RADICADO: 2635. 66170-31-03-001-2023-00127-01
ASUNTO: APELACIÓN – AUTO
PROCESO: VERBAL - PERTENENCIA
DEMANDANTE: VÍCTOR HERNÁN ESCOBAR BEDOYA
DEMANDADO: NORA CRISTINA GIRALDO JARAMILLO – ALIANZA FIDUCIARIA S.A

REPÚBLICA DE COLOMBIA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
PEREIRA - RISARALDA
SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA

Magistrado Sustanciador: Carlos Mauricio García Barajas

Pereira, veinticuatro (24) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

AC –0009-2024

Objetivo de la presente providencia

Corresponde decidir sobre el recurso de apelación propuesto por la parte demandante contra auto del 18 de julio de 2023, emitido por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, que rechazó la demanda de pertenencia y, en consecuencia, dispuso el archivo del proceso.

Antecedentes

1.- Víctor Hernán Escobar Bedoya incoó demanda para proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra Nora Cristina Giraldo Jaramillo y Alianza Fiduciaria S.A., para obtener tal declaración frente al siguiente inmueble:

> **LOTE 5.** Con un área total de 175.48 metros cuadrados sobre el que se erige una construcción de una casa en baherene y esterilla, techo de zinc, ventanas con vidrio y marcos metálicos, puertas de madera y metálicas, con un área construida de 175.48 m2, tal como se registra en plano particular de lote, según levantamiento topográfico y registro de linderos técnicos realizado por el profesional DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA con M.P. 01-20624 del C.N.P.T. Dicho inmueble se encuentra ubicado al interior de los terrenos conocidos como A3, identificado con matrícula inmobiliaria No. 294-99428, propiedad de la señora NORA CRISTINA, BEATRIZ ELENA identificada con cédula de ciudadanía No. 42.098.598 y ALIANZA FIDUCIARIA S.A, identificada con NIT 8300538122, quien actúa como ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EL BOHÍO.

Se explicó que el lote A3 (MI 294-99428), dentro del cual se encuentra la porción pretendida, hizo parte de otro de mayor extensión al que le correspondió la MI 294-87429 (lote A), que a su vez fue producto de una subdivisión del predio con MI 294-45073 (lote original). No obstante las sucesivas modificaciones, "*aún conserva un mismo número catastral por todo el globo de terreno, avaluando catastralmente el inmueble para la vigencia de 2023 por valor de DOS MIL DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS ($2.017.365.000.oo). (Ver Certificación catastral individual del 21 de abril de 2023 y paz y salvo de impuesto predial de 2023)*".

En ese mismo valor se estimó la cuantía, por lo que se consideró que el juzgado del circuito era el competente para conocer el pleito.

2.- La demanda fue inadmitida en auto del 24 de mayo de 2023, donde se ordenó aportar los avalúos catastrales de los predios identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 294-87429 que

hacen parte del lote 15 que habita el demandante, porque el aportado hace parte de un folio cerrado que carece de validez[1].

Oportunamente, la parte activa allegó escrito con el que pretendió cumplir el requerimiento anotado. Ante la imposibilidad de aportar el avalúo catastral del predio de menor extensión, porque no ha sido expedido por la autoridad competente como se explicó desde la demanda, solicitó se tuviera en cuenta el avaluó catastral del inmueble de mayor extensión con ficha catastral 0103-0000-0095-0001-0000-0000-0, según se registra dentro de la escritura pública No. 3514 del 18 de mayo del 2022, de manera proporcional, así:

DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($2.017.365.000.oo).

DEPARTAMENTO:	RISARALDA	MATRÍCULA:	45073
MUNICIPIO:	DOSQUEBRADAS	ÁREA TERRENO:	95.933mtl
NÚMERO PREDIAL:	66170010300000095000100000000	ÁREA CONSTRUIDA:	0mtl
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:		TOTAL DE INTERESADOS:	4
DIRECCIÓN:	T 4 Py K 6 Py A DEL RIO Et 2 Br SA	AVALÚO:	$ 2.017.365.000

(Imagen extraída de certificación individual de catastro expedido por el Área Metropolitana Centro Occidente – Subdirección de Catastro multipropósito).

Teniendo en cuenta estos datos, a continuación, se relaciona el avalúo catastral proporcional de los viene objeto de litigio, así:

Matrícula Inmobiliaria	Denominación / Área	Avalúo catastral proporcional 2023
294-99428	Lote A3. 14.064,98 M2	$295.770.990.oo M/CTE

Así las cosas, haciendo una sumatoria de los valores avalúos catastrales antes descritos, de los bienes objeto de posesión, encontramos que nos arroja una **MAYOR CUANTÍA,** y por ende, usted, su señoría es el competente para conocer del proceso *sub lite*.

STERLING & LAWYERS Consulting International

Reiteró que, como mencionó en su escrito de la demanda, todo el sector se encuentra en la misma situación por lo que ya se han

[1] Arch. 05, cuaderno 01 de primera instancia

elevado peticiones al AREA METROPOLITANA CENTRO DE OCCIDENTE – OFICINA DE CATASTRO para que esta expida los avalúos catastrales, sin que lo haya hecho aún.

La providencia apelada

De fecha 18 de julio de 2023, manifestó el despacho que no se puede aceptar el avaluó proporcional propuesto por la parte demandante, ya que el predio que se reclama en pertenencia posee su propio avaluó catastral asignado por la autoridad competente (hecho 14 de la demanda), por lo que frente a la inexistencia de este dentro de los anexos de la demanda no es posible su revisión, pues se trata de un requisito necesario para la determinación de la cuantía.

Procedió entonces al rechazo de la demanda, conforme a lo dispuesto en el artículo 90 del Código General del Proceso.

El recurso

Oportunamente se increpó el proveído en reposición y subsidio apelación[2]

Insistió el actor en sus argumentos sobre la inexistencia del certificado catastral exigido, por lo que no puede aportarlo, no obstante estar realizando ante la autoridad competente los trámites a su alcance. Agregó que a la demanda acompañó documento que prueba cuál es el valor del avalúo catastral

[2] Arch. 09, cuaderno 01 de primera instancia

correspondiente al inmueble de mayor extensión, medio probatorio que considera suficiente para cumplir la exigencia de la norma en cita. Enfatizó que aportó anexo respuesta de la Oficina de Catastro Metropolitano que demuestra que todos los predios del sector se rigen por un único código catastral, como lo es el 66170010300000095000100000000, perteneciente este al folio de matrícula 294-45073.

En suma, a su juicio exigirle que aporte el avaluó catastral del lote 294-99428 es obligarlo a lo imposible, porque no existe, y el demandante no es la persona idónea para iniciar el trámite de desenglobe catastral pertinente, por lo que debe acudirse a la operación matemática que propone para obtener el avalúo catastral proporcional.

El auto no fue revocado al resolverse el recurso de reposición[3]. El fundamento principal fue que el artículo 26 numeral 3 del CGP exige avalúo catastral para determinar la cuantía, y bajo esta premisa, considera que no pueda admitir el cálculo proporcional propuesto, máxime cuando conforme a la ley, los inmuebles producto de la división que tienen nueva matrícula inmobiliaria, de igual forma deben tener cédula catastral.

En la misma providencia concedió el recurso que hora nos ocupa.

Consideraciones

[3] Archi. 10 cuaderno 01 de primera instancia. Auto de 05/09/2023.

1-. Los recursos son las herramientas adjetivas con que cuenta las partes para controvertir las decisiones de los jueces o magistrados; para su trámite y estudio de fondo, deben cumplir ciertos requisitos; la doctrina los ha establecido en: **(i)** legitimación, **(ii)** interés para recurrir, **(iii)** oportunidad, **(iv)** sustentación, **(v)** cumplimiento de cargas procesales y **(vi)** procedencia[4].

2-. En este caso, se encuentran configurados cada uno de los requisitos: se presentó oportunamente por la parte demandante, quien ve afectado sus intereses con la decisión de rechazar la demanda por ausencia del avalúo catastral, en contra de su postura procesal, exponiéndose los argumentos por los que se considera errada la decisión que ataca. Además, el proveído apelado es susceptible de alzada (art. 321-1).

Se advierte que de conformidad con el canon 90 del CGP, la alzada comprende al auto que dispuso la inadmisión.

3-. Procede esta Sala unitaria a resolver como **problema jurídico**, si puede entenderse cumplido el requisito de estimación de la cuantía acudiendo a la regla proporcional que se propone, porque el predio de menor extensión pretendido en pertenencia carece de avalúo catastral, o por el contrario debe necesariamente aportarse ese documento como anexo obligatorio a la demanda, a pesar de la prueba de su inexistencia.

---

[4] Cfr. **(i)** Tribunal Superior de Pereira. Sala Civil Familia. Decisión del junio 18 de 2021. Rad. 66001310300120130029401. M.P. Carlos Mauricio García Barjas. Notificado en estado electrónico del día 21 del mismo mes. **(ii)** FORERO Silva, Jorge. El Recurso de Apelación y la Pretensión impugnaticia. Revista del Instituto Colombiano de Derecho Procesal No. 43.

Se anticipa que, a juicio de esta Sala, el escrito de subsanación de la demanda cumplió la exigencia que se realizó al inadmitirse aquella. Aunado a ello, como ninguna norma general (artículos 26-3, 82, 83 y 84 del CGP), como tampoco en la norma especial contenida en el artículo 375 ibidem, se establece que, como requisito formal o anexo obligatorio de la demanda, deba aportarse el certificado del avalúo catastral del bien inmueble pretendido, expedido por el IGAC o la oficina competente, máxime cuando se ha acreditado que aún no existe, no podía rechazarse la demanda.

En consecuencia, la decisión apelada será revocada.

Se reitera así la tesis contenida en el auto AC–0050-2022[5] de este despacho, a cuyas premisas nuevamente acude la Sala.

4-. Una primera precisión debe realizarse. El auto que inadmite una demanda debe señalar "*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*". Es lo ideal que se señale por el juez la norma o disposición jurídica en que se soporta para realizar la respectiva exigencia.

En el presente caso, y en lo que interesa para resolver, el juzgado señaló en el auto de inadmisión, que requiere

> *"… al demandante para que aporte los avalúos catastrales de los predios identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 294-87429 que hacen parte del lote 15 que habita el demandante, sobre el cual supuestamente está ejerciendo la posesión y que han sido desenglobados inicialmente del predio 294-45073 de mayor extensión.*

[5] De fecha 31/03/2022. Radicado 66001310300320210026O-01.

> *Ello por cuanto el folio de matrícula No. 294-45073 (del cual se aporta un avalúo catastral) ha sido cerrado y por tanto, no tiene validez o incidencia sobre los predios que ocupa las partes interesadas, los cuales ya han sido desenglobados legalmente y se les ha asignado una Matrícula Inmobiliaria independiente".*

El defecto no se señaló con "precisión". En todo caso, por la orden o el requerimiento que se hizo al actor, aparentemente fue no haber aportado con la demanda "*los avalúos catastrales de los predios identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 294-87429 que hacen parte del lote 15 que habita el demandante*"; por eso se ordenó su aporte.

Erró el juzgado, en todo caso, al exigir el aporte del avalúo catastral de un predio que, de igual modo, cuenta con matrícula inmobiliaria cerrada por desenglobe (294-87429). En realidad, debió referirse a la MI 294-99428 (Lote A3), lote de mayor extensión (14.000 metros cuadrados aproximadamente) donde se encuentra ubicado el predio menor que es materia de pertenencia (lote 5, con 175,48 metros cuadrados, según las pretensiones).

Así lo entendió el demandante, y por ello lo que hizo para subsanar, ante la imposibilidad de aportar el certificado catastral exigido, porque no existe, fue calcular a partir de una regla proporcional, el valor catastral del predio con MI 294-99428 (Lote A3), partiendo del avalúo del predio original (MI 294-45073)

5.- Cree la Sala que, con esa estimación, el demandante cumplió el requerimiento que se le hizo, no solo porque esté en imposibilidad física actual de aportar documento expedido por autoridad competente que certifique el valor catastral del predio sino porque, en realidad, ninguna norma exige que se aporte como requisito

adicional (Art. 83) o anexo de la demanda (Art. 84) de pertenencia, el certificado catastral exigido. Tampoco la norma especial dedicada a este proceso (Art. 375 Ib.). Basta es la estimación de la cuantía señalando el valor del avalúo catastral, y ante las circunstancias particulares del caso, bien que pueda hacerse esa estimación a través de la regla proporcional propuesta.

Entonces, no podía concluirse que la demanda no había sido subsanada.

6.- Vuelve la sala sobre la anterior idea. No se discute que en este proceso (pertenencia) la cuantía se determina "*por el avalúo catastral*" del bien. Así lo señala con claridad el numeral 3º del artículo 26 del estatuto procesal. Sin embargo, contrario a lo exigido por el juez de primera instancia, la disposición no exige que se aporte la prueba que, en el auto de inadmisión, reclamó.

La norma en mención encuentra aplicación en el artículo 82-9 Ib., que señala como requisito de la demanda: "*La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.*" Con todo, esta regla tampoco exige que se deba aportar la prueba de la estimación que se hace, en los términos exigidos en la providencia cuestionada, requerimiento que a su vez no encuentra soporte como requisito adicional (Art. 83) o anexo de la demanda (Art. 84), o como requisito especial previsto en el art. 375 Ib.

Entonces, corresponde al demandante hacer la estimación teniendo en cuenta el valor del avalúo catastral. De no corresponder a la realidad, tiene el demandado la forma de reclamar, conforme al artículo 100 del C.G.P.

7º.- Al examinar el libelo inicial encuentra esta instancia que el requisito formal no estaba cumplido, pero no por omitirse el aporte del certificado catastral, sino porque la estimación de la cuantía se hizo en más de dos mil diecisiete millones trescientos sesenta y cinco mil pesos ($2.017.365.000.oo) m/cte (mayor), NO sobre el predio pretendido, sino sobre un predio original que ha surtido varios desenglobes y divisiones.

Por lo anterior, lo adecuado era exigir que la estimación de la cuantía se hiciera realmente sobre el bien objeto del proceso (lote 5, con 175,48 metros cuadrados, que hace parte del predio de mayor extensión con MI 294-99428), sin que fuera imperativo u obligatorio el aporte del certificado mismo.

Pero, como se explicó en la precisión inicial, el juzgado lo que ordenó fue aportar el certificado catastral del predio de mayor extensión (debió indicar la MI 294-99428, no la que señaló en el auto), para la estimación de la cuantía, exigencia que se reitera, se cumplió con el cálculo proporcional del avalúo catastral, a partir de las áreas de terreno y el avalúo oficial que conserva el que fuera el lote original (MI 294-45073).

Así, considera esta instancia que se subsanó la demanda estimando la cuantía sobre el bien de mayor extensión del que hace parte el predio pretendido, como se le ordenó, sin que pueda rechazarse por no haberse aportado el documento como tal que lo certifique porque, se repite, esa exigencia carece de soporte legal.

8º- 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.

Lo procedente, entonces, es rechazar la demanda porque fue subsanada como procedía, en el marco de lo que se exigió en el auto de inadmisión.

En lugar del auto que se revoca, se ordenará al juez de primer grado que proceda a calificar nuevamente la demanda, con prescindencia de la exigencia de aportar el certificado catastral expedido por la autoridad competente.

No se condenará en costas ante la prosperidad del recurso y la ausencia de integración de la litis.

En consecuencia, el Despacho 002 de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira,

Resuelve

Primero: Revocar el auto del 18 de julio del 2023 proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, según lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

En su lugar, el juez de primera instancia volverá a calificar la demanda, en la forma anotada en las motivaciones de este auto.

Segundo: Sin condena en costas.

Cuarto: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase a su lugar de origen.

Notifíquese y cúmplase

Carlos Mauricio García Barajas
Magistrado

LA PROVIDENCIA ANTERIOR
SE NOTIFICÓ POR ESTADO DEL DÍA

25-01-2024

CÉSAR AUGUSTO GRACIA LONDOÑO
S E C R E T A R I O

Firmado Por:
Carlos Mauricio Garcia Barajas
Magistrado
Sala 002 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: **78f5037be9c851173ae047d10040c53245130811d6c6aca2c95cf28e703c36ce**

Documento generado en 24/01/2024 09:59:26 AM

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