



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO**

---

Sincelejo, tres (03) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

**Proceso:** Nulidad Escritura Pública  
**Radicación:** 70001-31-03-005-**2023-00011-00**  
**Demandantes:** Pedro Antonio Vergara Pérez  
Briceida María Vergara Pérez  
**Demandado:** Julio César Montes Vergara

Pedro Antonio y Briceida María Vergara Pérez, por conducto de apoderado judicial, presentan demanda por cuyo medio se pretende la declaratoria de nulidad de escritura pública y del negocio jurídico contenido en esta.

Sin embargo, haciendo una revisión minuciosa de la demanda, el Despacho observa que no reúne la totalidad de los presupuestos establecidos por el Legislador para su admisión, como pasa a ampliarse:

**1. No se aporta avalúo catastral o se determina el valor catastral del predio objeto del contrato de compraventa cuya nulidad se pretende.**

El artículo 82 del Código General del Proceso, establece los requisitos que debe contener toda demanda y en su numeral 9, dispone:

*"9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite".*

En los procesos como el que nos ocupa, la cuantía es necesaria para establecer la competencia, la cual en este caso se determina siguiendo los parámetros del numeral 6º del artículo 26 del C.G.P., que en su tenor enseña:

*"Artículo 26. Determinación de la Cuantía. La cuantía se determinará así:*

*(...)*

**3. 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.**

(...)”

En ese orden de ideas, en esta clase de demandas se debe indicar la cuantía para poder establecer la competencia y, aportar, además, como anexo, el certificado de avalúo catastral del inmueble objeto del contrato de compraventa cuya nulidad se pretende, esto último teniendo de presente que, si la norma dispone que la cuantía se determina por el avalúo catastral, es dable establecerla a través del certificado correspondiente.

Se destaca que la doctrina ha sido enfática en enseñar que anexar el mentado documento no tiene carácter obligatorio, pues bien puede el extremo pasivo de la demanda advertir la falta de competencia a través de la correspondiente excepción previa, en caso de establecer que el avalúo catastral no supera el monto que define la asunción del conocimiento por parte de los juzgados de esta categoría, sin embargo, *el demandante debe precisar el guarismo definido por la autoridad catastral como avalúo catastral del predio.*<sup>1</sup>

En el caso de marras, la parte demandante no aportó con la misma el certificado de avalúo catastral expedido por la autoridad competente y tampoco estableció el *quantum* de dicho avalúo, a fin de poder verificar la competencia que le asiste a este Juzgado.

## **2. No se acreditó el agotamiento del presupuesto de procedibilidad de la conciliación.**

Se memora en este preciso punto que, el artículo 68 de la Ley 2220 de 2022,<sup>2</sup> estableció la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad para acudir ante la jurisdicción civil, esto es, determinó que tal actuación es indispensable para poder acceder a la justicia formal del Estado.

En el caso concreto, por tratarse de un proceso declarativo es necesario agotar el requisito de procedibilidad, lo que no se acreditó con la presentación de la demanda, por lo que debe ser inadmitida con apego a lo normado en el artículo 90-7 del CGP.

---

<sup>1</sup> ROJAS GÓMEZ, Manuel Enrique. Lecciones de Derecho Procesal Tomo 4 Procesos de Conocimiento. Segunda Edición Editorial Esaju. Bogotá D.C - 2016Página 471

<sup>2</sup> Ley 2220 de 2022. Artículo 68. La conciliación como requisito de procedibilidad en materia civil. La conciliación como requisito de procedibilidad en materia civil se regirá por lo normado en la Ley 1564 de 2012-Código General del Proceso o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, conforme el cual si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad. deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación, los monitorios que se adelanten en cualquier jurisdicción y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

### 3. Insuficiencia de poder

Finalmente, se observa que en el poder aportado únicamente se confiere para tramitar la nulidad de la escritura pública, pero no para adelantar actuación respecto del negocio jurídico en ella contenido, por lo que el mandato deberá ser corregido o la pretensión retirarse del libelo, según lo defina la parte actora.

Las falencias anotadas en precedencia, conllevan a que la demanda se encuentre incurso dentro de las causales de inadmisión consagradas en los numerales 1º y 7º del artículo 90 del Código General del Proceso, por lo que esta será inadmitida y se le concederá a la parte demandante el término de cinco (5) días, dentro de los que deberá corregir los defectos que sobre ella se han anotado en el presente auto.

En consecuencia, se

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: INADMITIR** la presente demanda, atendiendo a lo motivado.

**SEGUNDO: CONCEDER** a la parte demandante el término de cinco (5) días, a partir de la notificación de este auto, para que subsane los defectos anotados, so pena de rechazo.

**TERCERO: RECONOCER** personería jurídica al abogado Jorge Armando Vergara Guerrero, identificado con C.C. No. 92.277.992 y portador de la T.P. No. 336.917 del C. S. de la J., como apoderado de la parte demandante, en los términos y condiciones del poder conferido, para los efectos del presente proveído.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**LEILA PATRICIA NADER ORDOSGOITIA**  
**JUEZA**