

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA

Magistrada Sustanciadora: SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO.

Radicado Tribunal: 17-001-31-03-003-2019-00337-02

Manizales, trece (13) de julio de dos mil veinte (2020).

1. OBJETO DE DECISIÓN

Resuelve la Magistrada Sustanciadora el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandante en contra del auto proferido el 20 de febrero de la corriente anualidad por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, dentro del proceso verbal de pertenencia promovido por Albeiro de Jesús Ceballos González y otros, en contra de Felipe Gutiérrez Vargas en calidad de heredero determinado de Horacio Gutiérrez Jaramillo y demás herederos indeterminados del mentado causante, así como también, frente al Banco Davivienda S.A. (en calidad de acreedor hipotecario) y las demás personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien objeto de la usucapión.

2. ANTECEDENTES

2.1. Los demandantes promovieron acción de pertenencia sobre distintas franjas de terreno que hacen parte de un lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-94867 y ficha catastral 1700100020040023000; describiendo, respecto de cada uno, los hechos constitutivos de la posesión invocada y el tiempo de la ostentación de los bienes.

2.2. La demanda fue inadmitida por el *a quo*, entre otras razones, porque a su juicio, era necesario que se aportaran los avalúos catastrales de cada uno de los predios de menor extensión que se pretenden adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria de domino; esto, con el fin de establecer la cuantía del proceso, “[t]oda vez que no se pretende la adquisición del predio de mayor extensión sino que lo que se pretende es adquirirse por prescripción cada uno de los predio (sic) de menor extensión y por ende es de dichos predios que se debe calcular el valor del avalúo catastral”.

2.3. La vocera judicial de los demandantes presentó escrito de subsanación, y para el punto en controversia, refirió que la cuantía la determina el valor del bien de mayor extensión, pues es sobre este que “[r]ecaen todos los efectos de la futura sentencia que se

dicte dentro del asunto de la referencia”; adicionando que dichos predios “no tienen una posesión inscrita ante las entidades estatales, como el IGAC, que permita obtener el avalúo catastral de cada uno de los predios de menor extensión, de forma tal que proceder de conformidad sería obligarme a un imposible”.

2.4. Por auto del 20 de febrero anterior, el juzgado de conocimiento tuvo por no subsanada en debida forma la demanda, razón por la que dispuso su rechazo. Inconforme con esta determinación, la mandataria de los promotores interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, insistiendo que es imposible aportar los avalúos exigidos en razón a que no tienen mejoras inscritas.

2.5. La célula cognoscente, por auto del 9 de junio hogaño, al resolver la impugnación horizontal, se reafirmó en los argumentos expuestos para requerir los avalúos catastrales de los predios de menor extensión, razón por la que negó la reposición y concedió la apelación formulada de manera subsidiaria, misma que pasa a resolverse previo las siguientes:

3. CONSIDERACIONES

3.1. Ciertamente, la controversia suscitada se contrae a establecer si el avalúo catastral del predio con miras a determinar la cuantía del proceso para definir la competencia representa un requisito formal de la demanda que, por tanto, deba ser exigido en el análisis de admisibilidad.

3.2. Sea lo primero recordar que el acceso a la administración de justicia se materializa, entre otras formas, con la posibilidad que tiene cualquier persona de iniciar o participar en un proceso, prerrogativa esta que, por supuesto, no es ilimitada y para su ejercicio, debe haber pleno apego a los lineamientos procesales previstos por el legislador en cuanto al contenido, alcance y requisitos de una u otra actuación.

Empero, dichas exigencias no pueden ser aplicadas de manera que se constituyan en un obstáculo o barrera insuperable, desproporcionada, innecesaria o irrazonable, y en esa misma dirección, tampoco puede su interpretación desbordar los contornos precisos del requerimiento procesal, pues en uno u otro caso, la decisión judicial iría en contravía de la tutela judicial efectiva que se depreca.

En desarrollo de lo anterior, el análisis de admisión de un acto procesal cualquiera, y en este caso, el de la demanda, debe limitarse al aspecto meramente procesal y, por tanto, descartarse valoraciones de orden sustancial o calificaciones jurídicas sobre el mérito de las peticiones, pues precisamente allí reside el objeto de la decisión de fondo. En ese contexto, ha indicado la jurisprudencia: “Para inadmitir la regla es, se insiste, la verificación del cumplimiento de exigencias formales, instante en el que nada tiene que ver la posibilidad de éxito de lo pretendido o la apariencia de buen derecho, *fumus boni iuris*. La extensión de la inadmisión a cuestiones sustanciales debe verse como algo absolutamente excepcional, y tiene que estar explicitada con nitidez por el legislador con el fin de no contrariar el núcleo esencial del derecho a una tutela judicial efectiva, que

garantiza que el reclamante pueda obtener una resolución sobre el fondo de su solicitud, llámese demanda, incidente o recurso”¹.

3.3. Con lo anterior y de cara al requerimiento formulado por el *a quo*, se destaca que ni de manera general en los artículos 82, 83 y 84 del Código General del Proceso, como tampoco en la norma especial contenida en el artículo 375 *ibídem*, el estatuto procesal contempla que el avalúo de los bienes deba ser presentado con el libelo introductor como requisito formal o anexo necesario, de manera que su ausencia no podía ser causal de inadmisión, pues como se refirió, dicha determinación se encuentra limitada a las precisas y taxativas hipótesis contempladas en el ordenamiento adjetivo.

Ahora bien, la anterior hermenéutica no quiere significar que dicho documento no sea indispensable para definir la competencia del Juez ante quien se promueve una controversia donde se disputa el dominio o la posesión de bienes y mucho menos, que el juzgador no tenga el deber de verificar que en él concurren todos los criterios de atribución de jurisdicción para conocer de un asunto determinado, pues es claro que al momento de revisar la admisión de un litigio, dichas cuestiones hacen parte de los objetos de evaluación para poder asumir el conocimiento de la acción y determinar el procedimiento que le es aplicable.

Entonces, lo que se concluye es que, a pesar de que la necesidad del avalúo catastral para definir la cuantía impone al funcionario judicial el deber de requerirlo cuando no es aportado con el escrito incoatorio, dicha circunstancia no representa un cimiento argumental suficiente para adjudicar una carga procesal con las consecuencias negativas que en el presente caso fueron asignadas, esto es, la inadmisión y posterior rechazo de la demanda.

3.4. Asimismo, no puede pasarse por alto que la demandante aportó la prueba del valor del inmueble de mayor extensión, la cual, como se sabe, fue desestimada porque a juicio del *a quo*, la certificación requerida es respecto a cada franja que se pretende prescribir. Al respecto, esta magistratura considera que tal exigencia, en el asunto concreto, se erigió en una carga desproporcionada si se tiene en cuenta que los predios a segregarse se encuentran englobados en uno de mayor extensión, único hasta ahora que tiene existencia jurídica y, por tanto, que cuenta con un folio de matrícula inmobiliaria y ficha catastral; singularización de la que carecen las franjas que se pretenden usucapir, siendo precisamente este el fin último de la acción impetrada y que no es otro que el de desenglobar dichas porciones para que alcancen su independencia jurídica.

En ese orden, requerir el avalúo catastral de un bien que jurídicamente se encuentra integrado a otro y que, por consiguiente, carece de registro individual ante el IGAC, sin lugar a duda constituyó un requisito imposible de cumplir, circunstancia que fue echada de más por el cognoscente, a pesar de las explicaciones dadas por la vocera de los promotores en el escrito de subsanación.

3.5. Con lo anterior, resulta claro que la inadmisión en el caso estudiado, fundada en la falta del avalúo catastral no solo desconoció el criterio formalista con el que se debe estudiar la admisión de la demanda, sino que también, impuso a la demandante un

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Auto AC2680-2019. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo

obstáculo insalvable, pues no era posible cumplir tal exigencia, en razón a que los bienes a usucapir están integrados en otro de mayor de extensión.

Aunado, se hace preciso resaltar que con base en lo reglado en el numeral 3° del artículo 26 del Código General del Proceso, la cuantía en los juicios de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, se determina por el avalúo catastral de estos, es decir, de acuerdo con el valor asignado por la oficina del catastro al predio sobre el cual recae el derecho en disputa, en este caso, el de dominio reclamado por el modo de la prescripción adquisitiva.

Para el entendimiento de la preceptiva reseñada, debe recordarse que la acción de pertenencia ataca el derecho real de dominio que su titular ostenta sobre la totalidad del predio -o sobre una cuota o parte cuando se encuentra en comunidad-; de manera que, con independencia de que lo pretendido sea la adquisición total o parcial (franja o porción) del bien, lo cierto es que el propietario está expuesto a una pretensión donde puede perder la titularidad del 100% o desmejorar su condición en relación con la fracción del predio que se le desagregue.

3.6. Con lo expuesto, resulta claro que la prueba del avalúo es necesaria para determinar la cuantía y, por tanto, la competencia en este tipo de procesos, pero su ausencia en eventos como el aquí tratado, no puede tratarse como la falta de un requisito formal de la demanda que justifique su inadmisión.

3.7. Corolario, se revocará la decisión de primera instancia a través de la cual se rechazó la demanda y se ordenará al *a quo* que vuelva a resolver sobre la admisibilidad de esta, teniendo en cuenta los demás motivos de inadmisión y si estos fueron debidamente corregidos por los interesados.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la suscrita Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el auto proferido el 20 de febrero de la corriente anualidad por el Juzgado Tercero Civil el Circuito de Manizales, Caldas, dentro del presente proceso verbal de pertenencia y, en consecuencia, **ODENAR** al *a quo* que vuelva a resolver sobre la admisibilidad de la demanda, teniendo en cuenta los demás motivos de inadmisión y si estos fueron debidamente corregidos por los interesados.

SEGUNDO: SIN CONDENA en costas por no aparecer causadas.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de Origen, previas las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO Magistrada

Firmado Por:

**SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO
SECCIONAL DESPACHO 8 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR
MANIZALES**

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:

8256a9e7f9c87225418398d41c250861d17fc73898ed5eff66681c74b8da0f60

Documento generado en 13/07/2020 04:52:19 PM