



**REPUBLICA DE COLOMBIA.**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.**  
**SINCELEJO – SUCRE.**

---

**PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA**  
**Radicación No. 70-001-40-03-002-2019-00053-00**  
**Demandante: Ober Manuel Pacheco Montiel**  
**Demandado: María Serna Almario y Personas Indeterminadas**  
**Sincelejo, veintitrés (23) de agosto del 2021.**

Entra el Despacho a resolver el Recurso de Reposición, y en subsidio el de Apelación interpuesto legalmente en tiempo por la Procuradora Judicial de la parte demandante, contra el Proveído adiado trece (13) de noviembre del 2020, que rechazó la demanda, previas las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

***Recurso De Reposición***

*El recurso de reposición busca que el funcionario que profirió la decisión sea el mismo que la revise y resuelva sobre ella, modificándola de forma parcial, revocándola o dejándola como está (negando el recurso de reposición)<sup>1</sup>*

*Dentro del Código General del Proceso se encuentra consagrado en los artículos 373 y subsiguientes. Allí se establece como requisito necesario para su viabilidad que se motive al ser interpuesto, esto es, que por escrito o verbalmente si es en audiencia o diligencia, se le exponga al juez las razones por las cuales se considera que su providencia está errada, por cuanto es evidente que si el juez no tiene esa base, le será difícil, por no decir imposible, entrar a resolver.*

*La motivación es fundamental pues, según la Reformatio in Pejus<sup>2</sup>, el juez tiene prohibido fallar sobre puntos no expuestos por el recurrente en el recurso, es decir*

---

<sup>1</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio (2009) Instituciones del derecho procesal civil colombiano. Dupré Editores. Bogotá, Colombia.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del siete (7) de octubre de dos mil nueve (2009). M.P Edgardo Villamil Portilla. La reformatio in pejus se encuentra en el art. 31 de la Constitución

*que debe limitarse a considerar los puntos que el recurrente pide sean reconsiderados. No motivar o fundamentar el recurso de reposición es causal de rechazo del recurso.*

Para sustentar la impugnación manifiesta la quejosa y aquí se extracta:

- ❖ Que la exigencia del avalúo catastral para determinar la cuantía dentro del presente litigio, no está contemplado en el artículo 375 del C.G.P., como un requisito de la demanda, mucho menos, es una causal de rechazo que impida el trámite de la litis, peor aun cuando quedó demostrado que la parte demandante realizó todas las gestiones pertinentes ante el IGAC SUCRE, para la obtención del certificado requerido, no estando obligado su representado a cumplir con lo imposible; seguidamente, el Juzgado no puede alegar que la demanda no fue subsanada y que por lo tanto no se puede determinar la competencia, pues, el avalúo del inmueble individualizado con matrícula inmobiliaria No. 340-113130 fue aportado con el resto de los documentos anexados, con lo que se evidencia que la decisión de rechazo no es procedente, teniendo en cuenta que el derecho sustancial prima sobre el procesal tal y como lo establece el artículo 228 de la Constitución Política, y por una formalidad no se pueden vulnerar los derechos fundamentales al debido proceso y al acceso a la administración de justicia de su cliente. Alude la recurrente que, la imposibilidad de aportar el avalúo catastral, se encuentra plenamente probada teniendo como fundamento que el inmueble de mayor extensión No. 340-101220, fue dividido mediante Escritura Publica No. 830 del 16 de junio del 2013, de la Notaria Primera del Circulo de Sincelejo, en sesenta y dos (62) locales contados desde el 102 hasta el 164, que al local No. 16 con el cual se identifica en el mercado el papayo, le fue asignado el local No. 108 y la matrícula No. 340-113138, mediante el título escriturario mencionado, no pudiendo el IGAC expedir el certificado de la precitada matrícula, por cuanto, no se ha realizado la inscripción ante esa entidad, debiendo indefectiblemente hacerse respecto a los 62 inmuebles que resultaron de la división material practicada con la Escritura Publica No. 830 del 16 de junio del 2013, de la Notaria Primera del Circulo de Sincelejo, es por ello que para

---

Política estableciendo: “Toda sentencia judicial podrá ser apelada o consultada, salvo las excepciones que consagre la ley. El superior no podrá agravar la pena impuesta cuando el condenado sea apelante único.” De lo anterior se deriva que el juez debe restringir el ámbito de la decisión (recurrida, apelada, consultada, etc.) a la estricta potestad que formule el recurrente, para evitar empeorar la situación de quien interpone el recurso.



subsanan la demanda se aporta el avalúo del predio de mayor extensión y el avalúo comercial bastanteadado en la suma de veintidós millones trescientos veinticinco mil seiscientos pesos (\$22.325.600) efectuado por el Director de la Lonja Inmobiliaria ARQUITECTO SIN FRONTERAS LONJA INMOBILIARIA-AFSCO, Arquitecto Rafael Segundo Vergara Severiche, quien es miembro de la Asociación Nacional de Lonjas y Colegio- Asolonjas.

Reitera la impugnante que, la imposibilidad de la aportación del avalúo catastral se ve reflejada con la petición que se deprecó ante el IGAC en la data del dieciséis (16) de marzo del 2020, en el que se indicó para qué se necesitaba tal certificación, así como la imposibilidad de proceder a inscribir los 62 inmuebles, recordando que es un trámite oficioso entre entidades, en el que existe una falta de acuerdo de la totalidad de los copropietarios y tenedores de los predios, además del tiempo que toma su materialización, petición que fue contestada mediante Oficio No. 6020 recibido el ocho (08) de junio del 2020, en el que se acota que para efectuar el trámite de desengloble de la Escritura Publica No. 830 del 16 de junio del 2013, de la Notaria Primera del Circulo de Sincelejo, se requiere de la totalidad de las matriculas inmobiliarias provenientes del predio de mayor extensión, situación que es imposible cumplir por la actora con motivo en que, más del 40% de los lotes pertenecen al propietario del bien de mayor extensión, quien se niega a realizar la inscripción ante el IGAC, pues pretende obtener la propiedad de los locales que fueron adjudicados por la Alcaldía Municipal a través del nombrado título escriturario, y precisamente esa la razón por la que se propicia este pleito.

Para resolver el tema objeto de debate, el Decisorio procederá a citar inicialmente el contenido del artículo 90 de la Ley 1564 de Julio del 2012, que a la letra reza: *"El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.*

*El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros*

*casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.*

*(...)*

*En estos casos el juez señalará 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. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza. (...)*”

Enseña la norma transcrita que una vez allegado el escrito demandatorio, si este cumple con los requisitos exigidos en la normatividad debe procederse a su admisión, que en caso de adolecer de algunas falencias se procederá a su inadmisión y finalmente, solo puede ser objeto de rechazo cuando el Operador Judicial carezca de jurisdicción, competencia o haya operado el término de caducidad.

Al respecto el tratadista Miguel Enrique Rojas Gómez, en su obra Lecciones de Derecho Procesal, Tomo 2, sobre el tema acotó: *“El rechazo de plano significa que el juez ha decidido no darle curso a la demanda; la inadmisión implica que se pospone el pronunciamiento acerca de la admisión por encontrarla afectada de deficiencias susceptibles de ser corregidas, lo que implica darle oportunidad al demandante de subsanarlas. La inadmisión y el rechazo solo tienen cabida en tanto concurra alguna de las causales prevista por la ley; de ahí que en ausencia de causal para rechazar y para inadmitir la demanda debe ser admitida”*

Más adelante el mismo doctrinante aseveró: *“en cualquiera de las hipótesis tratadas el juez debe inadmitir la demanda señalando con precisión los defectos concretos, y conferir al demandante el plazo fijado en la ley (cinco días) para que proceda a corregir las deficiencias anotadas. De ser corregida la demanda en la oportunidad y forma indicadas, el juez no tiene otra opción que admitirla, pues no sería legítimo aducir otros defectos para negar la admisión; en caso contrario, vale decir, sino es corregida adecuada y oportunamente, debe rechazarla y ordenara su devolución al demandante”*.

Así las cosas al entrar a analizar la Litis sub examine, se encuentra que efectivamente mediante Provéido calendado trece (13) de noviembre del 2020, esta Unidad Judicial rechazó la demanda que ocupa la atención en razón de no



haberse aportado documento contentivo del avalúo catastral del bien inmueble a usucapir, singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 340-113138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad, por cuanto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC- Seccional Sucre, le informó a la actora que aún no se había efectuado la actualización de la referencia catastral del mencionado predio, luego de la división material realizada mediante Escritura Pública No. 830 del 16 de junio del 2013, corrida ante la Notaria Primera del Circulo de Sincelejo; documento exigido por esta Judicatura con el propósito de poder determinar la cuantía del pleito y de esa manera precisar si es competente para la asunción del conocimiento.

Ahora bien, débese advertir por este Despacho Judicial que no es capricho la exigencia de la documentación señalada en párrafo antecedente, y es que como es sabido el artículo 82 del C.G.P., enlista los requisitos que debe contener todo libelo demandatorio, indicando en su numeral 9: *"La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite."*, que para el caso sub lite, **al tratarse de un bien inmueble el numeral 3º, artículo 26 del C.G.P., reseña que en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, para determinar la cuantía se tiene en cuenta el avalúo catastral del inmueble, y este se demuestra con la condigna certificación expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", en este caso, el Seccional Sucre,** el cual debió ser aportado conforme a lo consagrado en el numeral 5, artículo 84 ibídem, por ser un anexo obligatorio en esta clase de contenciones.

En ese tenor, la Honorable **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA EN SENTENCIA TUTELAR STC 7389 del 07 de junio de 2018, M.P. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**, haciendo referencia a la envergadura que posee el avalúo catastral para determinar la competencia en los litigios de pertenencia, aseveró:

*"(...) En efecto, en los juicios en los que se persigue obtener la propiedad de un bien por el modo de la prescripción, el legislador, con el fin de determinar el juez competente, entre otros tópicos, estableció que la «cuantía» del negocio se fijaría «por el avalúo catastral de estos» (art. 26, num. 3º), de suerte que dependiendo de los límites fijados en el canon 25 del Código General del Proceso (mínima, menor y mayor cuantía), la controversia la conocerá un funcionario Municipal en única o «primera instancia», o uno del Circuito en la última posición*



*o para desatar la alzada perfilada contra una determinación de un inferior (factor objetivo y funcional); sin olvidar, por supuesto, que además el ritual variaría entre el «verbal de mayor y menor cuantía» o el «verbal sumario», lo que genera consecuencias significativas en materia de defensa del demandado, decreto y práctica de pruebas, y la fase oral del litigio.*

*Con la vista puesta en tales pormenores, es comprensible que la oficina fustigada haya dejado incólume el proveído del Municipal, luego de cavilar en que*

*como anexos de la demanda se aportaron, 2 certificados de tradición, el primero corresponde a la matrícula inmobiliaria No. 370-938128 y el segundo a la matrícula inmobiliaria No. 370-\*227654, aunado se adosaron 5 recibos de impuesto predial, cada recibo aportado describe inmuebles distintos y pertenecen a ciertos propietarios nombrados en el certificado de tradición con número de matrícula 370-227654, sucesores del demandado.*

*(...)*

*La norma procesal exige, que para determinar la cuantía en un proceso de pertenencia es requisito ineludible aportar el avalúo catastral, en el entendido que dicho valor es preciso para fijar la competencia de proceso respecto del juez que tendrá su conocimiento, la ausencia de este documento hace impermisible la iniciación del trámite.*

*Entonces, el llamado del a quo a subsanar la demanda es procedente, como quiera que, no se cuenta con un avalúo total de los bienes a usucapir (...).*

*De suerte que no resulta antojadiza o voluble la postura de la «célula judicial», lo que permite entrever que Blanca Olivia busca imponer la propia, designio para el que no sirve esta especial justicia”.*

Ahora bien, de lo acotado, se puede colegir que no le asiste razón al recurrente, al pretender que este Decisorio le otorgue validez a un documento contentivo de un avalúo perteneciente a un inmueble distinto al del objeto del litigio, bien sea porque el presuntamente correcto contenía un error o por falta de actualización, peor aún, cuando el predio se encuentra debidamente individualizado con la matrícula inmobiliaria No. 340-113138; no comprende entonces la Judicatura la reiterativa pretensión de admisión del libelo, sin haber cumplido con el lleno de los

requisitos legales exigidos, que a la postre, resulta desacertado aseverar de manera poco formal que debe tenerse en cuenta el avalúo comercial adosado con el que, según su dicho ya se podría determinar la cuantía del pelito. Pues bien, se inquiera el Decisorio ¿Cómo podría entonces el Juzgado Segundo Civil Oral Municipal de Sincelejo atendiendo al factor cuantía establecer si era o no, el competente para tramitar la presente causa? No hay otra respuesta sino, la que exige el estatuto adjetivo civil, esto es, a través del respectivo certificado de avalúo catastral expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", Seccional Sucre; ahora, en razón de ello y ante la situación recordada, fue que se inadmitió el libelo genitor, y al no ser de recibo las afirmaciones realizadas en la subsanación, se procedió con su consecuente rechazo, mediante Proveído del trece (13) de noviembre del 2020.

Estima esta Unidad Judicial que, la providencia ahora recurrida adiada trece (13) de noviembre del 2020, es lo suficientemente diáfana en las consideraciones motivadas en la que sustentó el rechazo del libelo demandatorio, se itera, no puede permitirse que las demandas superen el umbral admisorio sin cumplir con los requisitos mínimos exigidos por las normas adjetivas civiles, más aún, cuando es sabido que es deber del Operador Judicial hacer el respectivo control de legalidad.

Al respecto, destaca el nombrado doctrinante Rojas Gómez, en su libro Lecciones de Derecho Procesal, Tomo 2 : *"El control de legalidad es una herramienta en poder el juez (CGP, art.42.12) por medio de la cual debe corregir los defectos que padezca la actuación procesal, que consiste en detenerse al cabo de cada etapa procesal del proceso y repasar la actividad cumplida para constatar si se ha realizado correctamente o se ha incurrido en yerros que comprometan la estructura básica del proceso o de la organización judicial, o las garantías procesales de los intervinientes (CGP, art.132)"*.

En el mismo sentido, tampoco son de recibo las aseveraciones efectuadas por la litigante consistentes en que, al no consagrarse en el canon especial que regula los procesos de pertenencia {artículo 375 del C.G.P.} que el avalúo catastral del inmueble objeto de prescripción debe ser aportado, entonces no se puede tener como un requisito necesario para la admisión del libelo; estimando este Operador Judicial que tales argumentos están por fuera de contexto, por cuanto, estaría desconociendo la quejosa la parte general del Código General del Proceso, es decir, que tal parece que para la Procuradora Judicial los artículos 82 y siguientes



de aquella compilación procesal relativos a los requisitos y anexos que debe contener toda demanda no son válidos y que todos se debe estudiar aisladamente; contrario sensu, este Despacho estima que el Estatuto Adjetivo Civil, es un compendio normativo que fue legislado de manera armoniosa-complementaria y así debe ser interpretado, dándole aplicación al orden jurídico en su conjunto y no, dándole uso exclusivo a lo que más convenga a la parte procesal interesada; memórese que la parte general del compilado procesal establece los requisitos que debe contener toda demanda, en casos de procesos especiales como el de pertenencia se complementan con la norma propia que se ha erigido en el compendio legal.

En lo relativo a no tenerse en cuenta el avalúo comercial bastantado en la suma de VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS PESOS (\$22.325.600) efectuado por el Director de la Lonja Inmobiliaria ARQUITECTO SIN FRONTERAS LONJA INMOBILIARIA-AFSCO, Arquitecto Rafael Segundo Vergara Severiche, miembro de la Asociación Nacional de Lonjas y Colegio- Asolonjas, que se le da al bien inmueble objeto del proceso, individualizado con la matrícula inmobiliaria No. **340-113130** , en párrafos antecedentes se dejó sentado que la norma es clara en exigir el avalúo catastral y no uno comercial, en suma, se atisba que si eventualmente se tuviese en cuenta el quantum por el que fue avaluado comercialmente el bien a usucapir, tal cuantía resulta ser mínima a la permitida para que este Despacho Judicial asuma su competencia; se inquiera entonces, ¿Qué responsabilidad se le hubiere enrostrado a este Decisorio, si tramita un proceso que no era de su competencia?, Consideramos que en el mejor de los casos al caer el Juzgado en tal error inducido por la actora, se generaría a todas luces una nulidad de toda la actuación procesal, por lo que se reitera, el argumento de esperar una admisión positiva sin el lleno de los requisitos legales y después en el trasegar del proceso proceder a su corrección es obviamente impensable, de ahí que, la solicitud de revocatoria del Proveído adiado trece (13) de noviembre del 2021, que rechazó la presente demanda verbal de pertenencia deviene en improcedente.

Corolario, y comoquiera que la Apoderada Judicial de la parte demandante, interpuso en tiempo el Recurso de Apelación, contra el Auto que denegó la Admisión de la Demandada de calendas trece (13) de noviembre del 2020, por ser legal y procedente se actuará de conformidad.

En mérito de lo expuesto, se

## RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** el Recurso de Reposición interpuesto en tiempo por la Procuradora Judicial de la parte demandante OBER MANUEL PACHECO MONTIEL, contra el Proveído que Denegó la Admisión del Libelo demandatorio datado trece (13) de noviembre del 2020, por las extractadas razones plasmadas en la parte motiva de esta proveído.

**SEGUNDO:** Concédase el Recurso de Apelación interpuesto en subsidio legalmente en tiempo, en el efecto Suspensivo, contra el Auto que denegó el umbral admisorio de la Demanda, en la data trece (13) de noviembre del 2020, impetrado por la Apoderada Judicial de la parte demandante OBER MANUEL PACHECO MONTIEL, por lo anotado en la parte motiva de este proveído.

En su oportunidad remítase el expediente digital al Juzgado Civil del Circuito, que corresponda en reparto.

Líbrense los oficios de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO  
JUEZ**

ESTADO No. 115  
FECHA: 24-08-21  
SECRETARÍA