

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA CIVIL-FAMILIA**

Magistrada Sustanciadora
ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

Manizales, catorce (14) de junio de dos mil veintidós (2022).

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial del demandante, contra el auto proferido el 23 de mayo hogaño por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal de declaración de pertenencia adelantado por el señor José Omar López Arboleda frente a los señores Nelson Orlando Jiménez Gantiva, Germán Darío Zuluaga Gómez y demás personas indeterminadas.

II. ANTECEDENTES

Por medio de apoderado judicial, instó el promotor que previo agotamiento del trámite verbal contenido en el artículo 375 del Código General del Proceso, se declarara que le pertenece el dominio del predio ubicado en la calle 29 N° 24-03 y 29-06/04 del barrio Villanueva de la ciudad de Manizales, reseñado con el F.M.I. 100-19393, el cual ha poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el 28 de enero de 2004 por la entrega que le hiciera la señora Gilma Gómez Ocampo.

El asunto, inicialmente repartido al Juzgado Octavo Civil Municipal de Manizales, fue inadmitido en razón de no haberse allegado el avalúo catastral del año 2022 del inmueble, omisión atendida al aportarse el Certificado N° 1000 expedido el 22 de febrero de 2022 por la Alcaldía Municipal a través de *“Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño – Masora”* que da cuenta de un valor de \$222.665.000, motivo que condujo al rechazo por competencia con ocasión de la cuantía conforme auto del 18 de abril de 2022.

Allegado el expediente a los Juzgado Civiles del Circuito de la ciudad, correspondió su conocimiento al Segundo, Despacho que inadmitió el libelo genitor por la necesidad de *“aclarar cuál es el valor real del inmueble”* ya que en aquel se consignó como tal la suma de \$101.504.000, mientras que el documento arrimado indica uno muy superior; igualmente, ante la información evidenciada en el certificado de tradición del predio, en el sentido de hallarse hipoteca activa a favor del señor Francisco José Restrepo Gómez, requirió: *“citarse al acreedor hipotecario, indicando la dirección de notificación.”*

Dentro del término concedido, la parte demandante aportó escrito mediante el cual adujo que con base en los incrementos aplicables según las disposiciones legales pertinentes (3%), la heredad catastralmente avaluada en 2017 por valor de \$95.696.000, debía corresponder en el 2022 a \$110.937.891, que *“Mi representado no entiende la razón, motivo o circunstancia por la cual “MASORA”, certifica un avalúo catastral de \$ 222.665.000 (...) Concluye (sic) diciendo mi representado, que con el actuar, pretende que inmueble supere los 135 S.M.L.V., como avalúo catastral para que no se le dé el trámite de vivienda de interés social a que refieren los Art. 44 y 51 de la ley 9 de 1989, reformada por la ley 388 de 1994.”* por lo cual elevó un derecho de petición a dicha entidad *“a fin de que certificada (sic) los últimos cinco (5) del avalúo catastral, con su correspondiente fundamento legal y poder aclarar el valor real del inmueble (...)”*. Respecto a la información del acreedor hipotecario, acompañó la dirección física y número telefónico, según él, obtenida de la escritura pública pertinente.

Por providencia del 23 de mayo pasado, el Juzgado cognoscente rechazó la acción, exponiendo como argumento central la indebida subsanación en cuanto dilucidar lo concerniente a la cuantía del inmueble es indispensable en orden a determinar la competencia, el trámite, los recursos y demás elementos adjetivos aplicables al caso: *“En el proceso civil, la determinación de la cuantía es una obligación que incumbe al demandante y que ha de expresarse en la demanda (...) se hace necesario aportar el avalúo catastral, si bien se aporta el derecho de petición remitido a la entidad para que sea aportado el avalúo, para el trámite de la demanda es requisito indispensable aportar este para determinar la cuantía.”*.

En lo concerniente a la información del acreedor con garantía real, esbozó el Despacho que la acción debía dirigirse en su contra y era mandatorio aportar la demanda integrada con la respectiva subsanación.

Contra la antedicha decisión, la parte actora hizo uso del recurso de apelación, para lo cual aludió a las disposiciones legales respecto a la definición del avalúo catastral, indicó que en la actualidad es el MASORA como gestor contratado por el IGAC la entidad que tiene a su cargo la expedición de dichas valuaciones, que respecto al bien a usucapir ya fue aportada para el cumplimiento de la carga pertinente con el propósito de que se admitiera la demanda; manifestó así mismo su desacuerdo con el hecho que se exigiese la integración del escrito demandatorio, ya que ello fue previamente adelantado ante el Juzgado que en inicio inadmitió la demanda y lo único que faltaba era el certificado.

En auto del 6 de junio pasado, se concedió la alzada en el efecto suspensivo.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Problema Jurídico

De cara a los reclamos esbozados por la recurrente, corresponde a la Sustanciadora definir si el escrito de subsanación allegado ante el Juzgado

primario, devenía suficiente para dar por superadas las falencias advertidas en el auto inadmisorio, especialmente lo relativo a la determinación de la cuantía del inmueble frente a la cual en dicho documento el demandante manifestó su desacuerdo respecto a la otorgada por Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño – Masora.

3.2. Supuestos normativos

Por sabido se tiene que el artículo 82 del Código General del Proceso, sienta los requisitos necesarios al momento de presentar la demanda, cuya inobservancia, según dispone el artículo 90 ibidem, dará lugar a la inadmisión por parte del operador judicial, y en caso de no enmendarse, al rechazo.

Dentro de las exigencias del mencionado canon, se halla en el numeral 9° *“La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.”*, precepto que al ser armonizado con el numeral 3° del artículo 26 del compendio adjetivo, según el cual *“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.”* permite comprender que en los asuntos que tratan sobre la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, refulge primordial desde un principio establecer mediante la tasación catastral adelantada por las autoridades administrativas encargadas, la valuación del inmueble, en tanto a ella se supeditan factores procedimentales esenciales como la radicación de la competencia judicial, el trámite aplicable al asunto, entre otros.

Al tratarse de un acto preparatorio del proceso, respecto de los cuales debe encargarse el mandatario acorde el contenido del artículo 77 C.G.P.¹, es claro que debe ser ejecutado previo a llevar el litigio a conocimiento de los jueces, es decir, antes de radicar la demanda menester se torna contar con los elementos mínimos que conduzcan a la claridad no solo frente a la cuantía, sino también en relación con los demás aspectos que serán objeto del debate en la jurisdicción.

3.3. Supuestos fácticos

3.3.1. A efectos de desatar la alzada contra la providencia por medio de la cual se rechazó la demanda, conviene en principio anotar que el fundamento de la inadmisión y en últimas el de tal decisión, obedeció a la confusión en cuanto a la cuantía indicada en el libelo genitor (\$101.524.000) y la obrante en el certificado que se allegó como documento anexo expedido por el MASORA (\$222.665.000), aspecto que exigió el Despacho debía ser aclarado por el actor, toda vez que de aquél dependía lo relativo a la determinación de la competencia, el procedimiento por el cual se seguiría, la imposición de costas, entre otros.

Sobre dicho punto, visto el escrito de subsanación se observa que el mandatario del señor López Arboleda fue insistente al señalar que el avalúo del inmueble de

acuerdo con las disposiciones aplicables debía haberse incrementado en un 3% anual para llegar a la suma de \$110.937.891.813 en el año 2022 y que no se explicaba el motivo por el cual el MASORA dictaminó una suma de \$222.665.000, lo que lo condujo a elevar un derecho de petición ante la entidad solicitando la certificación del valor del predio en los últimos 5 años, con el fin de *“poder aclarar el valor real del inmueble”*, que el incremento podría obedecer a las *“artimañas”* de mala fe ejecutadas por su contraparte a propósito de excluir la casa como vivienda de interés social y por ende lograr que no le fuera aplicable la normativa especial que disciplina lo relativo a los bienes de esa naturaleza.

Sin reparo de lo anterior, expresó a través del recurso de alzada su inconformidad con que el Despacho rechazara la demanda, aún cuando para cumplir con lo determinado en la inadmisión que realizó el Juzgado Octavo Civil Municipal se allegó el certificado expedido por el MASORA, entidad que es la idónea para certificar lo correspondiente en virtud que ello le fue delegado por el IGAC.

Pues bien, examinadas las actuaciones referidas, se tiene que el auto inadmisorio fue diáfano al instar a la parte interesada la aclaración de lo concerniente a la cuantía del bien, aspecto frente al cual, distinto a lo reclamado ahora en la apelación, el recurrente adujo en forma clara su desacuerdo con el precio tasado por el MASORA e incluso que pretendía dilucidar lo pertinente mediante la radicación de un derecho de petición toda vez que el aumento debía liquidarse partiendo de un 3%, conforme las disposiciones normativas aplicables.

En otros términos, al momento de pretender subsanar la demanda, no indicó en manera alguna la censura que debía atenderse a la valuación realizada por la multicitada entidad, sino que por el contrario manifestó su desacuerdo con aquella, motivo por el cual es dable indicar que con el escrito de corrección ninguna claridad se hizo frente al tópico instado por el Juzgado cognoscente, omisión que a todas luces devenía en el rechazo de la demanda.

Si bien es cierto que el MASORA es la entidad que en la actualidad, conforme la Resolución 1414 del 2021 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, le fue entregada toda la responsabilidad relativa a la función catastral², no lo es menos que la parte demandante en su subsanación ninguna lucubración realizó en que era ese el avalúo que determinaría la cuantía del *sub judice*, incluso señaló que a través de su petición a esta quería *“poder aclarar el valor real del inmueble”* y fue solo cuando incoó el recurso de apelación que acudió a dicho argumento.

¹ “(...) el poder para litigar se entiende conferido para solicitar medidas cautelares extraprocesales, pruebas extraprocesales y demás actos preparatorios del proceso (...)”

² **“Artículo 2°:** Entregar el servicio público catastral al gestor catastral Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño- Masora, para la prestación del servicio público catastral en el municipio de Manizales-Caldas, a partir del 13 de septiembre de 2021, de conformidad con lo previsto en el Acta de Entrega del Servicio Público Catastral y el contrato celebrado entre el gestor y el municipio.

Parágrafo: El Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC a partir de esta fecha transfiere toda competencia y responsabilidad respecto de la gestión catastral al gestor catastral Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño-MASORA respecto del municipio de Manizales- Caldas.”

Puesto en otras palabras, si se observa que la función principal del remedio procesal vertical, atiende a la corrección de los yerros en que pudo incurrir el Funcionario Judicial de primer nivel al tiempo de adoptar su determinación, en el asunto concreto se cristaliza que ningún desatino puede atribuirse al titular del Juzgado Segundo Civil del Circuito de la ciudad, en tanto el inconforme a todas luces se sustrajo de dilucidar el tema que le estaba siendo exigido, ratificando por el contrario que él mismo no se explica el incremento y que solicitó a la entidad encargada aclarar lo pertinente.

Conforme lo explicado, se tiene que en el contexto de las actuaciones del primer nivel, ningún reproche merece el auto confutado, al menos en lo que atañe a la exigencia del artículo 82 N° 9 C.G.P. frente a la cuantía.

3.3.2. De otra parte, en lo relativo a la ausencia de integración del contradictorio con el acreedor hipotecario, al rompe aflora que erró el judicial al exigir que la demanda se incoara contra el señor Francisco José Restrepo Gómez, habida cuenta que el artículo 90 del Estatuto Adjetivo impone al Funcionario adelantar oficiosamente dicho proceder en los siguientes términos: “(...) *En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario* (...)” mandato inserto también en el N° 5 del artículo 42 del citado compendio: “*Son deberes del juez (...) Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario* (...)”, motivo por el cual el rechazo por tal circunstancia devenía inadecuado, punto en el que le asiste razón al demandante.

3.4. Conclusión

Conforme lo discurrido, pese a asistirle razón a censora en cuanto a la improcedencia de exigírsele dirigir la acción contra el acreedor hipotecario ya que esto puede y debe ser adelantado por el judicial primario, forzoso resulta confirmar la determinación confutada, toda vez que la parte interesada no cumplió en debida forma con la carga exigida en el auto inadmisorio e incluso manifestó su desacuerdo y confusión respecto a la cuantía que corresponde al asunto.

3.5. Costas

Sin condena en costas en esta instancia por no encontrarse causadas, de conformidad con el N° 8 del artículo 365 del C.G.P.

IV. DECISIÓN

Por lo anterior, la Magistrada Sustanciadora del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales- Sala de Decisión Civil Familia, **CONFIRMA**, solo por las precisas razones aquí señaladas, el auto de fecha 23 de mayo de 2022, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal de declaración de pertenencia adelantado por el señor José Omar López Arboleda

frente a los señores Nelson Orlando Jiménez Gantiva, Germán Darío Zuluaga Gómez y demás personas indeterminadas.

Sin costas en esta instancia.

Devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE



ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS
Magistrada

Firmado Por:

Angela Maria Puerta Cardenas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **118c60fff41bc265147285173d9f6d6262049a815583d50032c498d3fe08f401**

Documento generado en 14/06/2022 11:01:53 AM

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