

05 001 31 03 019 2023 00385 01

Verbal

Demandante: Gustavo Alonso Vanegas Sepúlveda

Demandado: William Iván López Guzmán

Tema: CONFIRMA AUTO. NO SE APORTÓ EL AVALÚO CASTASTRAL.



SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, once de enero de dos mil veinticuatro

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente al auto del 11 de octubre de 2023 proferido por el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, que rechazó la demanda verbal con pretensión reivindicatoria instaurada por GUSTAVO ALONSO VANEGAS SEPÚLVEDA contra WILLIAM IVÁN LÓPEZ GUZMÁN.

1. ANTECEDENTES

- 1.1** El 25 de agosto de 2023 se repartió al JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN demanda verbal con pretensión reivindicatoria respecto de la casa de habitación construida sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-5042380 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.
- 1.2** La demanda fue rechazada por competencia mediante providencia del 8 de septiembre de 2023, por tratarse de un proceso de mayor cuantía conforme las reglas previstas en los artículos 25 y 26 del CGP y dado que en documento de impuesto predial se acreditaba su avalúo de \$383.437.000; fue remitida para el conocimiento del Juez Civil Circuito a través de la Oficina de Apoyo Judicial.

1.3 El 27 de septiembre de 2023 se repartió al JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.

1.4 La demanda fue inadmitida en auto del 29 de septiembre de 2023, *“Previo a proceder con el estudio de admisibilidad de la presente demanda se requiere a la parte demandante para que aporte el avalúo catastral del inmueble...con la matrícula 01N-5042380 toda vez que el allegado no corresponde al inmueble que se solicita en reivindicación obsérvese que en el mismo se indica como matrícula 900044022 (Archivo 04, fl. 48), esto con el fin de establecer en debida forma la competencia por el factor cuantía de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.6 del CGP. Se advierte, en todo caso, que el evalúo que se aporte debe ser actual.”*

1.5 El demandante con su escrito de subsanación aportó avalúo comercial del predio asignándole un valor de \$554.868.744, *“Al presente no se adjunta avalúo catastral del predio con matrícula inmobiliaria 01N-5042380, por cuanto, en los hechos de la demanda se indicó que sobre ese mismo predio, existen unas mejoras asentadas o cargadas por los funcionarios de catastro municipal a favor de la señora CARMEN JULIA GUZMÁN DE VILLEGAS, doble cargue que está siendo objeto de aclaración ante la oficina de catastro...”*

1.6 En auto del 11 de octubre de 2023 el Juzgado rechazó la demanda al considerar que el avalúo catastral es el criterio legal establecido para la fijación de competencia en esta clase de proceso, sin que el legislador permitiera que tal requisito se supliese con la aportación de una experticia que da cuenta de avalúo comercial; los trámites administrativos que pretenden la identidad del inmueble objeto de pretensión, debieron surtirse antes de la presentación de la demanda.

1.7 El demandante recurrió la decisión indicando que dadas las circunstancias del predio y conforme certificación expedida por el

Municipio de Medellín donde consta que está en trámite la solicitud de mutación de las mejoras al demandante, sería procedente aplicar por analogía el artículo 444 del CGP.

1.8 En providencia del 15 de noviembre de 2023 se negó la reposición; insistió el Despacho que el artículo 26 n. 3 del CGP dispone que la cuantía en los procesos que traten sobre el dominio o la posesión de bienes debe ser determinada por el avalúo catastral del inmueble. Es deber de la parte demandante aportarlo con la demanda para determinar la cuantía y fijar la competencia, es un requisito formal conforme el artículo 82 numeral 9 del CGP. El artículo 13 dispone que las normas procesales son de orden público y de obligatorio cumplimiento, no puede aplicarse de manera analógica el artículo 444 del CGP, la determinación de la cuantía tiene una norma especial y propia. El inmueble que solicita en reivindicación presenta una situación administrativa que debe ser esclarecida previamente ante la Oficina de Catastro. Se concedió el recurso de alzada en el efecto suspensivo.

2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Se debe rechazar la demanda?

3. CONSIDERACIONES

El Código General del Proceso contiene y enlista una serie de requisitos que han de satisfacerse por quien pretenda activar el aparato jurisdiccional para acceder efectivamente a la Administración de Justicia como lo estipula el artículo 229 de la CP.

El Juez que conozca del asunto ha de realizar un estudio de los requisitos al momento de calificar la demanda; para ello, los artículos 82 y 83 del Código General del Proceso delimitan los requerimientos formales que debe reunir la demanda y el artículo 84 del mismo estatuto procesal, refiere a los documentos que deben anexarse.

El artículo 90 regula la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda, en su inciso tercero señala los casos en que procede la inadmisión:

“El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada...”

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.

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza...”

(Subrayas propias).

Para admitir, inadmitir o rechazar la demanda, el funcionario judicial cuenta con unos parámetros que deben cumplirse, sin que puedan ser modificados o sustituidos conforme lo dispone el artículo 13.

Las reglas de competencia permiten distribuir el conocimiento de los asuntos entre las distintas autoridades judiciales a través de pautas de atribución preestablecidas en el Código General del Proceso.

Tratándose de asuntos propios de la especialidad civil y para el caso que interesa, nos remitimos al factor objetivo que señala la competencia con relación a la naturaleza del asunto y la cuantía en los términos de los artículos 25 y 26 del CGP.

La fijación de la cuantía para procesos que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, lo será por su avalúo catastral conforme el numeral 3 del artículo 26.

Con la inadmisión de la demanda se exigió a la parte demandante la acreditación del requisito contenido en el numeral 9 del artículo 82, ***“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.”***

Para lo anterior, se requirió la acreditación del avalúo catastral del inmueble, que debe comprobarse mediante documento expedido por la autoridad catastral y los documentos aportados por el demandante dan cuenta de:

1. Certificado de Impuesto Predial Municipal que identifica un predio ubicado en la misma dirección, cuyo número de matrícula inmobiliaria no corresponde al serial utilizado en el certificado de libertad y tradición del inmueble; documento que fue expedido a nombre de a CARMEN JULIA GUZMÁN DE VILLEGAS, de quien se afirma en

05 001 31 03 019 2023 00385 01
Verbal
Demandante: Gustavo Alonso Vanegas Sepúlveda
Demandado: William Iván López Guzmán
Tema: CONFIRMA AUTO. NO SE APORTÓ EL AVALÚO CASTASTRAL.

la demanda, es poseedora del predio. El derecho del 100% se avalúa en \$383.437.000.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DISTRITO ESPECIAL DE MEDELLÍN
NIT 890.905.211-1 - Calle 44 No 52-165
Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

DOCUMENTO DE COBRO
1223997430060
FECHA DE ELABORACIÓN
01-04-2023

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CARMEN JULIA GUZMAN DE VILLEGAS		MATRÍCULA: 900044022
NRO DE IDENTIFICACIÓN: 21330881		COMUNA DEL PREDIO: 9
CÓDIGO PROPIETARIO: 2774800000		DESTINACIÓN: RESIDE
DIRECCIÓN DE COBRO: CR 036 A 043 063 00000		DIRECCIÓN PREDIO: CR 036 A 043 063 00000
DIRECCIÓN CÓDIFICADA: 543261030006300000		AVÁLÚO TOTAL: \$ 383.437.000
MUNICIPIO DE COBRO: 05001-Municipio de Medellín		AVÁLÚO DERECHO: \$ 383.437.000
CÓDIGO DE REPARTO: 99		%DERECHO: 100%
CÓDIGO POSTAL:		TARIFA X MIL: 11
		ESTRATO: 3

VIGENCIA: 2023
TRIMESTRE: 02
FECHA DE IMPRESIÓN: 13-06-2023

Referente para el pago

Sin Recargo

Con Recargo

Día	Mes	Año
26	05	2023

Día	Mes	Año
28	06	2023

VALOR A PAGAR TRIMESTRE

VALOR A PAGAR ANUALIZADO

2. Avalúo comercial del bien inmueble ubicado en la carrera 36 A No. 43 - 63 y que corresponde a *“una casa-lote, el cual hacen parte integrante de la matricula inmobiliaria 01N-5042380, un lote de terreno con forma rectangular y unas construcciones en avanzado estado de deterioro”*; se estimó en la suma de \$554.868.744.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREAS PRIVADAS (m²) C.T.M.I	VALOR M² (\$) ADOPTADO	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (\$)
ÁREA LOTE DE TERRENO	01N-5042380	194,56 m²	\$ 2.706.954	\$ 526.664.944
ÁREA CONSTRUCCIONES		127,62 m²	\$ 220.998	\$ 28.203.800
TOTAL, VALOR RAZONABLE				\$ 554.868.744
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE				

3. En la escritura pública 8816 del 11 de noviembre de 2021, mediante la cual el demandante adquirió la titularidad del predio a título de venta:

05 001 31 03 019 2023 00385 01
Verbal
Demandante: Gustavo Alonso Vanegas Sepúlveda
Demandado: William Iván López Guzmán
Tema: CONFIRMA AUTO. NO SE APORTÓ EL AVALÚO CASTAstral.

DIRECCION: 1) SIN DIRECCION LOTE NUMERO 4 MANZANA 84-43.
LOTE NUMERO 4: UBICADO EN ESTA CIUDAD DE MEDELLIN EN EL
/HCY SALVADOR/
BARRIO CAMPO VALDES CONTINUACION. Con un área de frente de
6.40 metros, centro de 30.40 metros, área de 194.56 metros
cuadrados. Linda por el norte con el lote número 5 de la sociedad, por
el este con carrera 43A, por el sur, con lote Nro 3 de la sociedad, por
el oeste con lote 1B de la sociedad.
REGISTRADO BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
NÚMERO: 01N-5042380.
ADQUIRIO: La sociedad COCK E HIJOS SUCESTORES LTDA EN
LIQUIDACION, adquirió el anterior inmueble por medio de la escritura
pública número: 1636 del 17 de Abril de 1.946 de la Notaria 3ª del
Circulo de Medellín, y por medio de la escritura pública número 1717
del 9 de Abril de 1.991 de la Notaria 3ª del Circulo de Medellín se
declaración sobre loteo.
SEGUNDA: Que la actual la nomenclatura del inmueble es; CARRERA
36 A NUMERO 43-63. Tal como se acredita con el certificado expedido
por la SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL

Revisados los fundamentos de hecho de la pretensión, el demandante, dueño del predio con FMI 01N-5042380, solicitó la reivindicación de la casa de habitación construida sobre el lote “*con un área aproximada de 124 metros cuadrados, a cual esta distinguida dentro de la nomenclatura urbana de Medellín en la carrera 36 A #43-63 Barrio el Salvador, y en la parte de atrás, dejó un lote sin construir con un área aproximada de 71 metros cuadrados*”, cuya posesión la ejerce el demandado.

En lo que concierne a los procesos con pretensión reivindicatoria, la acción está encaminada a remediar el patrimonio del propietario - demandante, que perdió la posesión de bien de su propiedad, mediante la restitución de lo que legalmente le corresponde; por lo tanto, la cuantía de la pretensión reivindicatoria corresponde al valor catastral del bien objeto del proceso.

05 001 31 03 019 2023 00385 01

Verbal

Demandante: Gustavo Alonso Vanegas Sepúlveda

Demandado: William Iván López Guzmán

Tema: CONFIRMA AUTO. NO SE APORTÓ EL AVALÚO CASTAstral.

Sobre el particular, indica la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que, “...*las pretensiones económicas en el señalado juicio se relacionan con la declaración del dominio y reintegro de la posesión de un inmueble a su dueño, por definición estimable económicamente, siendo su valor el agravio que el fallo cause a las partes, según corresponda*” (CSJ AC2713-2020, reiterado en AC725-2021)

Para determinar la cuantía del asunto, se aportó prueba del avalúo catastral del predio ubicado en la carrera 36 A 43-63 que se encontraba en posesión de CARMEN JULIA GUZMÁN DE VILLEGAS en nombre de quien aparece certificado el impuesto predial y cuya posesión fue seguida por el aquí demandado luego de su fallecimiento.

Obra avalúo comercial del inmueble que comprende el lote de mayor extensión del FMI01N-5042380 sobre el cual se realizó la construcción y el valor de las mejoras correspondientes.

Elementos probatorios que no periten establecer el valor catastral del bien objeto de la reivindicación, como lo exige el numeral 3 del artículo 26 del CGP; como consecuencia, se CONFIRMARÁ el auto impugnado.

DECISIÓN

La SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,

RESUELVE

Por las razones expuestas, se CONFIRMA el auto de la referencia.

05 001 31 03 019 2023 00385 01

Verbal

Demandante: Gustavo Alonso Vanegas Sepúlveda

Demandado: William Iván López Guzmán

Tema: CONFIRMA AUTO. NO SE APORTÓ EL AVALÚO CASTAstral.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICOS lo resuelto y se ordena devolver el expediente al juzgado de origen.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
MAGISTRADO