

República de Colombia
Rama Judicial
Jurisdicción Ordinaria



Tribunal Superior de Cali
Sala Civil

Referencia Completa:

Radicación Única Nacional: 76001-31-03-016-2021-00221-01

Rad. Interno: 4638

Proceso: Verbal - Pertenencia

Demandante: JHON ALEJANDRO LOAIZA VALDERRAMA

Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE
FRANCISCA LAUDA PASCUAL

Procedencia: Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Cali

Motivo: Apelación de Auto

Magistrado Sustanciador:

JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA.

Santiago de Cali, quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

1. INTROITO

Procede el Magistrado Sustanciador a decidir el recurso de apelación incoado por la parte demandante contra el Auto de 23 de septiembre de 2021, proferido por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Cali, en el que se rechazó la demanda.

2. ESCENARIO DESCRIPTIVO

2.1. HECHOS RELEVANTES

2.1.1. EN EL DESARROLLO PROCESAL

2.1.1.1. Mediante apoderado judicial, la parte demandante interpuso demanda de pertenencia en la que, en síntesis, narró que ejerce la posesión pacífica e ininterrumpida del «*lote de terreno [ubicado] en el cruce de la calle 22 con carrera 17, identificado con matrícula inmobiliaria 370-861873*» y, por tanto, pretende la prescripción adquisitiva de dominio.

Con la demanda se acompañó un avalúo comercial del predio en el que se determina que el precio del inmueble asciende a \$247.200.000 y se solicitó se oficiara a la Oficina de Catastro para que remitieran el certificado de avalúo catastral, a fin de «*cumplir con los requisitos formales del proceso*». También se anexó respuesta de la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda de la Alcaldía de Santiago de Cali respecto del trámite del certificado del avalúo catastral gestionado desde agosto de 2020 por el demandante, en la cual dicha autoridad manifiesta que, en resumen, por cuestiones internas es imposible expedir el avalúo catastral porque se encuentra en trámite, el cual es complejo y no se ha agotado a cabalidad.

2.1.1.2. Tras realizar el estudio inicial de la demanda, el *a-quo* la inadmitió mediante Auto de 7 de septiembre de 2021 y requirió al demandante para que «*1) Apórtese el Registro Civil de Defunción de Francisca Naudo Pascual a fin de que legitime al demandante, a adelantar la acción prescripción adquisitiva de pertenencia en los términos del artículo 87 del C.G. del P. 2) Dirijase la demanda en los términos establecidos en el artículo 87 del C.G. del P., dado que no es posible adelantarla en contra de una persona fallecida. En ese mismo sentido, deberá adecuarse el poder otorgado al togado Helmut Walter Hoyos. 3) Apórtese el avalúo catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-861873, a fin de determinar la cuantía del proceso (artículo 26.3 del C.G. del P.). 4) Aclárese la acción de prescripción adquisitiva que se invoca (ordinaria o extraordinaria) comoquiera que en el*

hecho sexto se afirmó “[c]omo puede observarse mi representada es poseedor de buena fe, amparado en justo título” (artículo 82.5 del C.G. del P.).».

2.1.1.2. El demandante presentó escrito de subsanación ajustando la demanda a los términos inquiridos por el juez de primer grado y en dicho escrito expresó que desde agosto de 2020 solicitó ante Catastro el avalúo, pero ellos le indican la imposibilidad de acceder de forma inmediata a su pedimento, en razón a que sobre el predio debe agostarse primero un trámite administrativo que cursa, el cual es complejo y no se ha consumado a cabalidad, siendo la última respuesta del 12 de agosto de 2021 (aportó copia de ello), y que, por tanto, anexó un avalúo comercial del bien para suplir aquella exigencia legal.

2.1.1.3. El *a-quo* rechazó la demanda en Auto de 23 de septiembre de 2021, argumentando que el avalúo catastral es un documento indispensable, toda vez que el artículo 26 del C.G.P. –disposición que regula la manera en cómo se determina la cuantía- fija que es a partir de dicho documento que debe definirse el juez competente para conocer de los procesos de pertenencia.

2.1.1.4. El demandante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación contra dicha decisión de rechazo. Afirmó que se está afectando su derecho al acceso efectivo a la administración de justicia, en razón a que él prueba que intentó desde tiempo atrás la gestión del certificado de avalúo catastral, pero por un asunto de la entidad encargada, ajeno a su responsabilidad, no logró el recaudo de aquel documento, no obstante, con el ánimo de suplir lo que la ley establece, aportó el avalúo comercial del inmueble, con lo cual se permite la continuidad del proceso.

2.1.1.5. A través de providencia de 5 de octubre de 2021, el *a-quo* mantuvo en firme su decisión y concedió el recurso subsidiario. Argumentó que a pesar de que las afirmaciones sobre la gestión del avalúo catastral «*resultan ser ciertas*», no se erigen como motivo suficiente para eludir el cumplimiento de las disposición normativa que fija la cuantía, en la cual, para

efectos de los procesos de pertenencia, exige la presentación del avalúo catastral y no otro, pues a partir de ahí es que se determina la autoridad judicial competente para conocer el asunto.

3. PROBLEMA JURÍDICO

¿Exigir la incorporación del avalúo catastral al proceso, con el objeto de definir la competencia según la cuantía, es una carga que en este caso afecta el derecho al acceso efectivo a la administración de justicia, teniendo en cuenta que la autoridad administrativa encargada de expedir dicho documento expone que por cuestiones internas actualmente no se puede expedir el mismo?

4. ESCENARIO PRESCRIPTIVO

4.1. PRESUPUESTOS NORMATIVOS

4.1.1. Del desistimiento tácito.

4.1.1.1. Sobre la determinación de la cuantía, el C.G.P. establece:

«Artículo 26. La cuantía se determinará así:

1. Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación.

2. En los procesos de deslinde y amojonamiento, por el avalúo catastral del inmueble en poder del demandante.

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...» (Subrayas de la Sala).

4.2. PRESUPUESTOS JURISPRUDENCIALES

4.2.1. La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia de 15 de julio de 2008, dentro del expediente 68001-3103-006-2002-00196-01, en caso análogo, refirió que:

«...dando vigencia al mandato constitucional conforme al cual en las actuaciones judiciales prevalecerá la normatividad sustancial (artículo 228), la efectividad de los derechos pretendidos no puede verse atajada por la falta de un documento del que fehacientemente se demostró su inexistencia. Desde luego, el raciocinio de la Corte, se muestra diáfano, conforme al antiguo axioma en virtud del cual nadie está ni puede estar obligado a lo imposible (ad impossibilia nemo tenetur) y, por ello, atendiendo el criterio de no exigibilidad (Unzumutbarkeit), corresponde al juzgador valorar el marco de circunstancias para determinar los supuestos excepcionales en los cuales no sea admisible la imposición de una carga de imposible observancia para no sacrificar los derechos fundamentales del sujeto, ni la recta, eficiente y oportuna administración de justicia.».

4.2.2. La Corte Constitucional sobre el acceso a la administración de justicia, recordó mediante Sentencia T-608 de 2019 que:

«La protección del derecho de acceso efectivo a la administración de justicia tiene dos dimensiones: (i) la posibilidad de acudir ante un juez o tribunal a presentar las pretensiones para la protección de sus derechos o intereses y (ii) que dicho acceso a la justicia sea efectivo, al obtener la resolución de fondo de las pretensiones presentadas y que la misma se pueda hacer efectiva a través de su correcta ejecución. En esa medida, es importante tener en cuenta que el derecho de acceso a la justicia no se verifica únicamente con el hecho de acudir ante los jueces competentes, sino que implica que la persona que acude obtenga una solución de fondo pronta, cumplida y eficaz. Por ello, cuando quien concurre a la jurisdicción no obtiene respuesta de fondo en un término razonable, por razones imputables al aparato judicial, se puede concluir que existe vulneración del derecho de acceso efectivo a la administración de justicia.».

4.3. CONSIDERACIONES DE LA SALA.

4.3.1. De entrada se advierte la revocatoria de la providencia confutada. En este caso se evidencia que la decisión de rechazo de la demanda riñe con el derecho de acceso efectivo a la administración de justicia del demandante, en la medida en que la falta de un documento, aparentemente indispensable porque la normativa procesal lo exige pero que materialmente, por responsabilidad del Estado, no es actualmente posible obtenerlo, no tiene la virtualidad de restringir el derecho de acción.

El numeral 3° del artículo 26 del C.G.P. establece que para fijar la cuantía en los procesos de pertenencia se requiere el avalúo catastral del bien objeto del proceso. Empero, debe valorarse que dicha disposición normativa se plantea así, no porque el avalúo catastral aporte un componente de valía para el proceso o su fiabilidad devenga conveniente a los fines del mismo, sino que ello se impone con el propósito de tener una herramienta útil y práctica para definir la autoridad judicial competente, toda vez que, en el tráfico cotidiano de las circunstancias, cada inmueble debe contar con su respectiva anotación y soporte catastral, de manera que se evitan controversias fútiles a partir de ello.

Sin embargo, el Juez no puede desconocer la realidad de cada caso en concreto y aquí, como bien lo anotó en sus decisiones el *a-quo*, se evidencia que el demandante intentó desde tiempo atrás la obtención del avalúo catastral, pero existe una deficiencia administrativa por parte del ente catastral que impide la entrega en este momento de dicho certificado. Entonces, demostrado como está, ante la imposibilidad del recaudo del avalúo catastral, es incorrecto insistir en que el ejercicio del derecho de acción penda de la actividad de la autoridad administrativa, pues ello pugna el derecho al acceso efectivo a la administración de justicia y cercena la posible materialización del derecho fundamental.

Nótese que la actividad del demandante no fue descuidada; él intentó el recaudo del avalúo catastral desde agosto de 2020, es decir, casi un

año antes de la presentación de la demanda, y a la fecha persiste tal impedimento, por lo que optó por aportar un avalúo comercial –el cual revisado cumple con los parámetros legales para entenderlo apto, según la ley 1673 de 2013-. De manera que, en este particular asunto y por las condiciones exactas que aquí se dan, es válido emplear el avalúo comercial del bien para fijar la cuantía y definir la competencia.

Es pertinente recordar que el cumplimiento de las normas procesales opera en clave de los mandatos constitucionales, luego entonces, si se prefiriera la aplicación irrestricta e irreflexiva de una disposición, en una desconexión con la realidad llevada a la administración de justicia, se estaría avocando una conducta contraria a los fines del debido proceso, porque, como sucede en este caso, el propósito de esa norma adjetiva no está dado para restringir el acceso a la administración de justicia sino para armonizarlo de forma efectiva y si es precisamente el Estado, como aquí ocurre, quien dentro sus dependencias de orden ejecutivo, no cuenta con los elementos para que el ciudadano cumpla con los requerimientos formales para ejercitar en debida forma su derecho de acción, es precisamente el juez, en un análisis del caso a la luz de la Carta, quien debe propender alternativas constitucionalmente válidas para asegurar la satisfacción de los derechos.

5. ESCENARIO CONCLUSIVO.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en Sala Civil de Decisión Unitaria, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. REVOCAR el Auto de 23 de septiembre de 2021, en virtud del cual se rechazó la demanda, conforme lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO. ORDENAR la devolución de estas piezas procesales al Juzgado de origen, para que emita la decisión judicial que en derecho corresponde.

TERCERO. Sin costas por no haberse producido.

NOTIFÍQUESE

El Magistrado,



JULIAN ALBERTO VILLEGAS PEREA