



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
PEREIRA
SALA CIVIL-FAMILIA**

Magistrado: Jaime Alberto Saraza Naranjo
Pereira, Marzo treinta y uno de dos mil veintitrés
Expediente 66682310300120220078801
Proceso: Verbal servidumbre
Tema: Rechazo – avalúo catastral
Demandante: Luz María y Nora Elena Quiceno Marín
Demandado: María Isabel Obando Carvajal
Auto Nro. AC-0038-2023

Resuelve esta Sala Unitaria el recurso de apelación que la parte demandante interpuso contra el auto de febrero 1º de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Cabal, en relación con la demanda para adelantar un proceso verbal de servidumbre de tránsito promovido por **Luz María y Nora Elena Quiceno Marín** frente a **María Isabel Obando Carvajal**.

1. ANTECEDENTES

Por conducto de apoderado judicial, Luz María y Nora Elena Quiceno Marín demandaron¹ a María Isabel Obando Carvajal, para iniciar un proceso verbal de servidumbre sobre una franja de terreno del predio “*La Bolsorita hoy Arco Iris*”, propiedad de la demandada, distinguido

¹ 01PrimeraInstancia, Archivo 003

con la matrícula inmobiliaria 296-2272 y ficha catastral 000300030084000.

Para fijar la competencia dijo que era ese despacho *“por el valor de \$201.148.000, del predio LA CARMELITA LA ZULIA, conforme al avalúo catastral respectivo y al lugar donde se encuentra ubicado dicho inmueble...”*

Radicada la demanda, el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Cabal la inadmitió con auto del 19 de diciembre de 2022² porque en su sentir, tanto en la demanda como en el dictamen pericial *“...se le da tratamiento al predio sirviente como un solo predio, cuando en realidad, en la actualidad, son 15 predios con folios de matrícula independientes, por ende, se hace necesario que se especifique de manera discriminada, tanto en las pretensiones como en el dictamen, cómo sería la constitución de la servidumbre pretendida respecto de cada uno de los 15 predios...”*

Presentado escrito de subsanación³, en el que se restringe la servidumbre a un solo predio, el que está matriculado bajo el número 296-74101, se vuelve a inadmitir mediante providencia del 23 de enero siguiente⁴, esta vez, para que se aportara el avalúo catastral del predio sirviente, ya que el allegado corresponde al de mayor extensión.

En tiempo, la parte demandante presentó escrito⁵ en el que señaló que *“...en cumplimiento a su último auto, me permito manifestar al*

² Ibídem, archivo 005

³ Ib. Archivo 006

⁴ Ib, archivo 007

⁵ Ib. Archivo 008

Despacho que me acerqué a la Secretaría de Hacienda del Municipio y me informaron que los recibos de los prediales, los entregaban después del 15 de febrero de 2023”.

El despacho judicial, en vista de la imposibilidad de aportar el avalúo catastral y teniendo en cuenta que “...ese documento es imprescindible para determinar la competencia del despacho para adelantar el trámite, por lo que, si no se allega no puede iniciarse el trámite del asunto”, mediante providencia del 1º de febrero⁶, rechazó la demanda.

Inconforme, la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación⁷, con el argumento de que “Ante la imposibilidad de aportar un avalúo catastral, que no entregan hasta después del 15 de Febrero de 2023, y que se me sale de las manos allegarlo en la oportunidad concedida por el Despacho, se me rechaza la demanda, lo cual vulnera el derecho al debido proceso y las garantías procesales, pues en concordancia con los artículos 78 numeral 10, 169 y 170 del Código General del Proceso, el Juzgado al conocer los derechos de petición debió esperar el tiempo de los términos de los mismos y al momento de vender, requerirme para saber si había una respuesta de fondo de las entidades, y en caso negativo, oficiar a las mismas Entidades para que allegaran el avalúo catastral solicitado, o en defecto tener en cuenta el avalúo catastral global que fue aportado inicialmente con la demanda, y así no rechazar la demanda”.

Como el juzgado no modificó lo resuelto, se procedió a conceder el subsidiario de apelación⁸.

⁶ Ib. Archivo 009

⁷ Ib. Archivo 010

⁸ Ib. Archivo 011

2. CONSIDERACIONES

2.1. Esta Sala unitaria es competente para decidir sobre el recurso, en atención a lo reglado por el artículo 35 del C.G.P.

Además, la alzada es procedente, en los términos del numeral 1 del artículo 321 ibídem y comprende los autos que negaron su admisión (inciso 3º y 5º del artículo 90 del CGP); la parte demandante está legitimada para interponerlo, pues la decisión le causa agravio, y lo hizo dentro del término legal, durante el cual lo sustentó, como subsidiario de la reposición.

2.2. El problema jurídico planteado guarda relación con la cuantía del proceso y la competencia para conocer del mismo. Se trata de una demanda tendiente a que se declare una servidumbre de tránsito. Lo que se discute es si el avalúo catastral resulta requisito indispensable para inadmitir una demanda, hasta el punto de que, si no se allega el documento que lo certifique, procede su rechazo.

2.3. Una de las importantes modificaciones que trajo el Código General del Proceso, corresponde, precisamente, a la forma de determinar la cuantía, pues optó por señalar que en aquellos casos en los que se involucren inmuebles, lo será por su avalúo catastral. Para el caso concreto, el artículo 26, en su numeral 7º, dejó sentado que la cuantía se fija, *“En los procesos de servidumbres, por el avalúo catastral del predio sirviente”*.

De manera que la cuantía que señala la demanda viene equivocada, porque no es con el avalúo catastral del predio dominante que se fija,

sino con el del predio sirviente, para este caso, según se concretó en la corrección de la demanda, el inmueble con matrícula 296-74101,

Ahora bien, para definir este asunto lo que debe dilucidarse, en primer lugar, es si se torna un requisito obligatorio de la demanda que, cuando verse sobre un inmueble, se aporte el documento que demuestre el valor del avalúo catastral.

De entrada, la Sala anota que los requisitos y los anexos de las demandas están señalados expresamente en la ley; de ellos se ocupan los artículos 82, 83 y 84 así como algunos previstos en la parte especial del CGP, sin desconocer los que introdujo la Ley 2213 de 2022.

Si se mira bien, el artículo 84, que es el que se refiere a los anexos de toda demanda, no enlista el certificado del avalúo catastral; tampoco lo hace el artículo 376 del CGP, que tiene exigencias especiales para el proceso de servidumbre, como allegar el certificado del registrador de instrumentos públicos y un dictamen pericial. Y la ley 2213, no se ocupó de ese tema.

De manera que, una cosa es que el artículo 26 establezca que la competencia se determina por el avalúo catastral del predio sirviente y otra, que entonces, se exija de entrada la prueba de ese avalúo, pues en criterio de la Sala, bastaría la afirmación del demandante sobre ese monto para que el juez le dé vía libre a su demanda, sin perjuicio, claro está, de que el demandado pueda discutir la competencia del juez, mediante la excepción previa respectiva.

En ese sendero va un sector de la doctrina, cuyo criterio se comparte. Dice Canosa Torrado (2023), lo siguiente:

“¿Es necesario aportar la prueba del avalúo catastral para probar la cuantía del proceso?”

A este interrogante debemos responder categóricamente que no, ya que según el art. 84 del C.G.P. no es anexo de la demanda, ni tampoco lo es como requisito adicional cuando versa sobre inmuebles como lo señala el art. 83 ibídem, ni su falta puede conllevar la inadmisión de la demanda.

Vale la pena recordar que en los asuntos de inmuebles por regla general la cuantía se determina con el avalúo catastral, pero de ello no puede seguirse que dicho documento se erija como un requisito de la demanda que reclama la estimación de aquella, pero no su prueba (art. 82, numeral 9 C.G.P.). Cuando el Código impone este documento como anexo de la demanda, así lo señala expresamente, como ocurre en los procesos de expropiación at. 399, numeral 4, deslinde y amojonamiento (art. 401, numeral 3) y divisorio (art. 406) aunque como se reconoce dicho avalúo no es exclusivamente el catastral, ni tampoco resulta necesario para que el juez pueda determinar su competencia, amén de que en el Código General del Proceso se establece en la parte final del art. 11 el principio de informalidad según el cual el juez se abstendrá de exigir y cumplir formalidades innecesarias.”⁹

Tesis similar sostuvo recientemente otra Sala de esta Corporación. En el auto AC-0050-2022, luego de un análisis parecido, concluyó:

Conforme a lo anotado, esta instancia considera que la exigencia incluida en el auto de inadmisión, que luego generó el rechazo de la demanda, excedió el análisis de los requisitos de forma del libelo, al exigir un anexo que no es obligatorio como se explicó. Además, se erigió en una carga desproporcionada si se tiene en cuenta que la parte demandante desde que radicó la demanda anunció la imposibilidad de anexar los documentos que solicitó a la oficina catastral (entre ellos un certificado catastral, que entre otras cosas da cuenta sobre información oficial del valor catastral del predio), porque ella no dio respuesta al derecho de petición que, con constancia de recibido, aportó.

⁹ CANOSA TORRADO, FERNANDO, Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia. Octava Edición, Ediciones Doctrina y Ley. 2023. Pág. 504 y 505.

Hasta aquí, se diría que la razón está de parte del recurrente, porque no puede ser causal para inadmitir la demanda, la falta de aportación del **documento** que dé cuenta del avalúo catastral; bastaría la sola afirmación de la cuantía.

Pero no todo es tan claro, porque, en cualquier caso, subsiste una circunstancia que la misma parte puso de presente y que impide la revocatoria del auto protestado.

Ciertamente, ni con la demanda, ni con su corrección se mencionó cuál es el valor del avalúo catastral del inmueble de matrícula No. 296-74101, que se desgajó del predio de mayor extensión matriculado bajo el número 296-2272. Y como aquél es el predio sirviente, la demanda ha debido contener, por lo menos, la información de su valor catastral, pero, es obvio, ella no fue suministrada y la parte se quedó a la espera de que le expidieran una certificación que, además de innecesaria por lo ya dicho, debe suministrarse con el libelo o con su corrección dentro de los cinco días que se concedieron para subsanar.

No puede aceptarse que se valga el demandante del hecho de que apenas se solicitó dicho documento catastral y que se le debe esperar, pues el término de que aquí se trata es legal, por tanto, perentorio e improrrogable, por lo que no se puede modificar al arbitrio del juez o de las partes, en cuanto se trata de normas de orden público, si, además, se reitera que bastaba la sola afirmación del valor.

Por supuesto que, tampoco se puede valer la parte del avalúo catastral del predio mayor, de donde se deprendió el sirviente, pues este ya tiene identidad propia y, por tanto, le corresponde uno independiente.

Lo dicho, para concluir que, a diferencia del otro caso resuelto por esta Corporación, antes citado, en el que en la demanda se consignó el valor del avalúo catastral, en este evento no se cuenta con ese dato, indispensable para determinar la cuantía y, por tanto, la competencia para el trámite.

Por ello, antes que por la ausencia de un documento que la ley no exige, se confirmará el auto protestado.

No habrá condena en costas, porque no aparecen causadas.

3. DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, esta Sala Unitaria Civil-Familia del Tribunal Superior de Pereira, **CONFIRMA** el auto de febrero 1º de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Cabal, en relación con la demanda para adelantar un proceso verbal de servidumbre de tránsito promovido por Luz María y Nora Elena Quiceno Marín frente a María Isabel Obando Carvajal.

Sin costas.

Notifíquese

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO

Magistrado

Jaime Alberto Zaraza Naranjo

Firmado Por:

Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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: **615ecbbf4d914d07363c963d3eea68e26912f5fb08b97f3c8cf0baa16911041f**

Documento generado en 31/03/2023 01:52:56 PM

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