

HONORABLE
Dra. FANNY VELÁZQUEZ BARÓN
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE MELGAR - TOLIMA.
E. S. D.

PROCESO: Verbal - Demanda de Restitución de Inmueble.
RAD. No.: 73449-31-03-002-2020-00073-00.
DEMANDANTE: Rincón de Herreros S.A.S.
APODERADO: Efrén Osbaldo Pérez Díaz.
DEMANDADOS: Orlando Salazar Narváez – Kelly Estefanía Barrera Vega.

ASUNTO: Interposición de Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación.

EFRÉN OSBALDO PÉREZ DÍAZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 1.015.401.050 expedida en Bogotá D.C., portador de la T.P. 272108 del C. S. de la J., obrando en mi condición de apoderado de **RINCÓN DE HERREROS S.A.S.**, de manera respetuosa, por medio del presente escrito, me permito interponer los recursos del asunto, con fundamento en los siguientes argumentos:

1. El numeral 7 del artículo 321 del C.G.P., dispone procedente el recurso de apelación contra el auto o decisión que por cualquier causa le ponga fin al proceso.
2. Mediante el auto adiado el 21 de junio de 2021, notificado por estados el 22 de junio de 2021, el despacho del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR – TOLIMA, dentro del proceso de la referencia, decidió las excepciones previas formuladas por el extremo pasivo del litigio, encontrando prospera y probada la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de requisitos.
3. A consideración del *ad quo*, se encuentra probada porque:

El artículo 83 del C.G.P., señala que: “...Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.”

A su vez el artículo 26 ejusdem prevé que: “...La cuantía se determinará así:

(...)

6. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.

No es concebible ni aceptable que ya un apartamento construido y entregado así sea título de tenencia a quienes lo van a comprar, no le hayan levantado o creado su propia matrícula catastral a efectos que se refleje su avalúo catastral expedido por la respectiva autoridad.-

La norma es clara y precisa y es tan importante porque de ella se desprende nada menos que la fijación del factor de competencia funcional, por lo que si la norma procesal plantea esta exigencia (avalúo catastral del predio pretendido), no se puede aducir el principio de acceso a la administración de justicia para no cumplir con este requisito de demanda.-

(+57) 3219434748 – 3004697420 – 3012498095
notificaciones@byplegalfinanciero.com
efren.perez@byplegalfinanciero.com
www.byplegalfinanciero.com

4. En síntesis, el *ad quo* tiene como criterio que en ausencia de avalúo catastral no existe ni jurídica ni materialmente ningún otro medio que permita de terminar el valor de un inmueble.
5. Y es por esto por lo que el *ad quo* se encuentra imposibilitado, a su entender, para determinar su competencia funcional en razón la cuantía de proceso determinad por el valor del inmueble.
6. Si bien es cierto artículo 26 dispone en caso de los inmuebles será el avalúo catastral el elemento objetivo para determinar la cuantía que a su vez determina el factor de competencia funcional ¿qué se debe hacer en caso de que no exista avalúo catastral? o si por el contrario existiendo avalúo catastral este no corresponda a la realidad económica del predio ¿cómo se puede determinar el valor real de un bien inmueble? El suscrito cree firmemente que esto no es un obstáculo insalvable en un proceso ya que existen para estos casos los avalúos comerciales o peritajes mediante el cual puede de manera clara determinarse el valor del inmueble así mismo la competencia.
7. Por otra parte, puede darse, como lo es el caso que el valor del inmueble puede ser entendido por el valor o precio de venta que de común acuerdo fijaron las partes, que sin que exista ningún avalúo, ambas partes estén de acuerdo o no haya controversia a este respecto. también podría fijarse la competencia respecto de esta valoración incontrovertida en el proceso.
8. El artículo 228 de la carta política impone que "**La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será descentralizado y autónomo.**"
9. En este orden e ideas se trae al ordenamiento jurídico al cual están subordinados los jueces de la república el principio de la prevalencia de lo sustancial sobre lo procesal.
10. La Corte Constitucional ha señalado que, por disposición del artículo 228 Superior, las formas no deben convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, sino que deben propender por su realización. Es decir, que las normas procesales son un medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos y no fines en sí mismas. Ahora bien, con fundamento en el derecho de acceso a la administración de justicia y en el principio de la prevalencia del derecho sustancial, esta Corporación ha sostenido que en una providencia judicial puede configurarse un defecto procedimental por "exceso ritual manifiesto" cuando hay una renuncia consciente de la verdad jurídica objetiva evidente en los hechos, por extremo rigor en la aplicación de las normas procesales.¹
11. En este mismo camino argumentativo traigo en comento los siempre vigentes y aplicables aforismos jurídicos que entrañan los principios o paradigmas de interpretación del derecho. En materia civil tenemos *res ipsa loquitur*, o la cosa habla por sí misma, que sobre el particular podría bien aplicarse ya que es un hecho la existencia de la cosa (inmueble) objeto del litigio y que en ausencia del avalúo catastral el inmueble puede hablar por sí mismo en lo referente a su valuación, a través del peritaje o un avalúo comercial. Como lo había señalado en anteriores puntos.
12. El derecho fundamental de acceso a la administración de justicia se encuentra consagrado en el artículo 229 de la norma superior en los siguientes términos: Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado. Este derecho ha sido entendido como la posibilidad reconocida a todas las personas de poder acudir, en condiciones de igualdad, ante las instancias que ejerzan funciones de naturaleza jurisdiccional que tengan la potestad de incidir de una y otra manera, en la determinación de los derechos que el ordenamiento jurídico les reconoce, para propugnar por la integridad del orden jurídico y por la debida protección o restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en la Constitución y

¹ Sentencia T-268/10.

la ley. Por medio de su ejercicio se pretende garantizar la prestación jurisdiccional a todos los individuos, a través del uso de los mecanismos de defensa previstos en el ordenamiento jurídico. De esta forma, el derecho de acceso a la administración de justicia constituye un presupuesto indispensable para la materialización de los demás derechos fundamentales, ya que, como ha señalado esta Corporación “no es posible el cumplimiento de las garantías sustanciales y de las formas procesales establecidas por el Legislador sin que se garantice adecuadamente dicho acceso”. Por consiguiente, el derecho de acceso a la administración de justicia se erige como uno de los pilares que sostiene el modelo de Estado Social y Democrático de Derecho, toda vez que abre las puertas para que los individuos ventilen sus controversias ante las autoridades judiciales y de esta forma se protejan y hagan efectivos sus derechos.²

13. Es así como las normas procesales deben ser interpretadas y aplicadas en el sentido estricto en el que permitan la materialización del derecho sustancial y no en el sentido que se conviertan por ceremoniosa interpretación en impedimento o talanquera a la administración de justicia.
14. El despacho rechaza y desprecia el que *un apartamento construido y entregado así sea (sic) título de tenencia a quienes lo van a comprar, no le haya levantado o creado su propia matrícula (sic) catastral a efectos que se refleje su avalúo catastral expedido por la respectiva autoridad*, como si esto fuera una carga de la parte demandante, castigando, si es procedente decir así, al demandante por la mora, negligencia o inactividad de la autoridad respectiva, en este caso, la autoridad catastral.
15. El juez de instancia no puede negar el acceso a la administración de justicia trasladando la carga de responsabilidad de los actos propios del estado al particular. Téngase en cuenta que mi prohijada, realizó todos los actos y protocolos notariales y de registro para realizar el desglobo del inmueble y la confirmación de su individualidad jurídica, realizó los pagos correspondientes a registros y no es por mala suya, descuido o negligencia que el municipio, en cabeza de su ente de catastro no haya hecho lo que le corresponde en materia de individualización del inmueble para efectos del pago de impuesto predial.
16. Si bien es cierto la parte debe y tiene que probar lo que acredita y responder al llamado o requerimiento del juez, esto no puede ser llevado al extremo de exigirle que se haga cargo o responsable por las actuaciones de una autoridad administrativa. Así como que asuma o sufra las consecuencias de la inoperancia del estado.
17. Así las cosas, el *ad quo* está incurriendo en un defecto procedimental por “exceso ritual manifiesto” ya que, si el código plantea que el avalúo catastral es la forma idónea para determinar la cuantía, no impone que sea la única manera, máxime cuando se esta frene a la ausencia de dicho y ello no le es imputable a la parte demandante. El principio de vocación del juez debe estar inclinado a salvar el proceso para las partes y sanear lo que pueda ser saneado, antes de declararse impedido para tomar una decisión. En el caso en concreto el *ad quo* en ejercicio de sus poderes y prerrogativas pudo bien disponer y requerir a la parte que considere el peritaje del inmueble, o reconocer que hay un precio pactado por las partes sobre el inmueble, y así poder sanear lo a todas luces se puede sanear.

En mérito de lo expuesto;

SOLCITO

PRIMERO: Que se revoque en su totalidad el auto adiado el 21 de junio de 2021, notificado por estados el 22 de junio de 2021, proferido el despacho del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR – TOLIMA, dentro del proceso de la referencia mediante el cual se declara la terminación del proceso.

SEGUNDO: Que se declare no probada la excepción previa de **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS**.

² Sentencia T-799/11.

Recurso RAD. No.: 73449-31-03-002-2020-00073-00.

notificaciones@byplegalfinanciero.com <notificaciones@byplegalfinanciero.com>

Vie 25/06/2021 4:01 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Tolima - Melgar <j02cctomelgar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (506 KB)

RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO APELACIÓN.pdf;

HONORABLE

Dra. FANNY VELÁZQUEZ BARÓN

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE MELGAR - TOLIMA.**

E. S. D.

PROCESO: Verbal - Demanda de Restitución de Inmueble.

RAD. No.: 73449-31-03-002-2020-00073-00.

DEMANDANTE: Rincón de Herreros S.A.S.

APODERADO: Efrén Osbaldo Pérez Díaz.

DEMANDADOS: Orlando Salazar Narváez – Kelly Estefanía Barrera Vega.

EFRÉN OSBALDO PÉREZ DÍAZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 1.015.401.050 expedida en Bogotá D.C., portador de la T.P. 272108 del C. S. de la J., obrando en mi condición de apoderado de **RINCÓN DE HERREROS S.A.S.**, de manera respetuosa, por medio del presente correo, me permito describir traslado de la Excepciones de mérito presentadas por la parte demandada a través de su apoderada, en términos del memorial adjunto.

Cordialmente,

B & P Asesores Legales y Financieros S.A.S.

(+57) 321 9434748 – 300 4697420 – 301 2498095

notificaciones@byplegalfinanciero.com

www.byplegalfinanciero.com

B & P

BAUTISTA & PÉREZ
ASESORES LEGALES Y FINANCIEROS

AVISO LEGAL de seguridad, la presente información contenida en este mensaje y en todo caso, los ficheros anexos o datos adjuntos a este, son confidenciales, de propiedad única y exclusiva de **B & P BAUTISTA & PÉREZ ASESORES LEGALES Y FINANCIEROS S.A.S.**, en especial todo lo que atañe a datos personales o información de nuestros clientes, y se dirigen de manera exclusiva al destinatario referenciado. Si no es usted el destinatario correcto del presente y lo ha recibido, ya sea por error, o tiene conocimiento y/o acceso al mismo por cualquier motivo y/o circunstancia, por favor elimínelo, destrúyalo o bórralo de manera inmediata, evitando imprimir, utilizar, reproducir, alterar, archivar o comunicar a terceros el presente sus ficheros anexos o datos adjuntos, so pena grave de incurrir en situaciones o conductas de responsabilidad penal o civil. El contenido de este escrito está protegido por la normatividad legal vigente sobre propiedad intelectual y propiedad industrial. Las manifestaciones,

TYERCERO: Que se siga adelante el curso procesal y se dispongan de los medios que a criterio del fallador resulten más idóneos para conocer del avalúo del inmueble objeto del litigio y así se pueda dilucidar la competencia funcional en razón al elemento de la cuantía del litigio.

De la señora juez, atentamente.


EFREN OSBALDO PÉREZ DÍAZ
C.C. 1.015.401.050 de Bogotá D.C.
T.P. 272108 del C.S.J.