haberse allegado el avalúo comercial, este no es suficiente para establecer el requisito de la estimación de la cuantía, el cual se cumple con el avalúo catastral.

Si bien es cierto, el abogado demandante afirma que el bien materia de litigio no posee predial independiente y menos certificado catastral, porque hace parte del conjunto denominado Mirador de Batará, en este caso y en cualquier otro, es suficiente la *simple afirmación* de la cifra pertinente. No podría aceptarse el valor mencionado en el acápite de *cuantía* de la demanda, toda vez que carece de la afirmación del concepto de avalúo catastral.

Por todo lo anterior, el juzgado revocará el auto de fecha 28 de abril de 2023, por medio del cual se rechazó la demanda.

En su lugar, se inadmitirá la demanda concediendo el término de cinco (5) días para su corrección, so pena de rechazo, el término empezará a correr a partir del día siguiente al de la notificación del auto de estarse a lo resuelto por este despacho. Sin

condena en costas por no haberse causado. Se ordenará la devolución de las diligencias al juzgado de conocimiento.

Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira,

RESUELVE:

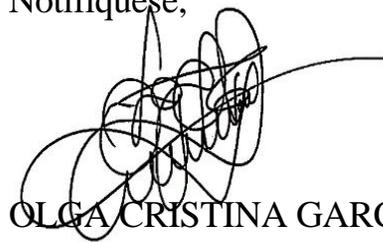
PRIMERO: REVOCAR el auto proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pereira el 28 de abril de 2023, por medio del cual se rechazó la demanda Verbal de Perturbación a la Posesión que formuló la sociedad CONENCO S.A.S., en intervención contra BLANCA YANETH GARCÍA GARCÍA, radicado bajo el número 66001-40-03-003-2023-00289-01 respecto del apartamento 904 de la Torre 5 y Parqueadero externo 9 del Conjunto Mirador de Batará.

SEGUNDO: INADMITIR la demanda presentada para que en el término de cinco (5) días, la parte demandante efectúe las correcciones anotadas, so pena de rechazo, término que empezará a correr a partir del día siguiente al de la notificación del auto de estarse a lo resuelto por este despacho.

TERCERO: NO CONDENAR en costas por no aparecer causadas.

CUARTO: DEVOLVER las diligencias al juzgado de conocimiento, por la secretaría del despacho.

Notifíquese,



OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
Jueza

Firmado Por:
Olga Cristina Garcia Agudelo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil
Pereira - Risaralda

Código de verificación: **bea3bab7315faac7ac7e588715c75d7dba512d21c4b73815ae7b4581b024f5d8**

Documento generado en 02/08/2023 01:01:47 PM

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

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 118 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 03 de Agosto de 2023.



JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario